



Gemeente Oudewater

Onderwerp:

Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop

Forum Ruimte
15 juni 2011

Voorstel

Stel het bestemmingsplan gewijzigd vast.

Raad
4 juli 2011

Inleiding

Het bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop" omvat het buitengebied van de voormalige gemeenten Oudewater, Snelrewaard en Willeskop.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in 2010 een inspraak- en overlegronde gehouden. De ingekomen reacties zijn samengevat in een commentaarnota. Voor zover reacties aanleiding gaven tot wijziging van het plan zijn deze verwerkt in het bij de stukken ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Het plan is ook digitaal in te zien op de gemeentelijke website. Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan langs elektronische weg worden vastgelegd en vastgesteld. Daarnaast moet een volledige verbeelding op papier worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart t/m 3 mei 2011 ter inzage gelegen. Over het plan zijn 32 zienswijzen ingediend. In de bij dit besluit behorende reactienota wordt iedere zienswijze afzonderlijk behandeld en wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast worden in de reactienota een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Die betreffen veelal omissies danwel aanvullingen op het plan.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de in de reactienota voorgestelde wijzigingen.

voorstelnummer

7

Achterliggende stukken

- (ontwerp) bestemmingsplan
- Ingediende zienswijzen
- Reactienota over de ingediende zienswijzen

Communicatie

De indieners zijn uitgenodigd om in het forum hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Burgemeester en wethouders

mr. P.E. Holtrigter
secretaris

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester

Door de raad is op 4 juli 2011 met algemene stemmen/~~in meerderheid~~ besloten:

Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt



* aangenomen met inachtneming van de
aangenomen amendementen 1, 2A en 3.



Gemeente Oudewater

Onderwerp

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop namens J. Vermeij, Willeskop 157, en M. Snel, Willeskop 145, te Oudewater.

Raad
4 juli 2011

De Raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het besluit van het College van burgemeester en wethouders van 14 juni 2011 inzake zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop namens J. Vermeij (Willeskop 157) en M. Snel (Willeskop 145);

voorstelnummer

7

overwegende de inhoud van dit collegebesluit en het feit dat het college geen voorstellen kan doen aan de Raad via de lijst van ingekomen stukken;

besluit:

1. de door de heer J. Schoonderwoerd van Arco Architecten BNA, namens de heer J. Vermeij, wonende Willeskop 157 te Oudewater, en mevrouw M. Snel, wonende Willeskop 145 te Oudewater, ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop van 31 mei 2011, ontvangen op 1 juni 2011, niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de indiener van dit besluit in kennis te stellen.

Aldus besloten met algemene stemmen/~~in meerderheid~~ in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oudewater, gehouden op 4 juli 2011.

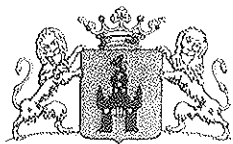
De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt





Burgemeester en wethouders

reg.nr.

201100273

sector

Ruimtelijke ontwikkeling,
Economische zaken en
Volksinvestering
behandeld door
A.B. den Boer

datum

7 juni 2011

Onderwerp:					
Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop m.b.t. Willeskop 145 en 157					
Advies:					
Stel de raad, via de lijst van ingekomen stukken, voor de zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.					
	burgemeester mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt	wethouder J.W. van Wijngaarden	wethouder W.F.E. Smelik	secretaris mr. P.E. Holtrijter	Verzonden naar griffier
Akkoord					
Bespreken					

Voorlichting
Nee
Gezien hoofd
MID
BBZ
REV
BOR
Begrotingswijziging Nee
OR Nee
Geen Forum
Geen Raad
Vertrouwelijk
nee



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop heeft van 23 maart tot en met 2 mei 2011 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend.

Op 31 mei 2011 meldde zich de heer J. Schoonderwoerd aan de REV-balie met de vraag waarom hij geen ontvangstbevestiging had gekregen voor de door hem, namens mevrouw M. Snel, Willeskop 145 en J. Vermeij, Willeskop 157, ingediende zienswijzen. Die zienswijzen zouden zijn ingediend op 2 mei 2011.

Naspeuring in het postregistratiesysteem leert dat de zienswijzen niet zijn ontvangen.

Bij brieven van 31 mei 2011 heeft Schoonderwoerd de zienswijzen (nogmaals?) ingediend met het verzoek deze alsnog in behandeling te nemen.

Geadviseerd wordt de raad, via de lijst van ingekomen stukken, voor te stellen de zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.

Argumenten

1. De termijn is fors overschreden

De zienswijzen hadden uiterlijk op 3 mei 2011 ontvangen moeten zijn. Ze zijn nu (opnieuw?) ingediend op 1 juni 2011. Volgens vaste jurisprudentie moet een te laat ingediende zienswijze niet ontvankelijk worden verklaard, tenzij de indiener aantoont dat de overschrijding verschoonbaar is.

2. De termijnoverschrijding is niet verschoonbaar.

In de brieven van 31 mei wordt gesuggereerd dat er bij de gemeente iets mis is gegaan met de postbehandeling. De zienswijzen zijn niet aangetekend verstuurd, noch is op andere wijze aangetoond dat deze tijdig zijn ingediend.

Schoonderwoerd (en ARCO Architecten) heeft meerdere zienswijzen ingediend waarvan hij keurig een ontvangstbevestiging heeft ontvangen. Door op het allerlaatste moment nog zienswijzen in te (willen) dienen heeft hij zelf het risico genomen dat er iets mis kan gaan.

Kanttekeningen

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties ingediend met hoegenaamd dezelfde inhoud als de nu ingediende zienswijzen. Omdat die reacties toen niet tot wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid zijn deze nu opnieuw ingediend als zienswijze.



Reactienota zienswijzen

op

ontwerpbestemmingsplan

Landelijk gebied Oudewater & Willeskop

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Oudewater van 4 juli 2011,

De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop" heeft van 23 maart t/m 3 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon een ieder zienswijzen indienen over dit ontwerp.

De ingediende zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld.

Aan het slot van deze nota worden ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen aan de orde gesteld.

Zienswijzen

1. Natuur en Milieufederatie Utrecht, Emmalaan 41, 3581 HP Utrecht.

De federatie heeft niet gereageerd op het voorontwerpplan zoals dat van 21 april tot 1 juni 2010 ter inzage heeft gelegen. De federatie komt nu wel tot de conclusie dat een zorgvuldig plan is ontstaan.

Gronden in eigendom van Staatsbosbeheer moeten de bestemming Natuur krijgen. Dit is niet in alle gevallen gebeurd. Alsnog opnemen voor percelen ten noorden van de Hollandsche IJssel in Snelrewaard en ten oosten van de Damweg.

Hoe gaat de gemeente om met de mogelijke schaalvergroting in de melkveehouderij, gegeven ook de mogelijkheid agrarische bouwvlakken te vergroten tot 1,5 HA?

Er ontbreekt een cumulatieregeling voor (niet agrarische) nevenactiviteiten. Dat betekent dat alle nevenactiviteiten gelijktijdig uitgeoefend kunnen worden. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Gepleit wordt voor het voorschrijven van een goede landschappelijke inpassing bij alle relevante flexibiliteitsbepalingen. Ook bij het realiseren van een deel van de (niet-agrarische) nevenactiviteiten moet een goede landschappelijke inpassing worden bewerkstelligd. Te denken valt hierbij aan paardenbakken binnen de bestemmingen "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" en "Wonen-1".

Er mag geen mogelijkheid gecreëerd worden om bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 15 meter en silo's tot een bouwhoogte van 23 meter op te richten.

Bij baggerdepots moet worden aangevuld dat het hier gaat om tijdelijke voorzieningen.

De afwijkingsmogelijkheid voor de huisvesting van een tweede huishouden moet worden omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid omdat de beslistermijn, gegeven de noodzaak van advies van een agrarisch deskundige, te kort is.

Buiten de bouwvlakken mogen alleen terreinafscheidingen gerealiseerd worden en zeker geen sleufsilos etc.

Als gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een agrarisch bouwperceel met 10% te vergroten moet een goede landschappelijke inpassing voorgeschreven worden.

Intensieve veehouderijen en paardenhouderijen mogen niet de mogelijkheid krijgen het bouwvlak uit te breiden tot 1,5 HA.

Waterlopen die van oudsher in het gebied aanwezig zijn dienen een goede beschermingsregeling te krijgen.

Voor het omzetten van grasland dient tenminste een aanlegvergunning vereist te worden.

Een digitaal bestemmingsplan zou ook als PDF-bestand beschikbaar gesteld moeten worden.

Reactie:

De percelen in eigendom van Staatsbosbeheer, die nog niet bestemd zijn als "Natuur" krijgen op de verbeelding alsnog die bestemming.

Aan de grondgebonden agrarische bedrijven moet voldoende ruimte en gelegenheid worden geboden. De landbouw is van oudsher de belangrijkste drager van de groene ruimte in het plangebied. Dit niet alleen in sociaal-economisch opzicht, maar ook als gebruiker en beheerder van het agrarisch cultuurlandschap. Het overgrote deel van de grond is in gebruik als grasland. Voor een reële bedrijfsvoering en een duurzaam ontwikkelingsperspectief van agrarische

bedrijven dienen er mogelijkheden te bestaan voor vergroting van het agrarisch bouwvlak. Ook het provinciaal beleid is gericht op een duurzame landbouw. Door Provinciale Staten is, conform het burgerinitiatief megastallen, besloten de maximum perceelsgrootte voor alle soorten landbouw te bepalen op 1,5 ha. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak naar 1,5 ha is vrij gebruikelijk. De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, mits dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is. De vergroting mag geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied.

Het is inderdaad niet de bedoeling dat de in het plan genoemde nevenactiviteiten binnen de bestemmingen “Agrarisch-Agrarisch bedrijf (A-AB)” en “Wonen-1” onbeperkt worden gecumuleerd. De nevenactiviteiten worden beperkt tot maximaal 40% van de oppervlakte van de bebouwing (exclusief woning) tot een maximum van 500 m².

Bij de meeste relevante flexibiliteitsbepalingen is reeds als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarden/de landschappelijke inpasbaarheid. Bij kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld afwijking van de goot- en bouwhoogte, is als voorwaarde opgenomen dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast. Dit wordt voldoende geacht.

Het betreft nevenactiviteiten, het zijn kleinschalige activiteiten passend bij het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf blijft de hoofdactiviteit die uitstraling zal dus de boventoon voeren. De nevenactiviteiten zijn dermate ondergeschikt dat dit de uitstraling niet aantast. Bij de afwijkingsmogelijkheid voor nevenactiviteiten is reeds als voorwaarde gesteld dat de landschapswaarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Paardenbakken zijn alleen toegestaan binnen “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Hierdoor is het bij de overige bestemmingen niet toegestaan. In de bestemming “Wonen – 1” is geen mogelijkheid opgenomen voor paardenbakken. Paardenbakken passen bij een agrarisch erf. Een paardenbak is toegestaan binnen het bestemmingsvlak, zodoende wordt de paardenbak bij de bebouwing geplaatst.

De afwijkingsmogelijkheid voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop. Dit geldt ook voor de bouwhoogte van silo's. Het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid is nadrukkelijk verbonden aan de eis dat dit noodzakelijk moet zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden. Hoewel in de praktijk niet veel gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid is het niet zinvol op dit punt een verschil te laten ontstaan met het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop.

Een bedrijfswoning kan, door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, worden uitgebreid/verbouwd ten behoeve van een tweede huishouden (extra woonruimte, binnen of aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning waarbij de uitbreiding plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw). Omdat hier geen sprake is van een solitaire extra woning moet het inwinnen van advies en het vormen van een mening binnen enkele weken mogelijk zijn. De beslistermijn van 8 weken is dan voldoende. Een wijzigingsbevoegdheid is in dit soort “lichte”gevallen een te zwaar middel.

Uiteraard is het de bedoeling dat baggerdepots slechts tijdelijk worden aangelegd en gebruikt. Dit wordt in de regels aangevuld.

Een van de doelstellingen van het bestemmingsplan is dat kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen voor de opslag van mest binnen het agrarisch bouwvlak liggen. In artikel 4.2 (Agrarisch met waarden-Landschap) worden deze uitgezonderd van overige bouwwerken.

Vergroting van een bouwperceel met 10% is een vrij kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal geen grote invloed hebben op de huidige uitstraling van het agrarisch bedrijf. Tevens is als voorwaarde reeds opgenomen dat de vergroting geen onevenredige afbreuk doet aan landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, zoals de landschappelijke openheid en het

verkavelingspatroon. Gelet hierop wordt een nadere eis voor landschappelijke inpassing niet nodig geacht.

Ook paardenhouderijen en intensieve veehouderijen kunnen, onder bijzondere omstandigheden, behoefte hebben aan vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 HA. Het zal hier gaan om zeer uitzonderlijke gevallen omdat de omvang van intensieve veehouderijen in principe niet groter wordt dan die van een gezinsbedrijf. Gezien de eisen die worden gehanteerd bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is hier zeker sprake van een zorgvuldige procedure.

De noodzaak van een afzonderlijke bestemming en beschermingsregeling voor waterlopen die van oudsher aanwezig zijn wordt niet noodzakelijk geacht. In het bestemmingsplan is de feitelijke hoofdfunctie van het gebied bestemd. De bedoelde watergangen liggen in de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Landschap" en "Natuur". Binnen die bestemmingen is reeds een regeling opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en/of de natuur. Niet valt in te zien welke toegevoegde waarde een aparte beschermingsregeling biedt voor het landschap.

Het voorschrijven van een aanlegvergunning voor het omzetten van grasland in maïsland is voor het behoud van weidevogels niet noodzakelijk. Er wordt binnen het plangebied slechts op zeer beperkte schaal maïs geteeld, in principe alleen als ruwvoeder voor het betreffende agrarisch bedrijf.

Het aanbieden van het digitale bestemmingsplan via een webviewer is klantvriendelijk en biedt ook mogelijkheden om het plan in zijn geheel te bestuderen. Overwogen kan worden toekomstige plannen ook in PDF op de website te plaatsen.

Conclusie:

- de grond in eigendom van Staatsbosbeheer te bestemmen tot "Natuur";
- in artikel 3 en artikel 22 wordt het gebruik van gebouwen voor (agrarische) nevenactiviteiten beperkt tot een oppervlakte van maximaal 40% van die gebouwen (exclusief woning) tot een maximum van 500 m².
- In artikel 4.5.1. wordt aangevuld dat het hier gaat om "tijdelijke" baggerdepots;
- In artikel 4.2 wordt na gebouwd, ingevoegd: "met uitzondering van kuilvoerplaten, sleufsilo's en voorzieningen voor de opslag van mest"
- De zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren.

2. *Stichting Werkgroep Behoud Lopikerwaard, p/a de heer H.A.L. Boonekamp, Lekdijk-West 8, 3411 MT Lopik.*

De zienswijze van deze stichting is (hoegenaamd) woordelijk gelijk aan die van Natuur en Milieufederatie Utrecht, genoemd onder 1. Kortheidshalve wordt daarom naar het gestelde onder 1 verwezen.

3. *ARCO Architecten BNA, Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater*

Het begrip "woning" in de toelichting moet worden vervangen door "hoofdgebouw".

Door de gewijzigde wijze van meten moet een grotere inhoud van woningen worden toegestaan.

Reactie:

De tekst in de toelichting moet worden aangepast. De inhoud van een hoofdgebouw binnen deze bestemming is maximaal 600 m³.

De wijze van meten is gebaseerd op landelijke regelgeving. In artikel 34.1 onder b is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om bij een omgevingsvergunning 10% af te wijken van in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

Conclusie:

De toelichting wordt aangepast. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

4. *ARCO Architecten BNA, namens J. Hoogenboom, Damweg 6, 3421 GS Oudewater*

De op dit moment aanwezige bebouwing is niet op de plankaart aangegeven. Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding van het bedrijf en de bouw van een 2^e bedrijfswoning.

Het bedrijf ligt in een stiltegebied. Verzocht wordt binnen een straal van 200 meter rond het bedrijf geen geluidseisen te stellen.

Verzocht wordt tenslotte het gebied ter hoogte van het bedrijf niet als archeologisch waardevol aan te merken omdat het archeologiebeleid nog niet in het plan is verwerkt.

Reactie:

Als ondergrond voor de plankaart is gekozen voor een kadastertekening. Hierop staat niet alle bebouwing ingetekend. Dit is ook niet noodzakelijk voor het toetsen van bouwplannen omdat daarbij wordt uitgegaan van de feitelijke situatie op het moment van de aanvraag.

Overigens wordt de verbeelding aangepast conform het verzoek.

In het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie verzocht de mogelijkheid voor het oprichten van een 2^e agrarische bedrijfswoning te schrappen. Hieraan is gevolg gegeven. Het enkele feit dat het hier gaat om een zuivelboerderij kan geen aanleiding zijn een 2^e bedrijfswoning toe te staan.

Stiltegebieden worden aangewezen op basis van de Provinciale Milieuverordening Utrecht. Het gaat dus om een provinciale regeling die in het bestemmingsplan slechts wordt signaleerd. Overigens zijn gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, wel toegestaan.

Het in het bestemmingsplan verwoorde archeologiebeleid strookt met het beleid zoals dat door de raad is vastgesteld.

Conclusie: het bouwvlak wordt aangepast conform het verzoek. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor aanpassingen. Die zienswijzen zijn daarom ongegrond.

5. *Maaijen Landbouw BV en Maatschap T.P. en C.M. Maaijen, Hoenkoopse Buurtweg 3a, 3421 GA Oudewater.*

Verzocht wordt binnen het agrarisch bouwvlak een perceelsgrens aan te geven omdat het inmiddels gaat over twee verschillende bedrijven

Reactie:

Nog afgezien van het feit dat niet wordt aangegeven waaruit de verschillen van de bedrijven bestaan is een splitsing van een agrarisch bouwvlak niet gewenst omdat dan de mogelijkheid ontstaat bij het afgesplitste deel een bedrijfswoning te bouwen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en wordt ongegrond verklaard.

6. *P. Snel en S. Snel, Hoenkoopse Buurtweg 37, 3421 GA Oudewater*

Van de ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden is in het bestemmingsplan niets terug te vinden. Zo is er op het perceel een tweede woning in gebruik genomen en zijn eigendommen gewisseld. Die tweede woning moet een bestemming "Wonen" krijgen. Voorts wil het bedrijf uitbreiden naar een oppervlakte van 1250 m².

Reactie:

Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan. Het zonder enige toestemming of vergunning in gebruik nemen van een keet als woning en splitsing van eigendommen leidt niet automatisch tot een wijziging van een bestemmingsplan.

Uitbreidingsmogelijkheden voor niet agrarische bedrijven zijn uiterst beperkt omdat die bedrijven geen binding hebben met het buitengebied en daar dus ook niet noodzakelijkerwijs gevestigd moeten zijn. Volgens het bestemmingsplan mag op het perceel Hoenkoopse Buurtweg 37 maximaal 610 m² bebouwd oppervlak aanwezig zijn (exclusief bedrijfswoning). Van een uitbreiding naar 1250 m² kan dus geen sprake zijn.

Ook het opnemen van een bestemming "Wonen" voor de afgesplitste keet ligt niet in de rede en is zelfs zeer ongewenst. Dit zou een recht creëren op de bouw van een volwaardige woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouwen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en wordt ongegrond verklaard.

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

Naar aanleiding van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is toegezegd dat de bestemming van dit perceel gewijzigd wordt in "Wonen-1". In het nu voorliggende ontwerp is deze wijziging niet verwerkt.

Reactie: de zienswijze is juist. De wijziging is ten onrechte niet verwerkt. Het gaat hier om een voormalig agrarisch bedrijf, dat de bestemming "Wonen-1" rechtvaardigt.

Conclusie: op de verbeelding wordt alsnog de bestemming "Wonen-1" opgenomen.

8. *LaGro Advocaten, namens Sedal Holding B.V. en de heer en mevrouw H.M. Seij-van der Meer, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, over het perceel Hoenkoopse Buurtweg 71*

Wil de rond het woonperceel gelegen agrarische gronden inrichten als bloemrijk vochtig grasland, schraal nat grasland, rietland e.d. en wil een educatief centrum binnen de bestaande bebouwing om enkele bijeenkomsten per maand te houden.

Reactie: genoemde activiteiten zijn niet in strijd met het bestemmingsplan zoals dat nu wordt vastgesteld. Uit dien hoofde is aanpassing niet noodzakelijk.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is daarom ongegrond.

9. *DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, Engherzandweg 36a, 3461 AE Linschoten, namens familie G. Lodder, Hoenkoopse Buurtweg 75.*

Verzoekt om uitbreiding van het agrarisch bouwvlak om de bouw van een nieuwe stal mogelijk te maken, de aanduiding als monument en de archeologische verwachtingswaarde te laten vervallen en de status van huisnummer 77 te verduidelijken.

Reactie: In de zienswijze wordt voldoende onderbouwd dat en op welke wijze een uitbreiding van het bebouwingsvlak kan worden vormgegeven. Dit geldt niet voor de andere elementen. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding – monument" heeft een signaleringsfunctie, die geen verdere uitwerking krijgt in het bestemmingsplan. Dit is ook niet nodig, omdat daarvoor het monumentenregister geraadpleegd kan worden.

Over archeologie heeft de raad een beleid geformuleerd, dat, voor zover relevant, is vertaald in het bestemmingsplan. Afwijking van dit beleid voor individuele percelen is niet aan de orde. Overigens is de belasting die voortvloeit uit de verplichtingen rond archeologie tot een minimum beperkt.

Aan huisnummer 77 is op verzoek van de eigenaar een woonbestemming toegekend. Deze bestemming is nauwelijks van invloed op de bedrijfsvoering op nummer 75.

Conclusie: het bouwvlak wordt aangepast. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

10. J.Krijgsman, Hoogstraat 180, 2851 BE Haastrecht m.b.t. Laan van Snelrewaard 63
Verzoekt de bestemming van het perceel Laan van Snelrewaard 63 te wijziging van “Bedrijf” in “Kantoor”, conform het huidige gebruik.

Reactie: tegen deze wijziging bestaan geen bezwaren. Het accountantskantoor is ter plaatse al veel jaren gevestigd.

Conclusie: de bestemming van Laan van Snelrewaard 63 wordt gewijzigd van “Bedrijf” in “Kantoor”.

11. J.C.M.J. van Leeuwen, Waardsedijk 143, 3425 TE Snelrewaard over Laan van Snelrewaard 61
Verzoekt de bestemming te wijziging van “Kantoor” in “Bedrijf”.

Reactie: ter plaatse is al jaren het bedrijf gevestigd. Tegen de wijziging van de bestemming bestaat geen wezenlijk bezwaar.

Conclusie: de bestemming van Laan van Snelrewaard 61 wordt gewijzigd van “Kantoor” in “Bedrijf”.

12. Stal Het Oude Water, Noord-Linschoterzandweg 12, 3425 EK Snelrewaard.
Verzoekt lichtmasten rond de paardenbak toe te staan.

Reactie: in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is eenzelfde verzoek ingediend. Daarop is toen gereageerd met: “in het plan is bewust gekozen voor een onderscheid tussen manege en paardenhouderij. De maneges zijn kort bij de bebouwde kom gesitueerd. De paardenhouderijen liggen meer verspreid in het buitengebied. Lichtmasten veroorzaken lichtvervuiling in de polder, en zijn daarmee schadelijk voor het nachtleven van dieren. De onderhavige locatie ligt dicht bij het Linschoterbos, en dus in een kwetsbaar gebied”. Er bestaat geen aanleiding deze reactie nu te wijzigen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is derhalve ongegrond.

13. G.M. van Vliet, Noord-Linschoterzandweg 19, 3425 EK Snelrewaard
Verzoekt aanpassing van het agrarisch bouwvlak omdat nu reeds een stal deels buiten het bouwvlak valt.

Reactie: in de zienswijze wordt voldoende duidelijk gemaakt dat de bedrijfsvoering is gediend met het aangepaste bouwvlak.

Conclusie: het bouwvlak van Noord-Linschoterzandweg 19 wordt aangepast conform verzoek.

14. C. van der Eijk, Noord-Linschoterzandweg 23, 3425 EK Snelrewaard
Niet alle gebouwen zijn op de plankaart ingetekend.

Reactie: als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gekozen. Op deze kaart is niet alle bebouwing ingetekend. Voor de praktijk is dit niet van belang omdat bij de toetsing van bouwplannen wordt uitgegaan van de feitelijke situatie van dat moment.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is ongegrond.

15. J. Scherpenzeel, Noord-Linschoterzandweg 27, 3425 EK Snelrewaard

Stelt vanaf 1987 een camping te hebben en wil dit in het bestemmingsplan opgenomen hebben.

Reactie: Op 16 april 2007 is vergunning verleend voor vijf stacaravans op een seizoenstandplaats in de periode 15 maart tot 1 november. Ook al eerder werd vergunning verleend. Het gebruik als (beperkt) kampeertrein valt hiermee onder het overgangsrecht. Dit gebruik mag worden voortgezet, ook al is dit niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Uitbreiding van recreatieve activiteiten binnen de bestemming "Bedrijf", die op het perceel ligt heeft de eigenaar niet voor ogen en is ook niet gewenst. Daarom verdient het vooralsnog voorkeur deze beperkte en onderschikte activiteit onder het overgangsrecht te houden en niet apart te bestemmen.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is derhalve ongegrond.

16. G.M. Hofland-de Mik, Noord-Linschoterzandweg 44, 3425 EL Snelrewaard

Wil archeologische dubbelbestemming verwijderd zien en wil vergroting van het bouwvlak tot 2 HA.

Reactie: de gemeente is wettelijk verplicht zorgvuldig om te gaan met archeologie. De raad heeft een beleid vastgesteld dat enerzijds de archeologische (verwachtings)waarden beschermt en anderzijds geen overdreven verplichtingen en beperkingen oplegt aan eigenaren in het gebied. Dit beleid is voor zover relevant vertaald in het bestemmingsplan. Archeologie op perceelsniveau uitsluiten ligt niet in de rede.

Het vergroten van een agrarisch bouwperceel tot 2 HA zonder dat er concrete plannen zijn voor uitbreiding is niet aan de orde. Het bestemmingsplan staat in een aantal gevallen het overschrijden van het bouwvlak toe en ook een uitbreiding tot 1,5 HA. Vooralsnog wordt dit voldoende geacht om op de actuele ruimtebehoefte in te spelen.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is derhalve ongegrond.

17. Verstoep bouwkundigen, Postbus 48, 2870 AA Schoonhoven over Noord-Linschoterzandweg 57

Het bouwvlak moet worden aangepast conform de gemaakte afspraken.

Reactie: in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden bestaande opstallen gesloopt, de bestaande boerderij (monument) gesplitst in twee woningen en een nieuwe woning gebouwd. De nieuwe woning wordt gepositioneerd op 1 meter achter de voorgevel van de bestaande boerderij.

Conclusie: het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de voorgevelrooilijn voor de nieuwe woning op 1 meter achter de voorgevel van de bestaande boerderij komt te liggen.

18. Mts Vergeer, Willeskop 113, 3421 GV Oudewater over schuren Utrechtse straatweg

Langs de Utrechtse straatweg (globaal tussen De Meent en de Damweg) staan een aantal schuren die als veestalling in gebruik zijn. De schuren staan binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap" en zijn daardoor in feite wegbestemd. Het is niet mogelijk de schuren te vervangen of te verbouwen.

Reactie: in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater zijn deze schuren (ook) niet concreet bestemd. De schuren maken geen onderdeel uit van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Er is geen hoofdgebouw (bedrijfs woning). Voor zover de schuren in gebruik

zijn bij een op afstand gevestigd agrarisch bedrijf leidt dit niet toekenning van een separaat bouwvlak.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan en is ongegrond.

19. *Promad IOB BV, IJsselve 17, 3421 BV Oudewater over Waardsedijk 41*
Het perceel Waardsedijk 41 moet als "Bedrijf" worden bestemd in plaats van "Wonen-1", gegeven het huidige gebruik (meubelstoffering en showroom natuursteen).

Reactie: het perceel Waardsedijk 41/43/43a is een voormalig agrarische bedrijfsperceel. De voormalige boerderij is gesplitst in 2 (grote) woningen. Hiermee is de hoofdactiviteit op het perceel wonen. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan moet bij omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming minimaal 50% van de bedrijfsopstallen worden gesloopt. Dit is niet gebeurd en gaat ook niet gebeuren. In principe krijgen agrarische percelen bij bedrijfsbeëindiging de bestemming "Wonen-1". Binnen de bestemming "Wonen-1" zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk. Ruimere bedrijfsmogelijkheden zijn alleen mogelijk als planologische compensatie plaatsvindt in de vorm van verkleining van het bebouwde oppervlak (ontstening).

Op de verbeelding moet nog wel worden aangegeven dat het hier om 2 woningen gaat.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is derhalve ongegrond. Wel wordt op de verbeelding een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen met het getal 2.

20. *ARCO Architecten BNA, Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater, over Waardsedijk 73*
Voor de nieuwbouw van de woning Waardsedijk 73 is op basis van het oude bestemmingsplan bouwvergunning verleend. De situering van de woning valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie: op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater kon de vergunning voor de nieuwbouw van de woning niet worden geweigerd. Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop lag nog niet ter inzage, zodat er geen aanhoudingsgrond was om de vergunning te verlenen. Op grond hiervan moet het bouwvlak aan deze realiteit worden aangepast.

Conclusie: de zienswijze is gegrond. Het bouwvlak wordt aangepast conform de in de zienswijze aangereikte suggestie.

21. *Huisman & Partners, Postbus 288, 3440 AG Woerden over Waardsedijk 98*
Op het perceel Waardsedijk 98 is al 25 jaar een groothandel in non ferrometalen gevestigd. Het perceel moet dus een bedrijfsbestemming krijgen.

Reactie: het feit dat op dit perceel een bedrijf is gevestigd is nooit in een bestemmingsplan vastgelegd. Dit laat onverlet dat hier wel degelijk bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, vooral in de open lucht. Tegen het gebruik is nooit handhavend opgetreden. Gegeven het feit dat het uit milieuoverwegingen gewenst is de opslag in containers en overdekt te laten plaatsvinden is een beperkte overdekte opslag noodzakelijk.

Conclusie: het perceel krijgt een bestemming "Bedrijf" met een maximale bebouwde bedrijfsoppervlakte van 150 m².

22. *Verstoep bouwkundigen, Postbus 48, 2870 AA Schoonhoven over Willeskop 109*
Het college heeft de principe toezegging gedaan op het perceel een woning met een inhoud van 750 m³ toe te staan in het kader van mantelzorg. Verzocht wordt de procedure nu reeds te starten ter voorkoming van verdere vertraging.

Reactie: in het bestemmingsplan (artikel 3.4 onder d van de regels) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van bedrijfswoningen met een inhoud van 750 m³ in het geval sprake is van mantelzorg.

Aan deze afwijkingsmogelijkheid is geen verdere procedure verbonden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan en is derhalve ongegrond.

23. *Maatschap Vonk Noordegraaf, Willeskop 111, 3421 GV Willeskop*
Verzoekt het agrarisch bouwvlak 20 meter dieper te maken i.v.m. mogelijke bouw van luchtwassers en een voorziening voor warmteterugwinning.

Reactie: het bouwblok is al vrij diep, maar ook smal. Hoewel het bestemmingsplan voorziet in een mogelijkheid voor een beperkte overschrijding van een bouwblok als de bedrijfsvoering dat noodzakelijk maakt, is het niet onredelijk dit verzoek te honoreren gegeven het doel waarvoor dit wordt gevraagd. Het bevordert een snelle besluitvorming als vergunning wordt gevraagd.

Conclusie: het bouwblok wordt op de verbeelding 20 meter dieper.

24. *ARCO Architecten BNA, Donkere Gaard 28, 3421 AT Oudewater over Willeskop 131B*
Het bedrijfsperceel is onjuist weergegeven op de verbeelding.

Reactie: de weergave op de verbeelding is inderdaad onjuist. De bedrijfsgebouwen worden binnen de bedrijfsbestemming van Willeskop 131B gebracht. Bij het bedrijf hoort een bedrijfswoning. Derhalve wordt de woning Willeskop 131B als zodanig aangemerkt en kan die niet een bestemming "Wonen" krijgen.

Conclusie: het bedrijfsperceel wordt correct ingetekend op de verbeelding. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

25. *A.G.A. Vergeer, Willeskop 119, 3421 GV Oudewater*
In het bouwvlak voor de woningen Willeskop 121 en 121A moet worden aangegeven dat het hier om 2 woningen gaat.

Reactie: dit is correct.

Conclusie: in het bouwvlak van Willeskop 121 en 121A wordt de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen met het getal 2.

26. *E. Verwey & Zn B.V., Willeskop 180, 3421 GW Oudewater*
De bestemming "Bedrijf" beslaat een perceel van ± 5000 m² terwijl er maar 1670 m² bebouwd mag worden. 75% van de oppervlakte mocht volgens een uitspraak van GS bebouwd worden. Het perceel wordt gebruikt voor het vervaardigen, opslaan en verkopen van veevoeder en de handel, opslag en reparatie van diverse machines. Dit is onvoldoende vastgelegd in de regels. Bezwaar tegen een beperking van de stapelhoogte als bedoeld in artikel 5.5 (maximaal 4 meter).

Reactie: naar aanleiding van een vrijwel gelijklopende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het volgende gesteld: het perceel Willeskop 180 vormt door de buitenopslag van goederen een chaotische aanblik. Alleen al daarom zou iedere vorm van uitbreiding moeten worden afgewezen. Er wordt al jaren een bebouwingspercentage van 75% geclaimd. Die claim wordt ontleend aan een indertijd door de voormalige gemeente Willeskop gevoerde artikel 19 WRO procedure. Op een bij die procedure gebruikte plankkaart van een mogelijk toekomstig bestemmingsplan werd dit percentage aangeduid. Het is echter nooit tot vaststelling van dit bestemmingsplan gekomen. Bedrijven die geen binding hebben met het buitengebied horen daarin niet thuis. Door een gebrek aan financiële middelen en alternatieve vestigingslocaties (bedrijfsterreinen) is het niet mogelijk bedrijven te verplaatsen. In het buitengebied gevestigde bedrijven mogen daarom worden gehandhaafd, maar kunnen slechts beperkte groeimogelijkheden worden geboden. Op basis van de reactie is de maximaal te bebouwen oppervlakte in het ontwerpbestemmingsplan verhoogd naar 1748 m².

Zeker gezien de chaotische aanblik die het perceel nu al biedt is een groter stapelhoogte niet aanvaardbaar. De bedrijfsbestemming van het perceel is niet nader gespecificeerd en dus is de verwijzing naar de bedrijvenlijst leidend.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is derhalve ongegrond.

27. *C.Th.A. Straver, Zuid-Linschoterzandweg 13, 3425 EM Snelrewaard*
Verzoekt de bestemming van het perceel te wijziging in "Wonen-1". Deze bestemming biedt veel voordelen boven de reguliere bestemming "Wonen", zoals een ruimer bedrijfsoppervlak voor een eventuele dierenarts, een ruimere woning bij mantelzorg en continuering van de bestaande activiteiten zoals opslag niet agrarische producten, een paardenstalling met buitenbak en een schapenstal voor 30 fokkoeien met lammeren.

Reactie: in het bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden". In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd voor "Wonen". In de systematiek van het bestemmingsplan krijgen alleen voormalige agrarische bedrijfspercelen de bestemming "Wonen-1". Zuid-Linschoterzandweg 13 is nooit een agrarisch bedrijf geweest. Wel was er een dierenkliniek met bedrijfswoning en hooiberging. Er bestaat geen enkele zekerheid dat het perceel ooit weer door een praktiserend dierenarts zal worden gebruikt.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is derhalve ongegrond.

28. *Maatschap Verweij, Zuid-Linschoterzandweg 15, 3425 EM Snelrewaard*
Verzoekt de aanleg van sleufsilos en kuilplaten buiten het bouwvlak toe te staan en de aanduiding betreffende de archeologische verwachtingswaarde te verwijderen. Verzoekt daarnaast om verruiming van de mogelijkheden tot kamperen en bed & breakfast.

Reactie: de zienswijze is hoegenaamd gelijklopend aan de destijds ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Op die reactie hebben wij het volgende commentaar geleverd: Het bedrijf heeft een buitengewoon ruim bouwvlak toebedeeld gekregen. Het moet mogelijk zijn daarbinnen alle bedrijfsactiviteiten uit te voeren, inclusief rijkuilen 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 en bij voorkeur ook nog uit het zicht vanaf de openbare weg blijven. In de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 onder d van de regels) is aan dit perceel de subbestemming kleinschalig kampeerterrein

toegekend. Hieraan is geen oppervlakte verbonden. Wel is in artikel 1 van de regels (begrippen) het begrip kleinschalig kampeerterrein nader gedefinieerd als: een kampeerterrein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Na een uitvoerig handhavingstraject is er een compromis bereikt over het nevengebruik van dit perceel voor kamperen en bed & breakfast. Een verdere uitbreiding van deze activiteiten is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Op de archeologische verwachtingswaarde is in de commentaarnota op de reacties op het voorontwerpplan voldoende ingegaan. Inmiddels heeft de raad het archeologiebeleid meer vorm gegeven en is dit beleid, voor zover relevant, in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en is derhalve ongegrond.

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

Verzoekt het bouwblok te vergroten i.v.m. de mogelijk toekomstige bouw van een nieuwe stal en om kuilplaten en sleufsilos in het bouwblok op te nemen.

Reactie: op de bij de zienswijze ingediende tekening is een uitbreiding aangegeven die tot gevolg heeft dat het bouwblok hoegenaamd verdubbeld wordt in oppervlakte. De kuilplaten en sleufsilos worden zodanig gesitueerd (in de breedte aan de zijkant van de boerderij) dat dit een schoolvoorbeeld is van hoe iets niet past binnen de ruimtelijke uitgangspunten in dit bestemmingsplan. Kuilplaten etc. dienen zoveel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd te worden en zo min mogelijk zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Verder gaat het om een eventueel over 3 jaar aan te vragen stal. Dit is te vaag om hier nu reeds op te anticiperen. Het bestemmingsplan kent een mogelijkheid voor een beperkte (10%) overschrijding van het bouwvlak en ook een uitbreiding tot maximaal 1,5 HA. In die gevallen kan dan maatwerk geleverd worden en kan ook rekening worden gehouden met andere belangen zoals landschap, doorzichten etc.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en is uit dien hoofde ongegrond.

30. H.F.J.M. van der Burg, Zuid-Linschoterzandweg 32, 3425 EM Snelrewaard

Op het aangrenzende perceel staat een schuur. Deze staat niet in een bouwvlak. Dat zou alsnog moeten.

Reactie: de zienswijze is eerst op 6 mei 2011 ontvangen, terwijl op 3 mei de uiterste indieningstermijn sloot. Uit dien hoofde is de zienswijze niet ontvankelijk. Overigens gaat het hier om een oude schuur die ook niet op de verbeelding van eerdere bestemmingplannen was opgenomen. De schuur is dus nooit positief bestemd en wordt ook nu niet in een bebouwingsvlak opgenomen.

Conclusie: de zienswijze is niet ontvankelijk

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

Is niet tevreden over de wijze waarop met zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is omgegaan. Verzocht wordt het perceel alsnog te bestemmen tot "Wonen-1", met een dubbelbestemming als "landgoed" en het bouwvlak dezelfde omvang te geven als in het vigerende bestemmingplan.

Reactie: in het vigerende bestemmingplan heeft het onderhavige perceel een (veel te) groot bouwvlak. Dit heeft het (theoretische) gevolg dat de bebouwing over een groot gebied kan worden verspreid. Dit is in strijd met de doelstelling doorzichten zoveel mogelijk te handhaven. Voorts heeft een vergroting geen zin omdat alle bouwopgaven/-wensen kunnen plaatsvinden binnen het bouwvlak zoals nu toegekend.

Gegeven de beperkte oppervlakte (bedrijfs)gebouwen op het perceel is het toekennen van een bestemming “Wonen-1” niet in overeenstemming met de bedoeling van dit plan. Het biedt door die beperkte oppervlakte ook niet veel soelaas omdat bij vervangende nieuwbouw de oppervlakte met tenminste 50% moet worden teruggebracht (en er nog maximaal 200 m² resteert, een oppervlakte die er nu al nauwelijks aanwezig is).

Het bestemmingsplan kent de kwalificatie “landgoed” niet en ook op dit perceel kan niet gesproken worden van een landgoed zoals dat in het spraakgebruik wordt begrepen. Het opnemen van een dubbelbestemming is daarom niet aan de orde.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan en is ongegrond.

32. *E.J.W. Oskam en C.J.A. Boere, Zuid-Linschoterzandweg 74, 3425 EP Snelrewaard*
Verzoekt de verbeelding aan te passen aan de in 2009 verleende bouwvergunning.

Reactie: de gewijzigde bebouwingscontour is nog niet verwerkt op de kadastrale ondergrond van het plan. Omdat de contour van het voorste deel van de woning strak is ingetekend moet dit worden aangepast.

Conclusie: de verbeelding wordt aangepast aan de in 2009 verleende bouwvergunning.

Ambtshalve aanpassingen op de verbeelding

- Utrechtse straatweg 62/64: in bouwvlak aanduiding “maximum aantal wooneenheden”opnemen met het getal 2.
- Zuid-Linschoterzandweg 53: de reactie op het voorontwerp is niet helemaal verwerkt op de verbeelding. De bestemming A-AB moet nog worden gewijzigd in B.
- Op de verbeelding worden alsnog de “niet-direct-kerende primaire waterkering” en de “overige waterkering met een waterstaatzone van 30 meter” aangegeven conform de tekening van HDSR.
- Op de verbeelding wordt alsnog de milieuzone rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Goudse straatweg opgenomen.
- De wateren van de Hollandsche IJssel, de Broekkade en de Benschopper molenvliet worden als ecologische verbindingszone met de dubbelbestemming “Waarde-Ecologie” opgenomen.
- Willeskop 180: ook bestemd voor handel in machines en fabricage en handel in veevoer;
- Willeskop 182: ook bestemd voor handel in zand, grint en bestratingsmaterialen.

Ambtshalve aanpassing in de toelichting

Uit onderhandse reacties van de Mlieudienst Noord-West Utrecht en de provincie blijkt, dat de toelichting op een aantal punt kan worden verduidelijkt.

Provincie Utrecht

De provincie zet vraagtekens bij de mogelijkheid om binnen de bestemmingen “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” en “Wonen-1” bedrijven te vestigen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Omdat daar bedrijven tussen zitten die niet thuishoren in het buitengebied is dit feitelijk in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie:

In het provinciaal beleid worden mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Aan de soort bedrijvigheid zijn geen nadere eisen aangegeven, wel is opgemerkt dat de voorkeur uitgaat naar activiteiten die gekoppeld zijn aan het agrarisch gebruik. Het moet echter ook mogelijk zijn om niet-agrarische nevenactiviteiten te ontwikkelen. Ook deze niet-agrarische nevenactiviteiten kunnen immers een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland. Het kan een aanvulling betekenen op het inkomen en er kan worden ingespeeld op veranderende wensen van de consument. In het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden aangegeven. Het is mogelijk dat activiteiten uit categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten minder wenselijk zijn in het buitengebied. Door die activiteiten te beperken tot een maximum oppervlakte van 200 m² kan dit niet zodanige vormen aannemen dat dit een aantasting van het gebied gaat vormen.

Provincie: er wordt geen motivering gegeven voor de landschappelijke aanvaardbaarheid van een bijgebouw van 200 m² binnen de bestemming "Wonen-1".

Reactie:

De locaties met de bestemming "Wonen – 1" betreffen locaties met voormalige agrarische bedrijfsfuncties. In de toelichting is opgenomen dat dit locaties zijn met vaak relatief grote percelen. Gekeken naar de grootte van de percelen kan een grotere oppervlakte aan bijgebouwen verhoudingsgewijs gewenst zijn. Bij nieuw op te richten bebouwing moet 50% worden afgebroken, met een maximum van 200 m² of 25% van het bestemmingsvlak. In de regels is een relatie gelegd tussen de grootte van het bijgebouw en de grootte van het bij de woning behorende perceel (25% van het bestemmingsvlak). Ook zijn er voorwaarden gekoppeld aan de situering ten opzichte van de woning en de landschappelijke aanvaardbaarheid. Hierbij worden de landschappelijke kwaliteiten versterkt doordat de bebouwing met gebiedseigen beplanting wordt ingepast.

Provincie: een beschrijving en regels ter bescherming van natuurwaarden in de EHS ontbreken.

Reactie:

In de toelichting in paragraaf 2.3 is naar aanleiding van de reactie het 'nee, tenzij'-regime nader beschreven.

Voor de EHS is de bestemming "Waarde – Ecologie" opgenomen. Hiermee is de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische waarden in dit gebied veiliggesteld. In het plan zijn ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen door middel van wijzigings- en afwijkingmogelijkheden. Bij de relevante wijzigings- en afwijkingmogelijkheden is in het afwegingskader als voorwaarde opgenomen dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast /de toelaatbaarheid op het gebied van ecologie is aangetoond. Indien dus een ontwikkeling plaatsvindt nabij de EHS moet hierbij worden aangegeven dat deze ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantast (tenzij sprake is van geen reële alternatieven zijn en sprake is van openbaar belang). Deze voorwaarden geven dus invulling aan het 'nee, tenzij'-onderzoek".

De "geconcentreerde natuurwaarden buiten de EHS" (art. 5.3 PRV) liggen voor het overgrote deel in de gebiedsbestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". In de regels is opgenomen dat voor deze gronden geldt het behoud en de versterking van de natuurwaarden in de vorm van weidevogels en waardevolle slootvegetaties. In de toelichting is reeds ingegaan op de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. In paragraaf 4.7 kan dit nog verduidelijkt worden.

De wateren van de Hollandsche IJssel, de Broekkade en de Benschopper molenvliet moeten als ecologische verbingszone met de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" worden opgenomen.

Provincie: het plan ligt voor een deel in kwetsbaar veenweidegebied. Hier zou in principe een verbod op het scheuren en ploegen van de bodem moeten gelden.

Reactie:

Een deel van het plangebied is aangeduid als 'Bodembewerkingen veenweidegebied'. In de PRV is aangegeven dat gebieden die zijn aangeduid als 'Bodembewerkingen veenweidegebied' geen regels mogen gelden die bodembewerkingen toestaan die tot gevolg hebben dat een veenlaag aan de oppervlakte wordt gebracht. Wel is het toegestaan om regels op te nemen die bodembewerkingen toestaan ten behoeve van graslandverbetering.

Agrariërs zijn zich in toenemende mate bewust van het feit dat het aan de oppervlakte brengen van de veenlaag (op termijn) bodemverlaging tot gevolg heeft. Dit vormt een remmende factor bij besluiten over het omzetten van grasland voor de teelt van snijmaïs. Omdat slechts zeer beperkt maïs wordt geteeld op de veenweidegebieden binnen het plangebied, en omdat ook het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop geen verbod bevat wordt ook in dit plan geen verbod op scheuren van de bodem opgenomen.

Provincie: in artikel 4 is geen motief opgenomen voor de opname van een aanlegvergunningstelsel.

Reactie:

Het aanlegvergunningstelsel sluit aan bij dat in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop. In de bestemmingsomschrijving is onder c. aangegeven welke waarden dienen te worden beschermd.

De milieudienst doet tekstvoorstellen voor een bodemparagraaf en over externe veiligheid.

Externe veiligheid

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

De twee relevante inrichtingen zijn geïdentificeerd en uitgebreid beschreven. Het onderzoek in het bestemmingsplan is volledig.

In de planvoorschriften worden Bevi-inrichtingen specifiek uitgesloten.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

De in de toelichting genoemde propaantanks kennen uitsluitend een indicatieve afstand voor het plaatsgebonden risico volgens de Regeling provinciale risicokaart. Deze afstanden kennen geen ruimtelijke doorwerking.

In het plangebied zijn diverse propaantanks aanwezig. Propaantanks hoeven ruimtelijk gezien niet te worden gereguleerd in het bestemmingsplan. De in acht te nemen afstanden zijn primair de verantwoordelijkheid van de gebruiker van de tank en worden gecontroleerd door middel van toezicht op grond van de Wet milieubeheer.

Het onderzoek in het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast/aangevuld.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

In dit onderdeel komt de in Oudewater vastgestelde gemeentelijke routing voor transport van

gevaarlijke stoffen niet aan de orde. Ten aanzien van de spoorlijn kan gesteld worden dat deze op meer dan 200 meter van het plan ligt en dat er zodoende geen ruimtelijke consequenties zijn.

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Spoorwegen, rijkswegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Oudewater een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt van de rijksweg A12 naar bedrijventerrein Tappersheul.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs en door het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De relevante buisleiding is geïdentificeerd en uitgebreid beschreven, echter in de toelichting wordt nog gesproken over het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen. Inmiddels is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Conclusie

De milieudienst deelt de conclusie dat externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Bedrijven industrieel

In paragraaf 4.4 is te lezen dat in het plangebied bedrijven zijn met een hogere categorie dan 4 en dat dit enkele agrarische loonbedrijven en een installatiebedrijf betreffen. Volgens het bedrijveninformatiesysteem van de Milieudienst zijn er echter ook andere bedrijven dan agrarische loonbedrijven en een installatiebedrijf met een hogere categorie dan 2. Voorgesteld wordt de betreffende zin in paragraaf 4.4 (en paragraaf 5.2 Nadere toelichting) te actualiseren. Er moet in ieder geval nauwkeuriger gekeken worden of de huidige bedrijven gevestigd aan Willeskop 180 en 182A, goed zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, aangezien dit categorie 4 bedrijven betreffen.

Willeskop 180 betreft een machinehandel annex fabricage en handel in veevoeder;

Willeskop 182 betreft een handel in zand, grint en bestratingsmaterialen.

In artikel 5.6.1 onder d wordt gesproken over "het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer". Dit besluit is al een tijdje vervallen.

Mestvergistingsinstallaties

Het is prematuur over het toestaan van mestvergistingsinstallaties nu reeds een regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

Bodemparagraaf

De bodemparagraaf wordt hieronder integraal overgenomen.

1. Kader 1.

1 Hoofdpijnen bodembeleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bestaande bodemkwaliteit niet verslechtert. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij bestaande mobiele verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering ook naar de kosteneffectiviteit worden gekeken. Uitgangspunt voor verontreinigingen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. Bij bodemsaneringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse. Deze is af te leiden van de Bodemfunctieklassenkaart en het vigerende bestemmingsplan (zie ook onder 1.4).

1.2 Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplannen

Ontwikkelingslocaties

Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg hebben, bouwen, graven/opphogen). Dan dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor het realiseren van de geplande ontwikkeling(en). Bijna altijd is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt, bijv. omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om dit in beeld te krijgen zal de kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocaties vastgesteld moeten worden en zal, ingeval de bodemkwaliteit niet aansluit bij de functie, een inschatting van kosten moeten worden gemaakt om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de beoogde (toekomstige) functie. Daarnaast geldt dat de ontwikkelingen een eventueel benodigde aanpak van ernstige gevallen van bodemverontreiniging niet mag frustreren.

Conserverende bestemmingsplannen

Indien er geen sprake is van ontwikkelingen of indien er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging

Functiewijziging

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

1.3 Bouwen en slopen

Omgevingsvergunning voor het bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht. In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet, op voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze latere indiening.

Omgevingsvergunning voor het slopen

Om een omgevingsvergunning voor het slopen te kunnen krijgen dient er voorafgaande aan de sloop van een bouwwerk altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt dient dit (in de meeste gevallen) door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

1.4 Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht en vormt het nieuwe kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt o.a. regels aan het toepassen en tijdelijke opslag van grond en bagger. Bij bouwplannen en ruimtelijke onderbouwingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. In dit besluit wordt onderscheid gemaakt in een aantal bodemfunctieklassen met bijbehorende Maximale Waarden. De gemeente heeft (nog) geen "Gebiedsspecifiek bodembeleid" opgesteld en kent voor het onderhavige plangebied geen bodemkwaliteitskaart. Daarom dient uitgegaan te worden van de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij het Generieke kader. De bodemkwaliteitskaart Oudewater, die tevens een deel van het landelijk gebied omvat, is inmiddels komen te vervallen en mag niet meer gebruikt worden om het grondverzet te faciliteren.

Bodemfunctieklassenkaart

Inmiddels is een Bodemfunctieklassenkaart voor het hele grondgebied van de gemeente vastgesteld. In bijlage 1 is een toelichting opgenomen voor het gebruik van deze Bodemfunctieklassenkaart. Tevens is een tabel opgenomen die weergeeft welke vormen van tijdelijke opslag in het Besluit bodemkwaliteit onderscheiden worden en welke eisen hieraan gesteld worden. De bodemfunctieklasse “Industrie” is aan geen enkel perceel in de gemeente toegekend. Grond die in de bodemkwaliteitsklasse “Industrie” valt kan, onder bepaalde voorwaarden, in grootschalige bodemtoepassingen (GBT) worden gebruikt. Hiervoor is in het Besluit bodemkwaliteit een apart toetsingskader opgenomen. Ook voor het direct verspreiden of tijdelijk opslaan van bagger op aangrenzende percelen is in het Besluit bodemkwaliteit een apart toetsingskader opgenomen. Bij bodemsaneringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse die op de saneringslocatie van toepassing is. De bodemfunctieklasse is af te leiden van de Bodemfunctieklassenkaart en het vigerende bestemmingsplan, waarin laatstgenoemde doorslaggevend is voor de bodemfunctieklasse die van toepassing is.

2. *Onderzoek*

2.1 Bodemverontreinigingen binnen het plangebied

In het plangebied komen heel veel gedempte sloten voor. Omdat de herkomst van het slootdempingsmateriaal meestal niet bekend is, worden de tracés van de gedempte sloten als bodemverdacht aangemerkt. Naast gedempte sloten kunnen als meest voorkomende bodembedreigende activiteiten aangemerkt worden: opslag oliën, chemicaliën en afvalstoffen, ophogingen en aangebrachte verhardingsmaterialen. De plaatsen waarvan op grond van archiefonderzoek bekend is dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgehad worden aangeduid als HBB-locaties. HBB staat voor Historisch Bodembestand. Deze locaties zijn vaak potentieel verdacht op bodemverontreiniging. Of er sprake is van een HBB-locatie kan achterhaald worden via het Bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht (www.milieudienstnwwu.nl, tabblad Digitaal loket, vervolgens Infonet (voor burgers) of Makelaarsmodule (voor bedrijven).

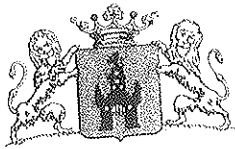
In bijlage 2 is een kaartje weergegeven met de ligging van de bekende Wet bodembescherming-locaties binnen het plangebied (bron: digitaal bodemloket provincie Utrecht). Opvallend is het aantal geregistreerde locaties in de Polder Hoenkoop. Dit kan verklaart worden door de aanwezigheid van verontreinigd materiaal waarmee sloten gedempt zijn en de aanwezigheid van diverse afvalstorten. Wanneer er ontwikkelingen gepland zijn op of in de buurt van deze Wbb-locaties dient er altijd een (aanvullend) bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Onder ontwikkelingen wordt in dit verband niet alleen bouwen verstaan, maar ook graven, ophogen of wijzigen van functies. Via de webkaart op het Bodemloket van de provincie Utrecht kan de status van de Wbb-locatie en de vereiste vervolgactie achterhaald worden (www.webkaart.provincie-utrecht.nl).

2.2 Bodemkwaliteitskaart Oudewater

Op deze inmiddels vervallen bodemkwaliteitskaart waren de stroken lintbebouwing ingedeeld als zone 7. Op basis van de beschikbare waarnemingen kan deze zone gekwalificeerd worden als licht, plaatselijk matig verontreinigd met name met zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door ophogingen en toegepaste verhardingsmaterialen. Het landelijk gebied van Oudewater is nooit ingedeeld in een bodemkwaliteitszone, omdat hiervoor te weinig waarnemingen voorhanden waren.

3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om de algemene bodemkwaliteit vast te stellen voor het plangebied middels een bodemonderzoek. Er zijn te weinig bodemonderzoeksresultaten beschikbaar van het plangebied om een inschatting te kunnen geven van de bodemkwaliteit.



Gemeente Oudewater

Gemeenteraad Oudewater
Postbus 100
3420 DC OUDEWATER

ons kenmerk
WP-06548/
ALGUIT-2011002470

uw referentie

uw burgerservicenummer

onderwerp
Kleine aanpassingen
bestemmingsplan Landelijk
gebied Oudewater en Willeskop
behandeld door
Ing. F. Herman

e-mail
f.herman@oudewater.nl

doorkiesnummer
(0348) 56 69 30

datum
29 juni 2011

Geachte raad,

In het Forum Ruimte van 15 juni 2011 is ons voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop besproken. Naar aanleiding van de behandeling zijn enkele aanvullende vragen gesteld. Wij hebben geprobeerd deze naar tevredenheid te beantwoorden in bijgevoegd memo.

Tot onze spijt hebben wij moeten constateren dat bij nader onderzoek nog een aantal tekortkomingen of onduidelijkheden in het bestemmingsplan naar voren is gekomen. Deze willen wij graag herstellen door ons oorspronkelijke voorstel via deze brief aan te passen.

Om die reden willen wij u, met verontschuldigingen, verzoeken om nu kennis te nemen van deze brief en in de raad van 4 juli 2011 in te stemmen met het vaststellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende reactienota zienswijzen, *inclusief* de in deze brief voorgestelde aanpassingen.

Aanpassingen

In ons nader onderzoek is gebleken dat vier onderdelen van ons voorstel een aanpassing behoeven. Daarom verzoeken wij u het voorliggende voorstel aan te nemen met in acht name van het volgende:

1. lichtmasten rond paardenbakken wel toegestaan
2. uitsluiten van lichtmasten tot 6 m
3. voorkomen van vrijstelling vergunningplicht indien werk reeds in uitvoering is
4. verruimen bouwvlak Zuid-Linschoterzandweg 34

Bezoek:
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur;
Donderdag bovendien van
13.30 - 17.00 uur en balië
Burgerzaken ook van
18.00 - 19.30 uur.
Buiten deze tijden alleen
op afspraak.

Telefonisch bereikbaar:
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur,
maandag t/m woensdag
van 13.30 - 16.00 uur en
donderdag tot 17.00 uur

Waardsedijk 219
Postbus 100
3420 DC Oudewater
Tel. : 0348 566999
Fax : 0348 566990
www.oudewater.nl

Banknr. 2850.06.789



In correspondentie met de gemeente altijd uw
Burger Service Nummer (BSN) vermelden.

Motivatie 1

In de reactienota is onder zienswijze 12 (Stal Het Oude Water) gesteld dat lichtmasten rond paardenbakken niet zijn toegestaan. Echter, met artikel 3.2.5 onder g zijn dergelijke "*overige bouwwerken, geen gebouw zijnde*" toegestaan tot 3 m hoog (binnen bouwvlakken), dus ook rondom paardenbakken. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater geen lichtmasten zijn toegestaan, is dit in het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop wel tot 3 m hoogte toegestaan. Het is niet de bedoeling geweest dit onderscheid tussen de delen van het buitengebied voort te zetten. De reactienota moet hierop worden aangepast.

Motivatie 2

Voor de meeste bestemmingen (o.a. voor Wonen) is een artikel opgenomen waarin wordt beschreven welke 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mogen worden opgericht. Vaak is de bepaling "*de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m*" hiervan een onderdeel. Omdat het steeds de bedoeling is geweest om voor deze bestemmingen géén lichtmasten hoger dan 3 m toe te laten, is het ook de bedoeling geweest de toevoeging "*en lichtmasten*" uit deze bepaling te schrappen. Helaas is dit echter alleen binnen de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" gebeurd. Lid a van de artikelen 9.2.5 (bestemming Horeca), 10.2.2 (Kantoor), 14.2.6 (Recreatie – Kampeerterrein), 21.2.4 (Wonen) en 22.2.4 (Wonen – 1) moet hierop worden aangepast; de toevoeging "*en lichtmasten*" wordt hieruit dan geschrapt. Hiermee wordt de lijn uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hekendorp en Papekop' doorgetrokken en ongewenste lichtvervuiling zoveel mogelijk tegengegaan.

Voor de goede orde: voor de bestemmingen manege (16.2.4), bedrijf (5.2.5) en verkeer (18.2.2) blijven afwijkende hoogten gelden – net als in het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop.

Motivatie 3

In de planregels wordt de vergunningplicht voor (niet-bouw)werkzaamheden geregeld (vroeger: aanleggen). Geen vergunning wordt geëist voor werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan. Dit geldt uiteraard alleen voor werkzaamheden die reeds legaal in uitvoering zijn, dus waarvoor reeds een vergunning is verleend of waar in het vorige bestemmingsplan geen vergunning vereist was. Lid b van de artikelen 4.5.2, 8.3.2, 12.4.2, 17.3.2, 23.4.2, 28.5.2 en lid c van de artikelen 25.4.2, 26.4.2, 27.4.2 moet hierop worden aangepast.

Motivatie 4

Het bestemmingsvlak ter plaatse van de Zuid-Linschoterzandweg 34 is zowel in breedte als in lengte ingekort om bijgebouwen te concentreren bij de woning en doorzichten vanaf het lint te waarborgen. Echter, het is nu bijna onmogelijk om op het erf de maximale oppervlakte aan erfbebouwing te realiseren. Naast de 75 m² aan vergunbare bijbehorende bouwwerken, dient ook ruimte voor 30 m² aan vergunningvrije bouwwerken geboden te worden. Daarnaast dienen de gronden aan de noordzijde van de woning reëel bestemd te worden. Dat kan door de grenzen van het bestemmingsvlak aan de noordoost- en achterzijde gelijk te maken aan die van het vigerende bestemmingsplan (zie bijgevoegd kaartbeeld). De verbeelding moet hierop worden aangepast. Eén en ander wordt verder uiteen gezet in bijgaande memo.

Meer informatie

Wij kunnen onze brief – indien gewenst – toelichten bij de behandeling van ons voorliggend voorstel in uw vergadering van 4 juli 2011.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

mr. P.E. Holtrigter
secretaris

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester



Oudewater

Amendement 1

Voorstel nr. 7

Onderwerp: Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop.

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 4 juli 2011.

De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater, stelt voor om in artikel 3.4 van de planregels (voorschriften) punt "j" toe te voegen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregeling zoals omschreven in:

- j. 3.2.5 onder g voor de bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak behorende bij een paardenhouderij tot een hoogte van 6 meter, met dien verstande dat:
1. de bedrijfseconomische noodzaak dient te zijn aangetoond,
 2. uit overlegd lichtplan is gebleken dat maximaal lichthinder beperkende maatregelen worden genomen bij de keuze en opstelling van het lichtstelsel;
 3. de ontsteking van verlichting tussen 22.00 en 08.00 uur niet toegestaan is,
 4. maximaal 1 paardenbak per bestemmingsvlak mag zijn verlicht.

Toelichting:

- door het wegvallen van boerderijen in het buitengebied met een fysiek aanwezig veehouderijbedrijf is het van belang dat er passende economische bedrijvigheid voor in de plaats komt (zoals een paardenhouderij) om de economische vitaliteit in het buitengebied te waarborgen;
- een paardenhouderij is er bedrijfsmatig en economisch bij gebaat dat ook in de wintermaanden de paardenbak in de avonduren is te gebruiken;
- er zijn tegenwoordig moderne lichtsystemen die het strooilicht minimaliseren door toepassing van speciaal ontwikkelde reflectoren en derhalve lichthinder (lichtvervuiling) tegengaan (zie o.a. <http://www.equitrend.nl>).

Ondertekening en naam:

K. de Bruijn
Fractie CDA

Dit amendement is: aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van 4 juli 2011.

Stemverhouding:

Fracties voor:

CDA 10/106
CU-SCP 10/106

Fracties tegen:

PvdA 10/106
ChristenUnie 10/106

De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijdt



Amendement 2A

Voorstel nr. 6

Onderwerp: Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop.

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 4 juli 2011.

Ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater, stelt voor de tekst van de 'Reactienota zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop', te wijzigen als volgt:

1) Bladzijde 2, de volgende tekst schrappen:

"De percelen in eigendom van Staatsbosbeheer, die nog niet bestemd zijn als "Natuur" krijgen op de verbeelding alsnog die bestemming."

en vervangen door de volgende tekst:

"In 2002 is via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op een aantal percelen de bestemming "Agrarische doeleinden, gebied met waardevolle openheid" gewijzigd in "Natuurgebied, oeverstroken met water". Deze bestemming zal in de verbeelding gehandhaafd worden op die percelen. De bestemming van de andere percelen wordt niet gewijzigd."

2) Bladzijde 4, onder Conclusie, de volgende tekst te schrappen:

"- de grond in eigendom van Staatsbosbeheer te bestemmen tot "Natuur";"

en vervangen door de volgende tekst:

"- de gronden die eerder via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zijn bestemd als 'Natuurgebied, oeverstroken met water' worden bestemd als 'Natuur'"

Toelichting:

Wij achten het principieel onjuist om de bestemming van percelen te wijzigen op eerste verzoek van de eigenaar naar het belang of dienstverlening van de eigenaar. Het verzoek van Staatsbosbeheer is voorts pas gedaan op het ontwerpbestemmingsplan; niet op het eerder ter inzage gelegen voorontwerpplan. Belanghebbenden hebben derhalve geen zienswijze kunnen indienen.

Ondertekening en naam:

mw. A.P.M. van Wijk
Fractie VVD en D66

Dit amendement is: aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van 4 juli 2011.

Stemverhouding:

Fracties voor:

.....
PvdA, CDA, SP, D66, CDJA
VVD/D66

Fracties tegen:

.....
.....
.....

De griffier

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijdt



ChristenUnie Oudewater

AMENDEMENT 3

Voorstel nr. 7

Onderwerp: Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop.

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 4 juli 2011.

Ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater, stelt voor om de tekst van artikel 22.4, punt 3 onder h, van de planregels te wijzigen als volgt.

Huidige tekst artikel 22.4, onder h (Afwijken van de bouwregels):

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van bouwregeling zoals omschreven in:

h. 22.2.3 onder a voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. bestaande (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt afgebroken;
2. sanering van de op de kaart als zodanig aangeduide cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uitsluitend toelaatbaar is indien de bebouwing in zodanige slechte toestand verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd;
3. de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gebouwen die worden afgebroken, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van het bestemmingsvlak;
4. de nieuw te bouwen oppervlakte op een afstand van niet meer dan 50 m van de woning worden gesitueerd;
5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting.

Het bepaalde onder punt 3 te vervangen door de volgende tekst:

3. de oppervlakte van de te slopen bebouwing voor 100% mag worden teruggebouwd tot een oppervlakte van 100m² en de resterende oppervlakte van de te slopen bebouwing voor 50% mag worden teruggebouwd tot een oppervlakte van 200 m², met dien verstande dat:
 - de oppervlakte niet meer zal bedragen dan 25% van het bestemmingsvlak;

Toelichting:

Met dit amendement wordt de terugbouwmogelijkheid voor voormalig agrarische bedrijven met de bestemming Wonen 1 (W-1) opgehoogd van 50% naar 100% voor de eerste 100m².

Ondertekening en naam:

H.L.C. Alles

Fractie ChristenUnie-SGP

Dit amendement is: aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van 4 juli 2011.

Stemverhouding:

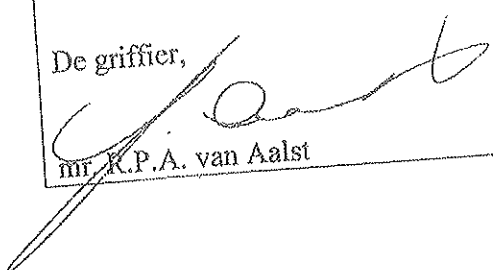
Fracties voor:

C.U.-G.B.F. C.V.A.
V.V.D. Dijk
Onafhankelijkheid
.....

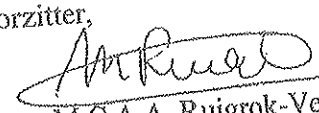
Fracties tegen:

P.v. (et. A.)
.....
.....
.....

De griffier,


mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt

