

Nota van beantwoording
ontwerpbestemmingsplan
Stal Everse, Noordeinde 142 en 150b,
Waddinxveen

Gemeente Waddinxveen

Datum: 27 oktober 2014

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Reacties	3
3.	Aanpassingen	7
2.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze	7
2.2	Ambtshalve aanpassingen	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stal Everse, Noordeinde 142 en 150b, Waddinxveen' heeft van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging is één zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijze van belanghebbende in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Reacties

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stal Everse, Noordeinde 142 – 150b, Waddinxveen' is één zienswijzen ingediend.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijze is verwerkt in het bestemmingsplan 'Stal Everse, Noordeinde 142 – 150b, Waddinxveen'. Dat de zienswijze is samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige inhoud betrokken.

1 Belanghebbende 1

Belanghebbende is eigenaar/bewoner en gebruiker van het woonhuis met bijbehorend perceel grond aan het Noordeinde 146, Waddinxveen.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- a. *Primair is sprake van strijd met artikel 4, lid 1 onder a van de Verordening ruimte op grond waarvan agrarische bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel dat een maximale omvang heeft van 2 ha. Gezegd moet worden dat wordt voldaan aan de maximale eis van 2 ha doch niet aan de provinciale eis dat sprake is van een concentratie van (nieuwe) agrarische bebouwing.*
- b. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de verbindingsweg die is opgenomen op bladzijde 12 van de plantoelichting, omdat daarmee de open zichtlijnen vanaf het Noordeinde richting het Bentwoud op onaanvaardbare wijze worden aangetast. De pijlaanduiding op de plankaart lijkt een rechtvaardiging te zijn om de verbindingsweg toe te staan.*
- c. *Belanghebbende is het niet eens met de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een omvangrijke open stal op te richten. Hij vreest voorts voor lichthinder. Alvorens een bouwblokvergroting wordt toegestaan dient de gemeente eerst duidelijkheid te hebben over de precieze bebouwing die initiatiefnemer wenst te realiseren.*
- d. *Briefschrijver is van mening dat een gedetailleerd beplantingsplan had moeten verlangd, dat in de regels van het bestemmingsplan wordt verankerd, zulks ten behoeve van de bewoners van het Noordeinde.*
- e. *De mogelijkheid van ondergeschikt recreatief gebruik in artikel 3.1 onder b dient te worden geschrapt, omdat de definitie hiervoor in artikel 1.50 veel te onbepaald is en tot onzekerheid leidt.*

Beantwoording

Ad. a

Op 1 augustus 2014 is de nieuwe Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte in werking getreden. Op grond van het nieuwe artikel voor agrarische bedrijven (2.3.1, lid 1 sub a) dient nieuwe agrarische bebouwing te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare. In onderhavige situatie is echter geen sprake van een nieuwe situatie om een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Integendeel, in het geldende bestemmingsplan 'Waddinxveen Noord West' zijn al twee bouwvlakken opgenomen. Zo is een paar-

denfokkerij al toegestaan in het bouwvlak aan het Noordeinde 150b. Op het perceel Noordeinde 142 is een bouwvlak toegekend voor een agrarisch bedrijf. In verband met de ontwikkeling van het Bentwoud is het niet langer mogelijk om op dit perceel een volwaardig akkerbouwbedrijf te kunnen exploiteren. Initiatiefnemer heeft dit perceel aangekocht in verband met uitbreiding van de paardenfokkerij. Een omzetting naar een paardenfokkerij wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat de agrarische functie in stand kan worden gehouden. Daarnaast heeft hergebruik van een bestaand agrarische bouwvlak, als dan niet in combinatie met een beperkte vergroting van het bouwvlak, de voorkeur boven het een vergroting van één bouwvlak naar circa 2 hectare.

Het bouwvlak aan het Noordeinde 142 wordt enigszins vergroot, zodat het oprichten van een nieuwe stal mogelijk wordt gemaakt. Het gezamenlijk oppervlak van de twee bouwvlakken bedraagt hiermee echter niet meer dan 2 ha (totaal 1,88 ha). Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat deze twee bouwblokken na het in werking treden van het bestemmingsplan als één bouwvlak ten behoeve van de paardenfokkerij wordt beschouwd. Hierdoor zullen toekomstige aanvragen voor uitbreiding van deze bouwblokken beschouwd worden als een uitbreiding van één bouwvlak. Met de huidige gemeentelijke en provinciale regels betekent dit dat er nog slechts beperkte mogelijkheden zijn voor toekomstige uitbreiding is. Als de (planologische) koppeling tussen beide bouwvlakken niet zou worden gemaakt, kunnen op deze bestaande bouwvlakken twee afzonderlijke agrarische bedrijven worden gerealiseerd. De genoemde regelgeving biedt vervolgens voor beide bedrijven, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de bouwvlakken tot maximaal 2 hectare te vergroten.

Ad. b

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe mogelijkheden geboden voor het aanleggen van paden ten behoeve van de ontsluiting van agrarische percelen in het plangebied. In zowel het bestemmingsplan Waddinxveen Noord-West, als ook het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk gebied West, is de aanleg van paden reeds toegestaan.

In voorliggend geval is het aanleggen van een verbindingsweg nodig om redenen van een adequate bedrijfsvoering. Daarbij komt dat het van uit zowel ruimtelijk als verkeerskundig oogpunt is het minder wenselijk om beide bouwvlakken te laten ontsluiten via twee afzonderlijke aansluitingen op het Noordeinde. Hiermee zou ook voor het interne verkeer van het paardenbedrijf gebruik gemaakt moeten worden van het Noordeinde. Daar komt bij dat de inrit naar het perceel Noordeinde 150b minder geschikt is voor vrachtverkeer. In de nieuwe opzet kiest initiatiefnemer er voor om de inrit vanaf het Noordeinde 142 als hoofdingang te maken. Vanuit verkeerskundige overwegingen heeft dit om redenen van verkeersveiligheid de voorkeur.

Wij delen de mening van belanghebbende niet dat de "pijlaanduiding" een rechtvaardiging zou zijn om de verbindingsweg toe te staan. Zoals wij al in onze inspraakreactie hebben aangegeven betreft het hier een samenhangend paardenhouderijbedrijf waarbij het perceel Noordeinde 142 onlosmakelijk is verbonden met

het perceel Noordeinde 150b. Sinds 2008 is het voor alle bestemmingsplannen in Nederland verplicht te voldoen aan de regels van de ‘Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP). In de huidige standaard SVBP 2012 zijn standaarden opgenomen waaraan onder andere de regels en de verbeelding bij een bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP 2012 schrijft voor een samenhangend bedrijf met twee bouwvlakken voor, dat deze samenhang door middel van de aanduiding ‘relatie’ dient te worden aangegeven. Hiermee worden de twee bouwvlakken als één bouwvlak aangemerkt. Deze relatie wordt aangeduid door middel van de pijl-aanduiding op de verbeelding. Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat dit niet betekent dat tussen de bouwvlakken bebouwing is toegestaan, zodat de open zichtlijnen in dat opzicht richting het Bentwoud niet worden belemmerd. Dit is voorts uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.

Ad. c

Aanpassing van het bestemmingsplan is mede ingegeven door het verzoek van initiatiefnemer om een nieuwe stal te bouwen, wat niet mogelijk is binnen het bestaande bouwvlak aan het Noordeinde 142. Vanuit een goede ruimtelijke ordening achten wij een uitbreiding van het bouwvlak verantwoord, omdat de stal gedeeltelijk in de plaats van een te slopen stal wordt gebouwd. De vergroting van het bouwvlak ligt voorts in het verlengde van de bestaande bebouwing, zodat de zichtlijnen vanaf het Noordeinde zo min mogelijk worden aangetast. De vergroting van het bouwvlak is afgestemd op de nieuw te bouwen stal. Een aanvraag omgevingsvergunning hiervoor is al in voorbereiding. Schetsplannen hiervoor zijn opgenomen in de plantoelichting. De plantoelichting wordt hierop aangepast door enkele aanzichttekening hierin op te nemen.

Wellicht ten overvloede willen we er op wijzen dat voor de gewenste ontwikkeling de zogeheten coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing is. Dit houdt in dat de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag voor de omgevingsvergunning gelijktijdig worden gevoerd. De opgenomen tekeningen zijn dan ook tekeningen die behoren bij de aanvraag omgevingsvergunning en betreffen dus de daadwerkelijk aangevraagde stal. Bij vergunning verlening zal de stal dan ook als zodanig gerealiseerd moeten worden.

Zoals wij al eerder hebben opgemerkt kan niet ontkend worden dat briefschrijver zicht kan hebben op de nieuwe stal. Gelet evenwel op de ruime afstand tussen de woning aan het Noordeinde 146 en de nieuw te bouwen stal enerzijds (circa 130 meter) en de hoogte van de stal anderzijds wordt een uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf aanvaardbaar geacht. Van lichtoverlast zal geen sprake zijn, temeer daar geen sprake is van een open stal, zoals belanghebbende suggereert in zijn brief. In voorkomend geval kunnen hiervoor maatwerkvoorschriften worden opgelegd op grond van de milieuregelgeving.

Ad. d

De situering van het te vergroten bouwvlak in westelijke richting is zodanig gekozen dat de zichtlijnen vanaf het Noordeinde nagenoeg niet worden aangetast. Het te vergroten bouwvlak is hierdoor landschappelijk inpasbaar en sluit aan bij de

structuur van het bebouwingslint langs het Noordeinde. De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn van dien aard dat de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast. Het verlangen van een beplantingsplan wordt vanuit planologisch oogpunt dan ook niet noodzakelijk geacht. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de plantoelichting.

Ad. e

In het kader van de verbreding van de landbouw wordt ondergeschikt recreatief medegebruik passend geacht. De regeling zoals opgenomen is geheel conform het huidige geldende bestemmingsplan 'Waddinxveen Noord-West', met voorliggend bestemmingsplan wijzigt hieraan niets. Gezien de reactie van reclamant hebben we evenwel geen planologische bezwaren om deze vorm van medegebruik te schrappen. Het schrappen van de regeling heeft geen bedrijfsmatige gevolgen voor het bedrijf van initiatiefnemer.

Aanpassingen

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aan te passen:

- a. In de plantoelichting worden in paragraaf 3.3 (Nieuwe situatie) enkele aanzichttekeningen opgenomen van de nieuw te bouwen stal.
- b. Artikel 3.1 onder b wordt geschrapt.

Voor het overige worden er geen aanpassingen verricht naar aanleiding van de zienswijze van belanghebbende.

3. Aanpassingen

2.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze

Toelichting

- a. In paragraaf 3.3 (Nieuwe situatie) worden enkele aanzichttekeningen opgenomen van de nieuw te bouwen stal.

Regels

- b. Artikel 3.1 onder b wordt geschrapt.

Verbeelding

Geen aanpassingen.

2.2 Ambtshalve aanpassingen

In verband met inwerkingtreding van diverse wijzigingen van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 zijn de bepalingen met betrekking tot mantelzorg geschrapt, omdat het toestaan hiervan hierin afdoende is geregeld.

Regels

- a. Schrappen artikel 1.36 (begripsbepaling mantelzorg).
- b. Schrappen artikel 3.4.4 (afwijking mantelzorg).