



gemeente

Zoeterwoude

ZIENSWIJZEBEANTWOORDING

NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Opgemaakt op 15 februari 2024, te Zoeterwoude

1. Inhoud

1. Inhoud	2
2. Inleiding	3
3. Zienswijzebeantwoording	4-18
4. Benodigde veranderingen naar aanleiding van de zienswijze	19

2. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Laan van Oud Raadwijk 3-5 in Zoeterwoude te herontwikkelen. Het betreft het Landgoed Nieuw Raadwijk. Met de beoogde ontwikkeling wenst de initiatiefnemer, in een periode van maximaal 10 jaar, een nieuwe buitenplaats te realiseren. Hiervoor wordt een nieuwe buitenplaats ingericht en wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. De bestaande twee-onder-één-kap woning zal hierbij enkel gebruikt gaan worden voor één wooneenheid in plaats van de huidige bestemmingsplanmogelijkheid voor twee woningen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tussen 4 december 2023 en 15 januari 2024. Hierop is één zienswijze binnengekomen. In dit document vindt u de gemeentelijke beantwoording van deze zienswijze. We concluderen hierin dat het bestemmingsplan enkel om één klein onderdeel moet worden aangepast.

3. Zienswijzenbeantwoording

Hieronder ziet u in een tabelweergave de beantwoording van één zienswijze. Deze tabel bestaat uit alle geciteerde onderdelen uit de zienswijze in de linker kolom en de daarbij horende beantwoording van de gemeente in de rechter kolom.

	ZIENSWIJZE 1 (geciteerd)	BEANTWOORDING GEMEENTE
1	Op 4 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Nieuw Raadwijk' gepubliceerd in het gemeenteblad 512789. Het plannummer is NL.IMRO.0638.BP00038-ONT1. Zoals ook al eerder aangegeven laat ik de belangenafweging over aan de gemeenteraad, zeker als het gaat het om een plan gaat van meer dan 2 kilometer van mijn woning. Zoals bekend loopt er een procedure bij de Afdeling (20230001475) en daardoor heb ik mij verdiept in de jurisprudentie. Een aantal relevante uitspraken mailde ik naar de heer [geanonimiseerd] (tot voor kort werkzaam bij de gemeente Zoeterwoude). Daarnaast heb ik mijn oren te luisteren gelegd. De opmerking -van niet zomaar de eerste de beste- dat je veel mag bij de gemeente als je er eerst maar een klerezooi van maakt- vingen mijn oren op. De gemeente heeft veelvuldig aanpassingen moeten doen naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Ik zie een patroon. Ik zie dezelfde fouten. Leren ze nooit? Het is voor mij een reden om wederom een zienswijze in te dienen. U als raad kan deze zienswijze meenemen om te komen tot uw besluit om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.	Dit onderdeel van de zienswijze is gericht aan de raad behoeft geen reactie.

	In deze zienswijze ga ik iets dieper in op de beleidsvrijheid van de gemeente. Ik kom tot de volgende indeling van zienswijze. 1. Beleidsvrijheid gemeenteraad. 2. Technische gebreken in het bestemmingsplan.	
2	Beleidsvrijheid gemeenteraad. Ik zie het volgende gebeuren: • Bij het nabijgelegen bestemmingsplan Laan van Oud Raadwijk, tussen 5 en 9 en het bestemmingsplan Weidelaan werd als argument gebruikt het opruimen van klerezooi. Het is ook gebruik bij Weipoortseweg 7c. • Ik liep door de Weipoort-Ommedijk en bij elke situatie keek ik of de klerezooi groot genoeg was voor extra woningen: - Bomen liggen om, asbest op het dak en slecht onderhoud → 3 woningen? - Een geriefbosje niet onderhouden → dan maar kappen? - Al jaren illegale opslag van steeds groter wordende hopen grond → 6 woningen of toch soms handhaven? - De combinatie van ernstig achterstallig onderhoud woning, rommel in de tuin en slecht onderhoud tuin/half geriefbosje → Heel veel woningen. • Het zou betekenen dat er in Zoeterwoude steeds een hoofdprijs valt op een klerezooi. • Op het perceel van dit bestemmingsplan is alles perfect in orde. Ziet er netjes uit. Er is al veel gegarandeerd omdat er sprake is van een rijksmonument. Om nog meer te garanderen wordt de hoofdprijs weggegeven van een extra grote woning.	Dit onderdeel van de zienswijze is gericht aan de raad behoeft geen reactie.

	Ik liep door de Weipoort-Ommedijk en bij elke situatie keek ik of het netjes genoeg was en of er wat behouden moet worden zodat de eigenaar aan de gemeente kan vragen om extra woningen.	
3	<i>Politieke vraag</i> De politieke vraag is om we deze kant op moeten willen. Niet alleen de hoofdprijs op een klerezooi, maar ook een extra hoofdprijs als iets afdwingbaar wordt. Op mij komt het over dat er gewoon argumenten verzonnen wordt om iets toe te staan. Het lijkt er in deze casus te gaan om iemand met te veel geld die een royale woning wil in het buitengebied / op een landgoed. We doen een paar dingetjes die de gemeente wil (slopen wat -maar per saldo komt er toch meer bebouwde oppervlakte-, een lege woning gaan we niet gebruiken -maar deze voegen we samen tot een zeer grote woning-, graven een slootje) en de hoofdprijs is binnen. <i>Later dan allemaal postzegels omgevingsplannen?</i> Als de gemeenteraad hiervoor kiest ga ik er vanuit dat bij een nieuw omgevingsplan het huidige bestemmingsplan niet opgaat in het grote omgevingsplan. Het risico is levensgroot dat dan alle voorwaarden uit het ja,-mits-kompas ed vervallen. Wil de politiek op termijn zoveel maatwerk? Straks hebben we per perceel een omgevingsplan? Het zou te zot voor woorden zijn als de voorwaarden op grond waarvan alles nu toegestaan wordt later weer vervallen.	Dit onderdeel van de zienswijze is gericht aan de gemeenteraad en behoeft geen reactie.
4	<i>Grenzen aan de beleidsvrijheid.</i> De Afdeling stelt echter ook grenzen aan de beleidsvrijheid (zowel bestemmingsplan, als een vergunning-	Dit onderdeel van de zienswijze is gericht aan de gemeenteraad en behoeft geen reactie.

	aanvraag afwijken van bestemmingsplan). Een voorbeeld is: RVS:2023:3057. • De gemeenteraad mag alleen ruimtelijke argumenten gebruiken om iets te weigeren. Dat willen we niet, is geen argument. • Als iets in een vergelijkbaar geval wel is toegestaan dan mag de gemeenteraad dit gegeven niet passeren (gelijkheidsbeginsel). Door nu mee te werken aan een plan zal een vergelijkbaar plan in de toekomst ook toegestaan moet worden.	
5	1. Ja, mits-kompas is geen geldig beleid In paragraaf 3 van de toelichting wordt het beleidskader beschreven. In paragraaf 3.4. gaat het over het gemeentelijk beleid. In paragraaf 3.4.3 wordt het ja, mitskompas als specifiek gemeentelijk beleid als motivering van het bestemmingsplan gebruikt. Het ja, mits-kompas is echter geen geldig beleid. Na een beroep op de Wet open overheid hebben wij informatie ontvangen. Daarnaast heb ik de besluitenlijst van de voorronde 19 mei 2022 gelezen. Ik vat samen. 1. Het ja, mits-kompas is niets anders dan richtinggevend. 2. De normering is onduidelijk. 3. Het ja, mits-kompas is in 2018 vastgesteld door het college. Het gaat dan alleen om het kader - de uitgangspunten. 4. De normen worden verder ingevuld door de ambtenaren. 5. De gemeenteraad is niet betrokken bij het opstellen van het ja, mits-kompas. 6. De gemeenteraad heeft het ja, mits-kompas nooit vastgesteld. 7. Het ja, mits-kompas is nooit gepubliceerd. 8. Volgens 3.42 Awb juncto artikel 5 lid e van de	Reactie per aangedragen punt uit de zienswijze: 1. Het kompas is niet alleen richtinggevend, omdat het is verwerkt in de planregels. Deze planregels zijn te vinden in "Artikel 13 Overige regels" van de regels van het bestemmingsplan. (zienswijze ongegrond) 2. De gemeente beoordeelt de regels als voldoende duidelijk. Hierin zal ingegaan worden in deze zienswijze bij tabelregel 11. (zienswijze ongegrond) 3. Het klopt dat het "Ja, mits-kompas" in 2018 door het college is vastgesteld. (zienswijze ongegrond) 4. De normen worden inderdaad ingevuld door het college, maar sluiten aan op de omgevingsvisie dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Het college is in deze gemandateerd om de toetsing van het kompas zelfstandig uit te voeren, onder voorwaarde dat ze een goede ruimtelijke ordening / fysieke leefomgeving regelen (wettelijke plicht). Het is gebruikelijk dat de ruimtelijke afweging, en in dit geval dus ook dit kader, pas openbaar wordt als het plan ter inzage gaat (en hoeft dus niet al openbaar te zijn). Dit is hier gebeurd (evenals bij andere bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen). Op deze wijze is de gemeente voldoende transparant geweest naar de bewoners en

Bekendmakingswet moet een beleidsregel geplaatst worden in de Staatscourant. 9. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State (o.a. RvS:2015:646) is een beleidsregel pas geldig als op de voorgeschreven wijze is gepubliceerd. 10. Nu er geen sprake is van geldig beleid mag het ja, mits-kompas niet gebruikt worden als motivering van het bestemmingsplan (artikel 4.81 en parlementaire toelichting Awb). De zienswijze: • Met het ja, mits-kompas mag het bestemmingsplan niet gemotiveerd worden. • Er is een motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan is grotendeels gebaseerd op het ja, mits-kompas. Omdat dit beleid niet geldig is moet het gehele bestemmingsplan opnieuw gemaakt worden.	kunnen deze bewoners vervolgens mogelijk een zienswijze indienen. Het college en de gemeenteraad kunnen dan eventueel beslissen tot een wijziging van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft dan ook grip op de uiteindelijke afweging bij de bestemmingsplanopmaak. (zienswijze ongegrond) 5. Het is onjuiste aanname dat de gemeenteraad niet betrokken is geweest bij het "Ja, mits-kompas". Het "Ja, mits-denken" is namelijk integraal onderdeel geweest van de Omgevingsvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt voor nieuwe ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan een "Ja, mits-kompas" uitgelegd waar ontwikkelingen op zullen worden beoordeeld. Als uit de toetsing aan het kompas blijkt dat het plan hierop aansluit, voldoet deze aan de Omgevingsvisie. In dit geval is uit de toetsing van het project gebleken dat het aansluit bij deze visie. Het project is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De wijze waarop het project in de kompas scoort, wordt hierbij uitgelegd in de toelichtingsnota van het bestemmingsplan. (zienswijze ongegrond) 6. Dit klopt. De gemeenteraad heeft echter wel de Omgevingsvisie vastgesteld, waarin heel expliciet over een "Ja, mits-kompas" wordt gesproken. Daarnaast is het "Ja, mits-kompas" al geruime tijd bij de gemeenteraad bekend, omdat zij met dit kompas al betrokken zijn geweest bij de opmaak van verschillende andere bestemmingsplannen. (zienswijze ongegrond) 7. Dit klopt, omdat "Ja, mits-kompas" een nadere invulling geeft aan de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie. Het college is gemandateerd om binnen deze Omgevingsvisie afwegingen te maken,
--	---

		waarbij onder andere van dit kompas gebruik kan worden gemaakt. Meer uitleg hierover vindt u bij bovengenoemd punt 4. (zienswijze ongegrond) 8. De Omgevingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad) is volgens de formele wettelijke regels gepubliceerd. Daarnaast heeft het ook in verschillende lokale kranten gestaan. (zienswijze ongegrond) 9. De grondslag voor het toepassen van een "Ja, mits-kompas" vindt u in vastgesteld gemeentelijk beleid, namelijk in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is het document waarin gemeenten de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving opneemt. De Omgevingsvisie bevat dus het strategische en integrale langetermijnbeleid voor de fysieke leefomgeving. (zienswijze ongegrond) 10. De conclusie bij punt 10 van de zienswijze wordt door de gemeente op basis van het bovenstaande punten als onjuist gezien. De zienswijze wordt op dit onderdeel daarom beoordeeld als ongegrond. (zienswijze ongegrond)
6	2. Vertaling ja, mitskompas in regels. Het plan is getoetst aan het ja, mits-kompas. Zoals al eerder aangegeven had dat nooit gemogen omdat het ja, mits-kompas geen geldig beleid is. Mijns inziens gaat het omzetten van het ja, mits-kompas in de regels ook helemaal mis.	Het punt van de reclamant dat het "ja, mits-kompas" geen geldig beleid zou zijn is hierboven al beantwoord en wordt daarom niet opnieuw beantwoord. (zienswijze ongegrond)
7	Het ja, mits-kompas bestaat in de kern uit toetsingscriteria. Je kan strafpunten krijgen en bonuspunten. Per saldo wordt gekeken naar het aantal punten. Wil je garanderen dat elk plan wat ingediend wordt voldoet aan de regels van het ja, mitskompas dan zal je moeten garanderen dat de pluspunten uitgevoerd gaan worden en dat het college kan optreden als de minpunten zich voordoen.	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie. (zienswijze ongegrond)

8	Door het opnemen van een beeldkwaliteitsplan gaat het op de punten beeldkwaliteit en welstand redelijk goed. Je moet daaraan voldoen. Op de andere punten in het geheel niet. Alles wat negatieve punten kan scoren moet dichtgezet worden. Ik denk bijvoorbeeld aan: • Open haarden/houtkachels zijn niet verboden (wel luchtvervuiling). • Geen afvalscheiding. • Duurzame mobiliteit. • Verplichting eigen erf parkeren.	Het "Ja, mits-kompas" is bewust niet gescoord op de onderdelen afval (+ luchtkwaliteit) en mobiliteit. Deze onderdelen hebben dus geen rol gespeeld in de afweging. Hier zullen daarom gewoon de buiten het bestemmingsplan geldende regels (wetten/verordeningen) voor moeten worden gevolgd. Het is verder niet de ambitie van de gemeente om alles helemaal dicht te regelen. Enige vrijheid voor de burger is een groot goed. Daarnaast is alles dichtzetten ook niet goed handhaafbaar, want dit zal vragen om een vrijwel permanente controle op deze relatief verborgen locatie. (zienswijze ongegrond)
9	Zelfs als een plan per saldo op negatief 30 punten komt kan het college toch een omgevingsvergunning moeten verlenen.	Het Ja, mits-kompas heeft geleid tot verschillende regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Deze regels vindt u in "Artikel 13 Overige regels". Als een aanvraag om een omgevingsvergunning niet strookt met (bijvoorbeeld) deze regels, dan zal de gemeente naar verwachting geen medewerking verlenen aan het initiatief. Desalniettemin kan de gemeente er ook voor kiezen om in zo een geval gemotiveerd af te wijken en toch een omgevingsvergunning verlenen. (zienswijze ongegrond)
10	3. Onbegrijpelijk planonderdeel antenne 15 meter hoogte. Ik verwijs naar artikel 11 van de planregels: het college mag onder omstandigheden meewerken aan de realisatie aan antennemasten van 15 meter hoogte. Op geen enkele wijze is dit gemotiveerd en het staan haaks op de bedoeling achter het bestemmingsplan. Zienswijze: • Het bestemmingsplan komt niet overeen met de bedoeling van de raad. • Het bestemmingsplan is op punten onvoldoende gemotiveerd. Er is een motiveringsgebrek.	In het bestemmingsplan staat bij artikel 11 dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels voor de plaatsing van een antennemast. Het bestemmingsplan maakt dus niet (bij recht) een telefoonmast mogelijk en vraagt altijd om een nadere afweging. Dit is volledig in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar dit ook zo is geregeld. In het geval er een antennemast wordt aangevraagd, zal de gemeente dit altijd zorgvuldig afwegen, op basis van een goede ruimtelijke ordening en fysieke leefomgeving. Hierbij zal worden gekeken of er bij een mast geen mogelijkheid is voor siteshiring, gebruik van bestaande gebouwen in de buurt, de toelichtingsnota, landelijke regels (bv. inzake straling) en zal het initiatief mogelijk met een nieuw "Ja, mits-kompas" worden beoordeeld.

		Tot slot benadrukken we dat zo een initiatief hier niet voor de hand ligt. Zo is het privaat grondgebied, is er monumentale bebouwing, is er veel waardevol opstaand (en beschermd) groen en heeft de initiatiefnemer geen concreet plan voor een antennemast. (zienswijze ongegrond)
11	4. Planregels zijn veelal veel te open. Bij de vertaling van het ja, mitskompas zijn de regels te open geworden. Als voorbeeld van de velen die er zijn: • Bij de bouw van de nieuwe woning vogelvides worden aangebracht in het dak. • Het monument wordt losgekoppeld van het gas. • De hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld van het bestaande rioolsysteem De Afdeling heeft bepaald dat de regels letterlijk uitgelegd moeten worden. Passen we dat toe op de bovenstaande regels dan mag kennelijk wel: • De vogelvides direct na het aanbrengen weer weghalen. • Na het afkoppelen van de woning van het gas weer aansluiten aan datzelfde gas. • De hemelwaterafvoer later weer aansluiten op het bestaande rioolsysteem dan wel aansluiten op een nieuw systeem. Dit gaat wel goed bij de parkeerplaatsen (realiseren en in stand houden). Zienswijze: • De regels zijn onduidelijk. • De regels komen niet overeen met de bedoeling van de gemeenteraad. • Diverse mogelijkheden zijn niet gemotiveerd. Er is een motiveringsgebrek.	In dit deel geeft de reclamant aan dat de regels die uit het "ja, mits-kompas" volgen veel te open zijn geformuleerd. De gemeente deelt deze mening niet, omdat alle punten uit "Ja, mits-kompas" voldoende concreet zijn. Deze regels zijn hieronder in cursief en grijs genoemd. Vervolgens wordt per regel uitgelegd waarom de gemeente dit voldoende concreet vindt. <i>Artikel 13 Overige regels</i> <i>13.1 Overige regels</i> <i>13.1.1 Verbrede reikwijdte</i> <i>13.1.1.1 Regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit</i> <i>13.1.1.1.1 Beeldkwaliteit en welstand</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>het aanwezige monument beschermd blijft door de situering van de nieuwe bebouwing op het achtererf en het behoud en versterken van de bestaande karakteristieken van het perceel en bestaande monumentale pand;</i> <i>de oorspronkelijke slotenstructuur op het erf wordt teruggebracht;</i> <i>de nieuwe bebouwing en inrichting van de percelen plaatsvindt conform de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan/landschappelijk inpassingsplan als bedoeld in bijlage 1 bij de planregels.</i> Reactie per onderdeel: - Dit onderdeel is voldoende concreet, omdat dit bij een aanvraag om een omgevingsvergunning altijd getoetst moet worden door de welstand- en

	monumentencommissie. Dit is in lijn met de gebruikelijke werkwijze bij monumenten binnen de gemeente. (zienswijze ongegrond) b. Dit onderdeel over het terugbrengen van de slootstructuur is voldoende duidelijk geregeld, omdat de manier waarop duidelijk onderbouwd en getekend staat in de paragraaf "2.2. Toekomstige Situatie" van de toelichtingsnota. (zienswijze ongegrond) c. Dit onderdeel kent dezelfde beantwoording als onderdeel a. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.2 Regels met betrekking tot kwaliteit van de leefomgeving</i> <i>13.1.1.2.1 Water</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. het plan voorziet in minimaal 1.036 m2 aan oppervlakte water.</i> De gemeente vindt bovenstaande regels voldoende concreet, omdat het oppervlak aan water specifiek is genoemd. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.2.2 Ecologie & natuurlandschap</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. bestaande groene ecologische waarden worden geborgd zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan/inpassingsplan als bedoeld in bijlage 1;</i> <i>b. bij de inrichting een verbreding van de biodiversiteit wordt nagestreefd zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan/inpassingsplan als bedoeld in bijlage 1.</i> De gemeente vindt bovenstaande regels voldoende concreet, omdat het refereert naar het
--	--

	beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan bevat concrete uitgangspunten. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt beoordeeld aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.2.3 Bodem</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. de hemelwaterafvoer is afgekoppeld van het bestaande rioleringsstelsel, en</i> <i>b. het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de grond.</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.3 Regels met betrekking tot duurzaamheid</i> <i>13.1.1.3.1 Energie</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. de nieuw te bouwen woning wordt als 'nul op de meter woning' gerealiseerd;</i> <i>b. het monument wordt losgekoppeld van het gas..</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.3.2 Ecologie</i>
--	---

	<i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. bij de bouw van de nieuwe woning vogelvides worden aangebracht in het dak;</i> <i>b. bij de bouw van de nieuwe woning vleermuiskasten worden aangebracht in de gevel.</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.3.3 Bouw</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. de nieuwe woning als houtskeletbouw wordt gerealiseerd;</i> <i>b. bij de bouw bouwmaterialen worden toegepast die herbruikbaar zijn.</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.1.3.4 Klimaatadaptatie</i> <i>De ontwikkeling en het gebruik van de gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien:</i> <i>a. de bestaande schuur van circa 90 m2 is gesloopt;</i> <i>b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning niet meer bedraagt dan 110 m2;</i> <i>c. het verhardingsoppervlak in de nieuwe situatie niet meer bedraagt dan 201 m2</i>
--	---

		<i>aan verharding en 345 m2 aan halfverharding.</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond) <i>13.1.2 Algemene parkeerregeling</i> <i>a. Een woning kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.</i> <i>b. Er is hier sprake van voldoende parkeergelegenheid indien 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden.</i> De gemeente vindt de bovenstaande regels voldoende concreet, omdat beide aspecten technisch gezien concreet realiseerbaar en toetsbaar zijn. Of dit echt gerealiseerd wordt, zal nader worden beoordeeld bij een aanvraag om een omgevingsvergunning en controle tijdens het bouwen. (zienswijze ongegrond)
12	5. Vergunningvrije bouwwerken. In de planregels staat in de tabel in het vak maximale oppervlakte bij de bijbehorende bouwwerken dat alleen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Mij is onduidelijk wat er bedoeld is en of de mogelijke uitwerking wel bedoeld is. In artikel 3 bijlage 3 Besluit omgevingsrecht staan de vergunningvrije bouwwerken voor de activiteit bouwen: - Op de grond staand bijbehorend bouwwerk maximaal 5 meter hoog, - onbeperkt in oppervlakte.	Met de tekst in de tabel wordt bedoeld dat enkel de vergunningsvrije mogelijkheden gelden (en niks meer). Het vergunningsvrij bouwen staat niet genoemd in artikel 3 bijlage 3 Bor. Deze regels staan daarentegen wel opgenomen in artikel 2 en artikel 3 uit bijlage II van het Bor. Tussen beide artikelen bestaat een wezenlijk verschil. De in artikel 2 opgesomde categorieën bouwwerken zijn uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit ‘bouwen’ en voor de activiteit ‘gebruiken’ in strijd met het planologische regime. Deze regels gelden landelijk (dus in iedere gemeente in Nederland) en ‘overrulen’ de regels van gemeenten. De categorieën die in artikel 3 worden genoemd, zijn uitsluitend vrijgesteld van de vergunningplicht voor de activiteit bouwen indien

2. Recreatieverblijf max 70 m² en 5 meter hoog. 3. Dakkapel. 4. Speeltoestel. 5. Zwembad. 6. Enz Denk je er over na dan ben je eerst verbijsterd en daarna komen de vragen: • Is alles uit bijlage 3 wat niet valt onder bijbehorend bouwwerk nu wel of niet toegestaan volgens het bestemmingsplan? • Ik zie een recreatieverblijf van 70 m² en een bijbehorend bouwwerk onbeperkt in oppervlakte. Mogen deze gebouwd worden voor zover er sprake is van een bijbehorend bouwwerk? Lees is de planregels letterlijk dan is dat wel het geval. Hoe gaat dit zich verhouden met de planregels van de klimaatadaptie? Daarmee worden ook de regels van de klimaatadaptie ook weer doorbroken. • Omdat er geen OGV vergunning hoeft aangevraagd te worden zijn er geen voorwaarden en mag kennelijk alles. Dat gaat ten koste van de achterliggende reden van de aanpassing van het bestemmingsplan van het landgoed. De deur staat weer wagenwijd open om juist dingen te doen die nu niet beoogd zijn. Het bestemmingsplan biedt veel te veel ruimte bij vergunningvrije bouwwerken. Dit kan je denk ik alleen doorbreken door de vergunningvrije bouwwerken strijdig te verklaren met het bestemmingsplan (niet toegestaan). Bij de binnenplanse afwijking kan je er vervolgens weer ruimte creëren. Zienswijze: • Het bestemmingsplan is onduidelijk.	het bouwplan past binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Er kan op basis van dit artikel dus niet meer worden gebouwd dan het bestemmingsplan toelaat. Omdat een recreatieverblijf niet tot de mogelijkheden uit het bestemmingsplan behoort, mag deze dus niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. Voor de andere punten geldt hetzelfde en kan een initiatief bij strijd met de regels uit het bestemmingsplan niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan borgt dus op een goede manier dat er niet ineens veel andere ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. (zienswijze ongegrond)
---	---

	• Het bestemmingsplan is strijdig met de rechtszekerheid. • Diverse mogelijkheden zijn niet gemotiveerd. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de bedoeling van de raad.	
13	6. Indirect kunnen er 4 woningen komen. Uit de toelichting blijkt dat het de bedoeling is dat er maximaal 3 woningen komen. In het huidige bestemmingsplan staan er al 3 woningen. Op grond van het overgangsrecht mag het gebruik worden voortgezet dat bestond op het moment van de inwerking van het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast mag er 1 woning bijkomen zonder dat bepaald is dat er een woning weg moet. Indirect staat de gemeenraad onder omstandigheden dus 4 woningen toe. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de bedoeling van de raad.	Op dit moment (vanaf planvorming tot en met vaststelling van bestemmingsplan) wordt het huidige terrein gebruikt voor twee woningen (en niet drie woningen). Het overgangsrecht beschermt het huidige actieve gebruik en niet alle gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan genoemd zijn. Het is dan ook niet zo dat volgens het overgangsrecht drie woningen zijn toegestaan. Aanvullend aan dit genoemde is het hele bestemmingsplan opgezet en gemotiveerd vanuit de gedachte van maximaal 3 woningen. (zienswijze ongegrond)
14	7. Overig 1. Dat in de planregels het woordje windmolen gebruiken wordt is te zot voor woorden. Laat staat dat nu onduidelijk is hoe hoog de windmolen mag worden (niet de bedoeling van de gemeenteraad-niet gemotiveerd). 2. Er is geen omgevingsvergunning aanleggen voor verharding nodig. Er staat wel een maximum aan verharding bij de klimaatadaptie. Als er later extra verharding wordt aangelegd in hoeverre is er dan wel sprake van een overtreding en een mogelijkheid tot handhaving? 3. Er zijn regels opgenomen voor wonen voor een bepaalde doelgroep. In het rekenmodel ja, mits-kompas (bijlage bij de toelichting) wordt 1 punt	Reactie van de gemeente per onderdeel van deze zienswijze: 1. Het gaat om een kleine windmolen van maximaal 3 meter hoog. Dit staat opgenomen in de tabel bij 4.2 bouwregels. De ruimtelijke impact hiervan is niet groot. (zienswijze ongegrond) 2. Als er later extra verharding wordt aangelegd is dit in strijd met artikel 13.1.1.3.4 sub uit het bestemmingsplan. 3. De reclamant bedoelt hier dat er geen regels opgenomen zijn voor dat de woningen gericht moeten zijn op een specifieke doelgroep. Dit is een terecht punt. In het "Ja, mits kompas" moet daarom bij het onderdeel "Leefbaarheid - Wonen" de +1 score worden verwijderd. Dit maakt de ontwikkeling echter niet onhaalbaar, omdat de totaalscore ook dan ruimschoots positief blijft. (zienswijze gegrond)

	toegekend voor het bouwen voor de doelgroep senioren. Dat is onbegrijpelijk.	
15	Ik stuur deze mail cc naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad.	Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen reactie.

4. Benodigde veranderingen naar aanleiding van de zienswijze

Als gevolg van de zienswijze zal, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, de volgende wijziging moeten worden doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan:

1. De positieve score (+1) in het "Ja, mits-kompas" bij het onderdeel "Leefbaarheid – Wonen" moet worden verwijderd.