

Giessenlanden

Buitengebied

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

068900.14327.00

projectleider:

mw. ing. M. den Boer-Kolbeek

auteur(s):

mw. ir. M.P.J. Both

planstatus

datum:

27-06-2013

opdrachtgever:

gemeente Giessenlanden

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen overlegpartners	5
3. Zienswijzen	13
3.1. Arkel	13
3.2. Giessenburg	18
3.3. Hoogblokland	45
3.4. Hoornaar	50
3.5. Noordeloos	52
3.6. Schelluinen	63
4. Ambtshalve wijzigingen	69

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Giessenlanden heeft vanaf 30 november 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een schriftelijke zienswijze in te dienen. In deze rapportage zijn allereerst in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van de overlegpartners samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 3 zijn de overige zienswijzen per kern samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota zienswijzen wordt afgesloten met de benodigde ambtshalve aanpassingen (hoofdstuk 4).

Op 13 juni 2013 heeft een informatieavond voor de gemeenteraad plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten. Voor een enkele zienswijze heeft dit geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alleen voor deze zienswijzen is in de nota een samenvatting, beantwoording en conclusie van de informatieavond opgenomen.

2. Zienswijzen overlegpartners

5

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

(brief d.d. 18 december 2012)

Samenvatting

De provincie maakt bezwaar tegen de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van windturbines van maximaal 60 m hoog binnen de bestemming 'Agrarisch'. Dit is niet in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie waarin Het Groene Hart is aangewezen als vrijwaringsgebied van windturbines vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bovendien zijn solitaire windturbines alleen toegestaan op grote bedrijventerreinen en in grote glastuinbouwgebieden.

De provincie verzoekt het ontwerpbestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Reactie

De regeling om windturbines tot 60 m toe te staan binnen de bestemming Agrarisch komt voort uit het vigerende bestemmingsplan. De gemeente ziet in dat deze regeling in strijd is met de Provinciale Structuurvisie en stemt in deze te verwijderen. In de planregels wordt daarom artikel 3.3.9 verwijderd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de planregels.

2. Stichting Groene Hart, Postbus 2074, 3440 DB Woerden

(brief d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

De stichting Groene Hart maakt bezwaar tegen het volgende:

- a. Er wordt aangegeven dat er 3 windturbines langs de A15 worden geplaatst. In de regels is daarom een afwijking van de bouwregels gemaakt. De gehele Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, inclusief de zuidrand langs de A15, behoort tot het Cultureel erfgoed van Zuid-Holland. De stichting vindt het onjuist dat er in de regels onderscheid gemaakt wordt tussen 'agrarisch' en 'agrarisch met cultuurhistorische waarden'. Bovendien wordt de uitzondering voor de bouw ten aanzien van windturbines ook nog onder het minst beschermde gebied gerubriceerd. De windturbines zijn bovendien in strijd met de beleidskaders, zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van de toelichting en met de gangbare regelgeving ten aanzien van agrarisch en cultuurhistorisch gebied. De stichting verzoekt de bouwmogelijkheid voor 3 windturbines uit het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen.
- b. Het toestaan van extensieve recreatie is een goede keuze. Voor de Giessen ten westen van de N216 worden intensievere vormen van recreatie toelaatbaar (campings, aanlegsteigers voor motorboten). Dit verenigt zich niet met het terughoudend beleid ten aanzien van recreatie in de waardevolle delen van het Groene Hart én met de beschreven

ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van de Giessen als Ecologische verbindingzone. De Giessen, ten westen van de N216, maakt deel uit van het indicatieve traject van de EHS. Ook daar is slechts extensieve recreatie passend. De stichting geeft aan dat andere delen in de gemeente wellicht geschikte locaties zijn (zoals bijvoorbeeld omgeving van Schelluinen of omgeving Arkel).

Reactie

- a. Er spelen twee aparte zaken. Ten eerste de bouw van 3 windturbines langs de A15. Er is reeds een vergunning verleend voor de bouw van deze windturbines. Door de Raad van State zijn de ingediende bezwaren tegen deze vergunning ongegrond verklaard. Hiermee is de procedure afgerond en zijn er geen belemmeringen meer om de windturbines te bouwen. In het bestemmingsplan is daarom de bestemming Bedrijf 'windturbine' opgenomen op deze locaties. Dit blijft ongewijzigd. Ten tweede is in artikel 3.3.9 van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe windturbines tot 60 m te realiseren. Deze regeling komt voort uit het vigerende bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland heeft in haar zienswijze verklaard dat deze regeling in strijd is met haar Provinciale Structuurvisie. De gemeente heeft daarom besloten om artikel 3.3.9 te verwijderen uit de planregels.
- b. Deze teksten waar door de reclamant naar verwezen wordt staan in paragraaf 2.4.2 van de toelichting. Deze paragraaf geeft een samenvatting van de gemeentelijke structuurvisie. De teksten zijn afkomstig uit de structuurvisie en geven nog niet de vertaling naar het bestemmingsplan weer. Deze vertaling van het beleidskader naar de gebiedsvisie van het bestemmingsplan en de nadere uitwerking daarvan is beschreven in hoofdstuk 3 en 4 van de plantoelichting. De bedoelde teksten in paragraaf 2.4.2 blijven daarom ongewijzigd.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt deels gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Natuur- en Vogelwacht 'De Alblasserwaard' (NVWA), Postbus 171, 3350 AD Papendrecht

(brief d.d. 18 december 2012)

Samenvatting

De Natuur- en Vogelwacht 'De Alblasserwaard' (NVWA) plaats de volgende opmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied:

- a. Er zou een duidelijke splitsing gemaakt moeten worden tussen de lintbebouwing aan oude linten (zoals de Giessen) en ruilverkavelingwegen. Deze wegen waren vroeger boerenwegen zonder bebouwing, maar nu als ruilverkavelingwegen aangelegd voor de agrarische bedrijven. De historische openheid en weidsheid van de polders is hierdoor sterk verminderd. De bestemming van de opstallen dient wel agrarisch te blijven. Als bedrijven in de komende 30 jaar tweemaal zo groot zullen worden, kan de helft van de panden leeg komen te staan. De openheid zou teruggegeven moet worden. Echter, als de panden een andere bestemming krijgen, komen transportondernemingen en industrie in het buitengebied terecht en wordt de polder volgebouwd. De NVWA wil graag één uitgangspunt (en niet een tegenspraak zoals in 4.8.2 en de alinea daarna). De slimme bedrijvigheid geldt, volgens NVWA, alleen voor de agrarische panden in de linten en niet langs de ruilverkavelingwegen (punt 3.2). Bovendien kunnen de bedrijven in

- de linten ook overlast veroorzaken. Bij een bepaalde grootte dienen deze op industrieterreinen te worden samengebracht, liefst langs de A15 en A27.
- b. Voor het beheer van paardenbakken verwijst NVWA naar het rapport van Alterra 2007. De weiden dienen met grijsgroene stokken of wilgen te worden afgezet, waartussen een grijs/groene band. Beslist geen houten afzettingen, die horen hier niet thuis (zie punt 2.4.1).
 - c. NVWA adviseert de hoogste opstanden in de kern van het dorp te plaatsen, zodat zij een minimale uitstraling hebben naar het buitengebied (zie punt 3.2).
 - d. Landgoederen in de linten met afgeplagde veen-hooilanden, griend en eendenkooien kunnen een aanvulling zijn voor de natuurwaarde in de polder.
 - e. De beplanting van de wegen en boerderijen dient te worden beschreven.
 - f. Beschermen van het slagenlandschap. Het dempen van (soms 700 jaar oude) sloten moet worden tegengegaan.
 - g. Verrommeling van het landschap moet worden tegengegaan (zie het rapport Ruimtelijke Kwaliteiten en Streekeigen bebouwing van het Gebiedsplatform 2010).
 - h. Uiterwaarden zoveel mogelijk teruggeven aan de natuur.
 - i. EHS-en tussen Kinderdijk en de Zouwe, tussen Zouwe en Alblassersbos en tussen Streefkerk en Hardinxveld zijn essentieel. Let daarbij op knelpunten. Elke weg voor de mens is een blokkade voor planten en dieren. Bij elke ingreep hieraan denken en oplossen.
 - j. Het uitbreiden van de natuur kan op vele manieren plaatsvinden (bijvoorbeeld hooilandjes, griendjes, paddenpoelen, vogelbosjes, houtrillen, insectenhoekjes, rietlandjes, etc.).

Reactie

- a. De gemeente hanteert als uitgangspunt voor de ruilverkavelingslinten het bieden van toekomstperspectief voor de agrarische sector. In de ruilverkavelingslinten is, in tegenstelling tot de dorpslinten, nog ruimte voor agrarische bedrijven om door te groeien. Toch zullen ook in de ruilverkavelingslinten agrarische bedrijven stoppen. Indien deze ruimte niet opgevuld wordt door de agrarische sector zelf, biedt de gemeente vervolgfuncties aan om verrommeling tegen te gaan. In artikel 3.7.1 is een lijst met mogelijke vervolgfuncties opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat alleen plaats is voor kleine bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Grootschalige bedrijven dienen op een bedrijventerrein gerealiseerd te worden.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan zijn paardenbakken rechtstreeks uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en achter de bestaande bebouwing. De gemeente acht het niet noodzakelijk om binnen het bouwvlak dergelijke eisen te stellen aan de afrastering van paardenbakken. Buiten het bouwvlak worden paardenbakken mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Voorwaarden die hierbij gesteld worden zijn dat de paardenbak voldoende landschappelijk wordt ingepast en dat hekken en afrastering niet zijn toegestaan.
- c. In hoofdstuk 3.2 wordt de visie voor het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 is beschreven hoe deze visie vertaald is naar de planregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan niet afdwingen dat de hoogste opstanden in de kern van het dorp geplaatst worden. Het bestemmingsplan is namelijk consoliderend van aard en bestemd alleen bestaande bebouwing. Nieuwe bouwplannen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan en dienen te zijner tijd getoetst te worden aan de visie van het gebied.
- d. Het realiseren van nieuwe landgoederen vereist maatwerk, zoals in paragraaf 4.3.4 van de toelichting is beschreven. In het bestemmingsplan is daarom geen mogelijkheid opgenomen om nieuwe landgoederen te realiseren.

- e. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de beplanting langs wegen en boerderijen te beschrijven. Het landschap is reeds beschreven in het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'.
- f. Kenmerkende sloten die deel uitmaken van het slagenpatroon, blijven beschermd via het 'aanlegvergunningenstelsel'.
- g. Ook de gemeente geeft het tegengaan van verrommeling hoge prioriteit en is van mening dat het bestemmingsplan hier voor zover mogelijk voldoende in steunt.
- h. De uiterwaarden van de Waal vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan.
- i. Natuur kan alleen als zodanig bestemd worden als deze (op vrijwillige basis) is verworven of wanneer een conceptnotariële akte is gepasseerd. Voor toekomstige natuurontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.
- j. Voor de inrichting van toekomstige natuurgebieden is het bestemmingsplan niet het juiste instrument.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Het Waterschap heeft op het voorontwerp bestemmingsplan opmerkingen gemaakt, die niet juist zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Daarom maakt het Waterschap bezwaar tegen de ondergenoemde onderdelen, omdat de waterbelangen van het Waterschap niet voldoende (ruimtelijk) zijn gewaarborgd en (juridisch) beschermd.

Op de verbeelding is een aantal zaken niet goed opgenomen/weergegeven. Het betreft de volgende zaken:

a. A-watergangen bestemming 'Water'

Bij de inspraakreactie is een digitaal bestand van de A-watergangen opgestuurd, met het verzoek deze met de bestemming Water op te nemen op de verbeelding. Het digitale bestand is niet goed verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het waterschap verzoekt alsnog de in het bestand opgenomen watergangen te voorzien van de bestemming Water.

b. Boezem(land) bestemming 'Waterstaat – Waterberging'

Naar aanleiding van de inspraakreactie van het Waterschap is in de regels de dubbelbestemming Waterstaat – Waterberging opgenomen. Echter, op de verbeelding is deze dubbelbestemming niet toegekend aan de boezem en het aanliggende boezemland. In de Nota van Inspraak wordt gezegd dat dit niet nodig is, omdat binnen de betreffende enkelbestemmingen waterberging voldoende gewaarborgd zou zijn. Het Waterschap kan hier niet mee instemmen en verzoekt de dubbelbestemming alsnog op te nemen.

c. Gemalen bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'gemaal'

Het Waterschap heeft aangegeven (in de bijlage van het wateradvies), welke gemalen een aangepaste bestemming moesten krijgen. Dit is niet goed doorgevoerd.

- Het oude gemaal Bodde is vervallen, maar heeft nog steeds de bestemming gemaal.
- Het nieuwe gemaal Jan Bikker heeft niet de bestemming gemaal gekregen, maar de bestemming is van bedrijfsbestemming gewijzigd naar woonbestemming.
- Twee gemalen aan de westzijde van Hoornaar, hebben ook een woonbestemming gekregen.

- Het gemaal Giessenburg en gemaal Peursum zijn nog steeds niet bestemd. Het Waterschap vraagt om de gemalen (alsnog) correct te bestemmen.

d. Fietspaden bestemming 'Verkeer' met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad'

Het Waterschap maakt een opmerking over de bestemming van de fietspaden. In de Nota van Inspraak wordt aangegeven dat het niet nodig is de fietspaden allemaal als zodanig te bestemmen. Dit is nu wel voor de meeste fietspaden gebeurd. Het Waterschap verzoekt om dan ook de resterende fietspaden deze bestemming te geven. Het betreft het fietspad langs de Doelsteeg, het fietspad van Hoogblokland naar AC Meerkerk en het fietspad langs de boezem op kaartblad 11.

e. Nieuwe wijze van bestemmen waterkering

Vanwege het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro) geldt (met ingang van 1 oktober 2012) een nieuwe instructie voor de wijze van bestemmen van de waterkering (kernzone) en de bijbehorende beschermingszone.

Het Waterschap Rivierenland zal hier op de volgende wijze mee omgaan:

- De kernzone van de waterkering krijgt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'; hiervoor gelden regels.
- De beschermingszone krijgt de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 1'; hiervoor gelden regels.
- De buitenbeschermingszone krijgt de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 2'; hiervoor gelden geen regels, maar dit betreft een attentiefunctie.

Het Waterschap adviseert deze wijze van bestemmen over te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien er binnen de gemeentegrens geen primaire waterkeringen liggen, is er geen sprake van een buitenbeschermingszone.

Reactie

- a. Het digitale bestand wordt gecontroleerd en waar nodig wordt de verbeelding aangepast.
- b. De dubbelbestemming Waterstaat – Waterberging wordt alsnog toegekend aan de boezem en het aanliggende boezemland.
- c. De gemalen worden gecontroleerd en waar nodig wordt de verbeelding aangepast.
- d. De beschreven fietspaden worden alsnog bestemd als Verkeer met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad'.
- e. De waterkeringen worden volgens de systematiek van het Barro bestemd, conform de modelregels van het waterschap.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- d. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- e. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de planregels en de verbeelding.

5. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord), Postbus 649, 2003 RP Haarlem

(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Het merendeel van de opmerkingen die LTO Noord heeft ingediend, zijn juist verwerkt. Echter, LTO Noord is van mening dat er nog niet voldoende tegemoet wordt gekomen aan de belangen van de agrariërs binnen het plangebied. Op een drietal punten zou er nog aanpassing noodzakelijk zijn:

- a. archeologische waarden op agrarische bouwvlakken. Volgens LTO Noord zijn deze niet aanwezig, omdat bouwvlakken in het verleden al veelvuldig verstoord zijn;
- b. onderwaterdrainage vergunningvrij;
- c. verleggen/(ver)graven van sloten vergunningvrij, voor zover hier geen concrete ruimtelijke belangen in het geding zijn. Een ruimtelijk belang is volgens LTO Noord alleen het slagenpatroon, wat niet betekent dat alle sloten hier onderdeel van uitmaken.

Reactie

Zoals met LTO Noord is besproken, wordt tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen.

- a. Wat betreft archeologie worden de agrarische bouwvlakken uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Hiervoor wordt in de archeologische dubbelbestemmingen 1 t/m 8 en 10 in de bouwregels en bij de uitzondering op het uitvoeringsverbod van werken en werkzaamheden opgenomen dat agrarische bouwvlakken zijn uitgezonderd. Dit wordt niet bij de archeologische dubbelbestemming 9 opgenomen, omdat dit de archeologische rijksmonumenten betreft en onderzoek hier altijd verplicht is vanuit het ministerie. In de bouwregels van de archeologische dubbelbestemming wordt sub c gewijzigd in de volgende tekst:

"c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien:

1. het bouwplan is gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
2. het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste XX m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan XX cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst."

Bij de uitzondering van het uitvoeringsverbod wordt een nieuw sub a ingevoegd, luidende: "gelegen zijn binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';"

- b. In de regels wordt opgenomen dat het aanleggen van diepwaterdrainage tot 80 cm vergunningvrij is. Voor het aanleggen van diepwaterdrainage dieper dan 80 cm is een omgevingsvergunning vereist.
- c. Voor het verleggen/(ver)graven van sloten is in het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen, waarbij het dempen van dwarssloten (breedtesloten) is uitgezonderd. Deze beperking is opgenomen omdat het karakteristieke slotenpatroon van groot belang is voor het landschap in het

plangebied. Dwarsslotsen dragen in mindere mate bij aan dit slotenpatroon en zijn daarom uitgezonderd van deze bepaling. Naar aanleiding van de zienswijze ziet de gemeente in, dat ook niet alle lengtesloten een historische oorsprong hebben en van belang zijn voor het slotenpatroon. Daarom wordt de uitzondering verruimd. In artikel 3.6.2 en 5.4.2 wordt sub d gewijzigd in "het dempen van sloten voor zover deze vanuit historisch en landschappelijk oogpunt niet behoren tot of een bijdrage leveren aan het karakteristieke slotenpatroon (slagenlandschap)".

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.

6. Intergemeentelijke Agrarische Advies Commissie (IAAC), p/a Nieuwe Veer 74, 2959 AM Streefkerk

(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

IAAC merkt op dat de beoordeling van plannen door de agrarisch deskundige, zoals tot nu toe heeft gefunctioneerd, wordt losgelaten. Op onderdelen zal dit anders worden ingevuld. IAAC wil duidelijk maken dat bij deze keuze een aantal aspecten van belang zijn die het geheel van het buitengebied niet dienen. De inzet van een agrarisch deskundige is al decennia lang gebruikelijk (eerst door AABA, later door IAAC). IAAC merkt vervolgens nog op, dat er een ontwikkeling gaande is waarbij eenvoudige plannen steeds minder vaak worden voorgelegd ter beoordeling. IAAC adviseert om de eigen agrarisch deskundige te handhaven en eventueel een nadere afweging te maken wat betreft de plannen die worden voorgelegd.

Reactie

De toetsing door een agrarisch deskundige blijft in het nieuwe bestemmingsplan van kracht. De gemeente heeft er alleen voor gekozen om de verantwoordelijkheid daar neer te leggen waar ze hoort, namelijk bij de initiatiefnemer van het ruimtelijk initiatief. Onder de nieuwe Wabo dient de gemeente bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen 6 weken over de aanvraag te besluiten. Het is voor de gemeente niet mogelijk om binnen deze 6 weken ook nog een advies aan de IAAC te vragen. Daarom is besloten om de bewijslast te verschuiven naar de initiatiefnemer, zodat de termijn van 6 weken pas gaat lopen als alle informatie bij de gemeente is aangeleverd, inclusief het agrarisch advies. De gemeente zal het agrarische advies te allen tijde op kwaliteit en betrouwbaarheid controleren.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.1. Arkel

1.

Betreft: Hoogbloklandseweg 4a te Arkel
(brief d.d. 27 november 2012)

Samenvatting

Betreffende de woning Hoogbloklandseweg 4a geeft de reclamant aan dat er lang geleden een bouwvergunning is verleend op grond van een zelfstandige agrarische aanvraag of als 2^e bedrijfswoning. Geruime tijd is de woning bewoond door burgers, welke geen binding met het agrarische bedrijf hadden. Aan deze gedoogsituatie is na mededelingen van de gemeente een eind gekomen. De reclamant heeft in de inspraakreactie verzocht de bestemming Wonen toe te kennen aan de woning. Dit verzoek is niet gehonoreerd. De reclamant geeft aan dat het agrarische bedrijf naast 4a in een afbouwfase verkeerd. De afstandsnormen ten opzichte van de dierenverblijven worden in het veld wel gehaald. De weleens genoemde melk-machinemotor is er al lang niet meer. Met het oog hierop is de reclamant van oordeel dat de bestemming Wonen zonder nadelige gevolgen voor het naastgelegen agrarische bedrijf kan worden toegekend. Indien de gemeente hier niet mee kan instemmen, verzoekt de reclamant de woning aan te merken als plattelandswoning.

Reactie

Zoals reeds aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie, is wijziging naar de bestemming Wonen, gelet op de afstanden tot het agrarische bedrijf, niet mogelijk. De gemeente kan wel instemmen met het aanmerken van de woning als plattelandswoning. De bestemming van de woning blijft Agrarisch. Tevens blijft de woning gelegen binnen het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' wordt de bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning door derden mogelijk gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

2.

Betreft: Vlietskade 1025 te Arkel
(brief d.d. 11 december 2012)

Samenvatting

In artikel 14.2.2, onder e, is bepaald dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt. Deze maximale bouwhoogte is volstrekt ontoereikend (zoals ook al aangegeven in de inspraakreactie van 22 februari 2012). Bij besluit van

8 januari 1992 is bouwvergunning verleend voor een geluidsscherm met een hoogte van 6 m. In werkelijkheid is een geluidsscherm van 9,2 m aanwezig, bestaande uit een aarden wal en 2 lagen containers. Deze schermhoogte is noodzakelijk ter voorkoming van een te hoge geluidsbelasting op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving van het motorcrosscircuit van reclamant.

Uit de reactie op de ingediende zienswijze blijkt, dat het geluidsscherm (zeecontainers) lange tijd is gedoogd, maar dat onderzoeken hebben aangetoond dat het scherm niet goed werkt. Reclamant betwist de stelling (zie bijgevoegde memo van Adviesbureau Peutz). Uit deze memo vloeit voort, dat het bestaande geluidsscherm wel degelijk (zeer) effectief is. Er is afgesproken in een overleg tussen reclamant, de gemeente en de betrokken adviseurs dat de containerwand aan het zicht zal worden onttrokken door begroeiing aan te brengen.

Reclamant verzoekt de planregels in artikel 14.2.2 af te stemmen op de thans bestaande bebouwingssituatie met een geluidswal en containerwand van in totaal circa 9,2 m hoog.

Reactie

Volgens het ingediende rapport voldoet het geluidsscherm inderdaad aan de gestelde normen. In de regels wordt daarom een passende bouwhoogte van 9,5 m opgenomen voor het bestaande geluidsscherm, bestaande uit een aarden wal en twee lagen containers. De gemeente vindt landschappelijke inpassing van het geluidsscherm noodzakelijk en neemt daarom een voorwaardelijke verplichting in de planregels op. Hetgeen wil zeggen dat het geluidsscherm alleen positief bestemd wordt als deze voorzien wordt van een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.

3.

Betreft: Kanaaldijk Noord 2 te Arkel
(brief d.d. 4 december 2012)

Samenvatting

Reclamant bezit het pand op bovengenoemd perceel. Dit pand wordt gebruikt voor stallingsruimte van auto's en motoren en als opslagruimte. De afmetingen van het pand bedragen 11,1 x 12,9 m. De huidige staat is slecht en reclamant wil het pand vernieuwen.

In dit ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse een bedrijfsoppervlak aangegeven en een bebouwingsoppervlak. De toekenning van het bedrijfsoppervlak (buitenruimte) aan de zuidzijde is volgens reclamant niet nodig. Wel heeft reclamant behoefte aan een uitbreiding van het bebouwingsoppervlak aan de oostzijde. De bestaande garageboxen zijn namelijk te smal. Omdat reclamant dezelfde hoeveelheid garageboxen in de diepte van het gebouw wil behouden, zou het wenselijk zijn deze diepte van het gebouw te vergroten tot 15,25 m.

Reclamant verzoekt de uitbreiding in het definitieve bestemmingsplan op te nemen zodat een bebouwingsvlak ontstaat van 11,1 x 15,25 m. Het bedrijfsoppervlak mag worden verkleind.

Reactie

De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren tegen het verzoek. Het bestemmingsvlak aan de zuidzijde wordt verwijderd en het bouwvlak wordt in oostelijke richting vergroot tot de in de zienswijze genoemde oppervlaktematen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

4.

Betreft: Hoogbloklandseweg 16 te Arkel
(brief d.d. 4 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt een wijziging door te voeren op bovengenoemd perceel, zodat het bouwvlak wat 'vierkanter' wordt (tot 1,5 ha maximaal). Op bijgevoegde kopie van ruimtelijkeplannen.nl heeft reclamant de gewenste aanpassing ingetekend.

Reactie

Het verzoek betreft uitruil van gronden waardoor het oppervlak van het bouwvlak niet toeneemt. De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren tegen deze vormverandering. Het bouwvlak wordt conform het verzoek aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

5.

Betreft: Schotdeuren 42-56 te Arkel
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de gewijzigde bestemming van 'De Punt' naar 'Recreatie' met de specifieke vorm van recreatie - natuurtuin (artikel 14.1 sub f en artikel 14.2.1 sub d, en wel om de volgende redenen.

De huidige bestemming Waterstaatswerken voldoet in de bestaande behoefte bij vissers en de zwemmende jeugd. Het verzoek om de bestaande bestemming te veranderen naar een bestemming waar veel mogelijkheden zijn voor dagrecreatie, levert veel onduidelijkheden op waarvan de consequenties onvoldoende zijn doordacht en afgewogen. Het verzoek is tevens nooit gecommuniceerd met omwonenden. Er hebben zich eerder conflicten voorgedaan tussen omwonende en de eigenaar van het perceel, onder andere over kadastrale grenzen en de erfafscheiding.

Dagrecreatie (zoals nu in het ontwerp ter visie ligt), maakt het mogelijk dat grote groepen en/of schoolkinderen 'de Punt' gaan bezoeken met veel overlast voor de omgeving van dien. Op de locatie en in de directe omgeving is niet voldoende parkeergelegenheid, waardoor in de bestaande situatie al veel overlast is van geparkeerde auto's. Deze overlast zal bij de nieuwe bestemming alleen maar toenemen. Tevens is niet duidelijk hoeveel geluidsoverlast de nieuwe recreatieve invulling van het perceel zal gaan veroorzaken en in hoeverre de mogelijke realisatie rekening houdt met omwonenden.

Een zwaarwegende grond van het bezwaar is het ontbreken van een plan van aanpak voor de invulling van een ontvangstruimte of een ondernemersplan.

Reclamant zou zich wel kunnen voorstellen dat 'de Punt' als 'eco-natuurtuin' zou worden bestemd, dit ligt redelijk in het verlengde van het huidige gebruik door de stichting 'de Punt'.

De ruimtelijke aanvulling (blokhutten, ontvangstruimten dienen echter nader te worden onderbouwd.

Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan de gehele punt bestemd voor Recreatie. Deze bestemmingslegging is niet correct, omdat tevens een deel van de achtertuin van de woning aan Schotdeuren 46 als Recreatie is bestemd.

Concluderend verzoekt de reclamant tot heroverweging van de bestemming Recreatie en doet als voorstel om de locatie te bestemmen als natuurtuin/vlindertuin. Hiervan kan volgens de reclamant alleen worden afgeweken met een terdege ondernemersplan.

Reactie

De bestemming van het perceel in eigendom van reclamant wordt gewijzigd naar Tuin.

De gemeente kan zich vinden in het standpunt van reclamant dat de opgenomen regeling voor de natuurtuin onvoldoende is gemotiveerd. De gemeente staat positief tegenover het gebruik als natuurtuin en dagrecreatief terrein, maar ziet in dat de nieuwe activiteiten en bebouwing kunnen leiden tot overlast op de omwonenden. Dit dient eerst onderzocht te worden alvorens de nieuwe activiteiten en bouw mogelijkheden toe te staan. Daarom wordt de bestemming terug gezet naar de bestemming in het vigerende bestemmingsplan, Waterstaatswerken. Daarvoor in de plaats wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de gewenste activiteiten en bebouwing gerealiseerd kunnen worden onder voorwaarden dat dit niet mag leiden tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het woon- en leefklimaat van derden niet aangetast mag worden. Op de verbeelding wordt het te wijzigen gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de planregels en verbeelding.

6.

Betreft: Schotdeuren 46-48 te Arkel
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie op het bestemmingsplan ingediend, met het verzoek om een kleine schuur te mogen bouwen op het perceel G93 aan de Sluisweg in Arkel. Dit ten behoeve van de stalling van materieel en gereedschap. Het verzoek is afgewezen en het bestemmingsplan ongewijzigd. Reclamant kan zich hier niet in vinden en dient een zienswijze in.

Het realiseren van bebouwing ten behoeve van stalling van materieel is noodzakelijk, omdat op het terrein achter de woning geen ruimte is. Het materieel en gereedschap wordt nu in de open lucht gestald. Reclamant verzoekt daarom een schuur of overkapping te mogen bouwen op het genoemde perceel. Voorstel daarvoor is een bouwvlak van 8 bij 8 m en een bouwhoogte van 3 m.

In dezelfde agrarische strook langs de Sluisweg zijn verderop langs de spoorbaan nog andere stallingen gerealiseerd.

Reactie

Reclamant heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een schuur op gronden met de

bestemming Agrarisch zonder bouwmogelijkheden. Het beleid van de gemeente is er op gericht de openheid van het agrarisch gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. De beleving van de openheid vanaf de wegen in het plangebied wordt als een landschappelijke kwaliteit beschouwd. Bebouwing dient om die reden geconcentreerd te worden op de bouwvlakken. Nieuwe bebouwing buiten bouwvlakken is niet toegestaan. De schuur zou geïmponeerd worden langs de weg in een open agrarisch gebied. De gemeente acht vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7.

Betreft: Rietveld 13a te Arkel
(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant woont in een gesplitste boerderij, maar in het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse slechts 1 woning toegestaan. Reclamant heeft moeite met de onzekere status van hun woning. In 2003 hebben cliënten een deel van de oorspronkelijke boerderij, (inclusief een schuur en een deel van het erf) aangekocht. Daarbij kregen van de verkoper de verzekering dat de boerderij gesplitst mocht worden, mits er een brandmuur geplaatst zou worden.

Later hoorden reclamanten van de gemeente dat er slechts 1 woning toegestaan was. Na diverse overleggen met ambtenaren, bestuurders, commissies etc. is er nog geen oplossing voor de situatie.

Reclamanten verzoeken het volgende:

- op het perceel Rietveld 13/13a twee zelfstandige woningen toe te staan binnen het bestaande volume van de boerderij;
- ten noordoosten van de huidige bebouwing een stal mogelijk maken met een oppervlakte van minimaal 105 m².

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan was op de locatie een agrarische bouwstede opgenomen. Aangezien er op de locatie nog altijd agrarische activiteiten plaatsvinden, acht de gemeente een agrarisch bouwvlak de meest voor de hand liggende bestemming. De opgenomen bestemming Wonen in het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom gewijzigd naar een agrarisch bouwvlak, conform het vigerende bestemmingsplan. Binnen dit bouwvlak is tevens de gevraagde stal toegestaan. Het voorste gedeelte van de boerderij dat voor burgerbewoning gebruikt wordt, wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Het achterste gedeelte van de boerderij kan dan gebruikt worden als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf.

Conclusie

De reactie is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

3.2. Giessenburg

1.

Betreft: Doetseweg 78 te Giessenburg
(brief d.d. 10 december 2012)

Samenvatting

Reclamant geeft aan een stalletje te willen bouwen in de tuin (perceel G1724) ter vervanging van het huidige bouwwerk, om hobbymatig gehouden vee in de winter te kunnen stallen. Qua uitstraling en ontwerp zal aangesloten worden bij de woning, waaronder dakbedekking van riet.

Om een rieten dak onder een hellingshoek van 45 graden te maken, is een nokhoogte van ongeveer 4 m nodig. Dit past niet binnen de vergunningsvrije mogelijkheden.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie

Bij woningen wordt een beperkte hoeveelheid erfbebouwing toegestaan. Nieuwe bebouwing binnen de bestemming Wonen dient te passen binnen de maximale maat voor erfbebouwing. De gemeente beoogt het open agrarisch gebied zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Daarom zijn grotere gebouwen ten behoeve van hobbymatig houden van dieren alleen binnen het bouwvlak wonen toegestaan.

Reclamant verzoekt om een schuilstal binnen de bestemming Tuin. Deze bestemming is echter toegekend aan de onbebouwde gronden bij een woning. Deze gronden mogen gebruikt worden als tuin, maar niet worden bebouwd.

Daarnaast is voor schuilstallen een maximale bouwhoogte van 3 m opgenomen. Reclamant verzoekt om een bouwhoogte van 4 m in verband met een rieten kap. De gemeente acht een bouwhoogte van 3 m echter ruim voldoende voor het gebruik van een schuilstal.

De gemeente kan daarom niet aan het verzoek tegemoet komen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.

Betreft: Torenweg 3 te Giessenburg
(brief d.d. 13 december 2012)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de vorm van het agrarische bouwvlak. De ruwvoeropslag ligt buiten het bouwvlak en de tuin in het bouwvlak. Tijdens de inspraakperiode heeft reclamant reeds een tekening ingediend met de gewenste vorm van het bouwvlak. Dit is niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt het bouwvlak alsnog aan te passen conform bijgevoegde tekening.

Reactie

De inspraakreactie is abusievelijk niet correct overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding wordt alsnog aangepast, waarbij het maximale oppervlak van het bouwvlak van 1,5 ha gehandhaafd blijft.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

3.

Betreft: Muisbroekseweg 27 te Giessenburg
(brief d.d. 15 december 2012)

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat op het perceel twee panden gevestigd zijn: nr 27 is een woning en op nr 25a is een dierenartsenpraktijk gevestigd. In het ontwerpbestemmingsplan is niet voorzien in de bedrijfsbestemming van het bijgebouw. Reclamant verzoekt de bestemming bedrijf in het nieuwe plan te handhaven.
- b. Reclamant wil graag gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om de inhoud van de woning te vergroten van 650 m³ naar 850 m³. Het is gewenst om de vergroting te realiseren door de bestaande aanbouw (serre) zodanig te verlengen dat de onbebouwde ruimte tussen de serre en de bijkeuken wordt opgevuld. Daarbij wordt volgens de reclamant voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - er wordt geen open ruimte in het bebouwingslint volgebouwd;
 - de woning wordt niet onevenredig groot ten opzichte van de kavel;
 - de woning blijft kleiner dan een aantal nabijgelegen woningen;
 - de karakteristieke doorzichten vanuit het bebouwingslint naar het open achterland en de Giessen blijven behouden;
 - het aanzicht van de woning vanaf de openbare weg blijft onveranderd, het aanzicht vanaf de Giessen wordt harmonieuzer.
- c. In de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen dat er kwaliteitsverbetering op het perceel dient op te treden. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is wat onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan en verzoekt dit in het bestemmingsplan te beschrijven.

Reactie

- a. De dierenartspraktijk is legaal aanwezig op deze locatie. Om het gebruik van het gebouw correct te bestemmen, wordt ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenartspraktijk' opgenomen.
- b. De inhoudsmaat voor woningen in het bestemmingsplan wordt bij vaststelling gewijzigd naar 850 m³. De gewenste uitbreiding van de woning is in het nieuwe bestemmingsplan dan rechtstreeks toegestaan.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding en de planregels.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.

Betreft: Molenweg 8 te Giessenburg
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan, stelt de gemeente dat de reclamant gestopt is met het agrarische veehouderijbedrijf op de locatie. Reclamant geeft aan dat hij alleen is gestopt met de melkveetak, maar dat er nog altijd jongvee opfok aanwezig is met 15 ha bijbehorend

land. De reclamant verzoekt de agrarische bestemming te behouden en alleen caravanstalling mogelijk te maken in de voormalige melkveestal.

Reactie

De inspraakreactie is verkeerd geïnterpreteerd. De bestemming wordt daarom terug gewijzigd naar Agrarisch. De aanduiding 'caravanstalling' wordt alleen opgenomen ter plaatse van de melkveestal.

In de inspraakreactie verzoekt reclamant om de woning nr 8a uit het agrarische bouwvlak te halen. Deze woning wordt gebruikt voor burgerbewoning. De afstand tot het agrarische bedrijf is echter te klein om een woonbestemming aan deze woning toe te kennen. Daarom wordt de woning bestemd als plattelandswoning. Hiermee wordt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning door derden toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

5.

Betreft: A.M.A. van Langeraadweg 8b te Giessenburg
(brief ontvangen d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de woning aan de A.M.A. van Langeraadweg 8b wederom bij het agrarische bedrijf betrokken en bestemd voor agrarisch. Reclamant verzoekt de woning te bestemmen als een 'plattelandswoning', conform de op 1 januari 2013 in werking getreden Wet Plattelandswoning. Hiermee zullen de belemmeringen voor het naastgelegen agrarische bedrijf weggenomen worden.

Reactie

Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen. Ter plaatse van de woning A.M.A. van Langeraadweg 8b wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

6.

Betreft: Slingelandseweg 22 te Giessenburg
(brief d.d. 28 december 2012)

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een perceel schuin tegenover Slingelandseweg 22 te Giessenburg. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld in 1999, was het perceel onderdeel van het agrarisch perceel Slingelandseweg 2. Tussen de vaststelling van dit bestemmingsplan en de vaststelling van het thans ter inzage liggende plan is echter de agrarische functie van het perceel Slingelandseweg 2 vervallen. In het thans ter inzage liggende bestemmingsplan is de agrarische bestemming van het perceel Slingelandseweg 2 afgehaald en is er een woonbestemming op gekomen.

Na het beëindigen van de agrarische activiteiten vanuit het perceel Slingelandseweg 2 is het perceel door reclamant aangekocht en wordt het bestaande gebouw als bijgebouw van

Slingelandseweg 22 gebruikt.

Nu duidelijk is dat het perceel en de daarop gebouwde schuur geen agrarische functie meer hebben en er ook geen zicht meer is dat het perceel weer een agrarische functie krijgt, verzoekt reclamant om de agrarische bestemming van het perceel te verwijderen en een 'Tuin'-bestemming op te nemen. Het bestaande gebouw vormt dan het bijgebouw van Slingelandseweg 22. Dat kan door op de plankaart een verbindingsstreep te maken tussen de woning en het betreffende perceel.

De bouwkundige staat van de schuur is van zodanige aard dat gedurende de komende planperiode nieuwbouw ter vervanging van de bestaande bouw noodzakelijk is. In het geval de schuur de agrarische status zal blijven behouden, is nieuwbouw praktisch onmogelijk. Immers, de agrarische adviescommissie zal een eventuele aanvraag nimmer positief kunnen beoordelen omdat er geen relatie is tussen het perceel en een agrarisch bedrijf.

Door de agrarische bestemming van het perceel af te halen en het te bestemmen als bijgebouw van de woning Slingelandseweg 22 kan - onder voorwaarden - het bouwwerk drastisch gerenoveerd worden en daarmee een positieve impuls leveren aan de door u gewenste versterking van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Reactie

Uit de zienswijze blijkt dat de betreffende schuur niet langer een agrarische functie heeft, maar in gebruik is ten behoeve van de woning. Aangezien de schuur ingeklemd is tussen de weg en de watergang, is een agrarische functie ook niet langer reëel. De bestemming van de schuur wordt daarom gewijzigd naar de bestemming Tuin met de aanduiding 'garage'. Hiermee wordt hobbymatig gebruik ten behoeve van de woning mogelijk gemaakt. Ook het vervangen van de schuur kan hierdoor, binnen de bestaande maten, plaatsvinden. Aangezien het planologisch niet relevant is bij welke woning de schuur hoort, wordt geen verbindingsstreep opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

7.

Betreft: achter Peursumseweg 25a (kippenschuur)
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen het toekennen van een bedrijfsbestemming aan de zogenaamde 'kippenschuur' achter Peursumseweg 25a. GS heeft in 1999 goedkeuring onthouden aan de destijds voorgestelde bestemming Bedrijf, waardoor er op de locatie nog altijd een agrarische bestemming geldt. Niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied leiden vroeg of laat tot diverse vormen van overlast. Momenteel wordt niet handhavend opgetreden tegen de bestaande buitenopslag op de locatie. Aangezien handhaving van een al of niet beperkte bedrijfsbestemming kennelijk niet haalbaar is, verzoekt de reclamant de gemeente om vast te houden aan de agrarische bestemming.

Reactie

GS heeft in 1999 goedkeuring onthouden aan de bestemming B(z)(go) ter plaatse van de loods. Met de bestemming is deze loods namelijk wegbestemd en dat is volgens GS niet wenselijk. In het besluit van GS is opgenomen dat de bestemming van de aanwezige loods naar de opvatting van het gemeentebestuur Bo4 had moeten zijn. GS heeft dus geen goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming, maar aan het wegbestemmen van de

loods. Met de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is de loods conform de uitspraak van GS positief bestemd.

Ter plaatse is uitsluitend een opslagbedrijf in ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is buitenopslag niet toegestaan. Hiermee is de overlast op de omgeving voldoende beperkt. De gemeente is van oordeel dat de opgenomen bestemmingslegging voldoet aan de uitspraak van GS en ziet geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

8.

Betreft: voormalige kippenloods achter Peursumseweg 25, 25a en 27 te Giessenburg (brief d.d. 28 december 2012)

Samenvatting

Reclamant heeft ernstig bezwaar tegen de voorgestelde bedrijfsbestemming van de voormalige kippenloods achter perceel Peursumseweg 25, 25a en 27.

- a. Het bezwaar van reclamant richt zich vooral tegen de bebouwingmogelijkheden die deze bestemming biedt: ingevolge het bepaalde in artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte ter plaatse maar liefst 10 m bedragen, bij een goothoogte van maximaal 4 m. Hetzelfde artikel 6.2.1 onder b staat ook nog eens een verruiming van 10% van het bebouwingspercentage toe, wat zou betekenen dat een zeer volumineuze loods met een hoogte van 10 m gerealiseerd kan worden, die volstrekt detoneert in het omringende vlakke agrarische landschap. De huidige goothoogte van de kippenloods bedraagt circa 2,5 m en de bouwhoogte circa 4 m. Reclamant pleit voor een nadere aanduiding op de plankaart voor deze loods, waardoor de bestaande afmetingen als maximaal worden geconsolideerd.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de beantwoording van de inspraakreactie waarin staat dat voor de locatie in het vigerende bestemming een bestemming Bedrijf is opgenomen. Er is destijds wel een bedrijfsbestemming opgenomen, maar daaraan is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit d.d. 5 januari 1999 goedkeuring onthouden. Op dit moment geldt derhalve een agrarische bestemming.
- c. Reclamant zou graag een bestemming 'groenstrook' op laten nemen voor de oostelijke kant van de geplande bedrijfsbestemming, om te bereiken dat de loods op verantwoorde wijze in het landschap kan worden ingepast.

Reactie

- a. De gemeente wenst de bestaande loods positief te bestemmen. Uitbreiding is echter niet gewenst. Reclamant heeft gelijk dat dit nu wel mogelijk is. Daarom wordt het bouwvlak aangepast zodat deze strak om de loods komt te liggen. Tevens worden een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 en 4 m opgenomen.
- b. GS heeft in 1999 goedkeuring onthouden aan de bestemming B(z)(go) ter plaatse van de loods. Met de bestemming is deze loods namelijk wegbestemd en dat is volgens GS niet wenselijk. In het besluit van GS is opgenomen dat de bestemming van de aanwezige loods naar de opvatting van het gemeentebestuur Bo4 had moeten zijn. GS heeft dus geen goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming, maar aan het wegbestemmen van de loods. Met de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is de loods conform de uitspraak van GS positief bestemd.

- c. Het betreft een bestaande loods waardoor landschappelijke inpassing niet via het bestemmingsplan afgedwongen kan worden.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

9.

betreft: Peursumseweg 91-93 te Giessenburg
(brief d.d. 24 december 2012)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Peursumseweg 91-93 in verband met geluidsoverlast, luchtvervuiling en extra (zwaar) verkeer. Het perceel ligt in de lintbebouwing met rijksmonumenten waar geen bestemming 'Bedrijf' aan gegeven zou mogen worden. In het verleden was er zelfs een wietkwekerij gevestigd, met alle gevaren van dien.

Reactie

In het vigerende bestemming is de locatie ook bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Deze rechten zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente kan de bestemming zonder toestemming van de eigenaar niet wijzigen, gelet op planschade. Op de locatie zijn uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiermee blijft de overlast op de omgeving beperkt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

10.

Betreft: gronden tegenover Peursumseweg 121 te Giessenburg
(brief d.d. 3 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant heeft reeds een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan met het verzoek om op de gronden tegenover Peursumseweg 121 een mini-camping te mogen realiseren. Het verzoek is afgewezen, omdat de locatie gelegen is binnen de zone 'agrarisch gebied' waarbinnen mini-campings niet zijn toegestaan. Reclamant maakt hier bezwaar tegen en vraagt de gemeente het besluit te heroverwegen op basis van de volgende argumenten.

Er wordt in de nota van beantwoording inspraak en overleg beweerd dat het beleid is vastgelegd in de beleidsnotitie voor het buitengebied en dat deze vertaald is naar het bestemmingsplan. Onduidelijk is welk beleid precies bedoeld wordt, maar volgens de reclamant zou hier de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon bedoeld moeten worden, aangezien dit de enige beleidsnotitie is die in juridisch opzicht invloed kan uitoefenen op de beleidsuitwerking zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied gestalte krijgt. In paragraaf 5.1 van deze Structuurvisie wordt verondersteld dat de landbouw de mogelijkheid moet krijgen om te verbreden, om op die manier meer mogelijkheden te krijgen om economisch gezond te blijven en daarmee het landschap vitaal te houden. De reactie op de

inspraakreactie staat hier haaks op. In de planregels wordt duidelijk dat een camping wel bij een voormalig agrarisch bedrijf mogelijk is, maar niet bij een bestemming Wonen of Agrarisch. Hierdoor kunnen mini-campings pas gerealiseerd worden nadat de agrarische bestemming beëindigd is. Hier is de reclamant het niet mee eens. Reclamant verzoekt de mini-camping alsnog toe te staan.

Indien dit niet mogelijk is, verzoekt reclamant de reeds vergunde schuur alsnog op de plankkaart op te nemen. Daarbij verwijst reclamant naar de inspraakreactie betreffende AMA van Langeraadweg 2, waar de eigenaar tot op heden geen gebruik heeft gemaakt van het bouwrecht en alsnog een bouwvlak krijgt toegewezen.

Reactie

De structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon geeft een streefbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente voor de komende 15 jaar. De structuurvisie dient als opstap voor dit bestemmingsplan Buitengebied. Het voor het landelijk gebied relevante beleid is uit de structuurvisie gefilterd. Voorafgaand aan het bestemmingsplan is voor de vertaling van het globale beleid voor de gehele gemeente naar specifieke regels voor het buitengebied, het beleidsdocument bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Hierin is een opzet gegeven voor de planregels van het nieuwe bestemmingsplan, waaronder de zonering en de toegestane nevenfuncties per zone. In de afweging zijn de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap;
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

Uitkomst van deze afweging is dat de nevenfunctie mini-camping niet passend is in de zone 'Agrarisch gebied'. In paragraaf 4.2.6 van de toelichting staat hier meer over beschreven. De gemeente is niet voornemens van deze gekozen beleidslijn af te wijken en kan daarom niet tegemoet komen aan het verzoek.

Wat betreft de agrarische schuur is de vergelijking met AMA van Langeraadweg 2 ongegrond. Ter plaatse van deze locatie was in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bouwstede (ster) opgenomen. Deze was abusievelijk niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, omdat op de luchtfoto geen bebouwing te zien was. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de betreffende schuur geen bouwrecht opgenomen. Maar aangezien de schuur vergund is, dient deze wel positief bestemd te worden. Ter plaatse wordt daarom een strak agrarisch bouwvlak opgenomen, zonder de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

11.

Betreft: Slingelandseweg, kadastraal bekend Giessenburg, sectie K, perceelnummer 459.
(brief d.d. 18 december 2012)

Samenvatting

Op het perceel is meer dan 50 jaar geleden een stal gebouwd en circa 40 jaar geleden een paardenbak aangelegd. Beiden op basis van een verleende vergunning. Gezien de zeer slechte staat van onderhoud van de stal, is reclamant voornemens deze te verbeteren. Bij navraag bij Bouw- en Woningtoezicht bleek dat de betreffende stal niet is opgenomen in het

bestemmingsplan Buitengebied. Het gebouw valt daarmee onder het overgangsrecht, waardoor het uitvoeren van groot onderhoud aan de stal op grond van die voorschriften niet mogelijk zijn.

Reclamant verzoekt dan ook de vergunden stal en paardenbak alsnog op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reactie

De betreffende paardenstal en paardenbak zijn vergund en worden daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse van de stal wordt een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden opgenomen, waarbij een bedrijfswoning wordt uitgesloten. Ter plaatse van de paardenbak wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

12.

Betreft: Molenweg 3 te Giessenburg
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten. Midden op het erf ligt nu een kuilplaat en reclamant zou deze kuilplaat willen verplaatsen naar de zuidwesthoek van het bouwvlak. Hierdoor komt er wat meer ruimte midden op het erf. Op termijn wil reclamant op deze locatie een strostal voor droge koeien willen bouwen. Op de locatie van de gewenste uitbreiding (zuidwesthoek) ligt momenteel een bestaande kuilplaat. Het huidige bouwvlak is dus al te beperkt. En bovendien wil reclamant de oppervlakte van het kuilopslag nog verder vergroten.

Reactie

De bestaande kuilplaat wordt binnen het bouwvlak gebracht. Tevens wordt het bouwvlak conform de zienswijze vergroot ten behoeve van de extra kuilopslag.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

13.

Betreft: A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan is de woning A.M.A. van Langeraadweg 8b, naar aanleiding van de inspraakreactie, wederom opgenomen in het agrarische bouwvlak. Naar aanleiding van gesprekken die gevoerd zijn, wordt aan de woning de status 'plattelandswoning' toegekend. Reclamant kan zich vinden in deze oplossing. Echter de woning blijft hierdoor onderdeel uitmaken van het agrarische bouwvlak, terwijl hier niet meer gebouwd kan worden ten dienste van het agrarische bedrijf. Reclamant verzoekt daarom om het bouwvlak te vergroten van 1,5 ha naar 2 ha, bij voorkeur naar het zuiden of westen van het huidige bouwvlak.

Reactie

De Wet Plattelandswoning regelt alleen het gebruik van de woning door derden. Officieel blijft de woning deel uitmaken van het agrarische bedrijf. Indien de woning nog als tweede bedrijfswoning gebruikt zou worden, levert dit ook beperkingen op voor de bouwmogelijkheid van het agrarische bedrijf. Het gebruik als burgerwoning verandert dit niet. Daarnaast blijft de bestemming Agrarisch, waardoor het in de toekomst mogelijk blijft de woning weer als tweede bedrijfswoning te gaan gebruiken. Indien de plattelandswoning buiten het agrarische bouwvlak gelaten wordt en daarna weer als 2^e bedrijfswoning gebruikt zal worden, zal een groter bouwvlak dan 2 ha ontstaan. Dit is niet gewenst. Aan het verzoek wordt daarom niet tegemoet gekomen.

Wel is geconstateerd dat een bestaande schuur niet volledig binnen het agrarische bouwvlak valt. Dit wordt gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel is ambtelijk geconstateerd dat het bouwvlak aanpassing behoeft.

14.

Betreft: Vlietweg 1 en 3 te Giessenburg
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant wenst de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Reclamant wenst aan de westzijde een strook toegevoegd te krijgen, hetgeen aan de noordzijde gecompenseerd kan worden, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening.

Reactie

De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren tegen de vormverandering zolang het oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha. De verbeelding wordt conform het verzoek aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

15.

Betreft: Doetseweg 45 en 47 en Doetseweg 49-51 te Giessenburg
(brief d.d. 4 januari 2013)

Samenvatting

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het (abusievelijk) wegbestemmen van de (bedrijfs)woning op de locatie Kolenbeurs. Reclamanten verzoeken deze woning weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.
- b. Reclamant stelt vast dat op de locatie Doetseweg 45 en 47 een woning ontbreekt en verzoeken deze woning weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c. Op de locatie Maalderij en de bedrijfswoning Doetseweg 49-51, zijn momenteel 3 families woonachtig. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is dit niet mogelijk. De bedrijfswoning is (abusievelijk) niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en ook de overige wooneenheden zijn niet bestemd. Reclamant verzoekt de bedrijfswoning, conform het oude plan, weer op te nemen in het bestemmingsplan en het mogelijk te maken dat de families hier kunnen blijven wonen.

- d. Reclamant verzoekt de bestemming Gemengde Doeleinden te vergroten, waarmee de bestemming Detailhandel daarmee zou kunnen komen te vervallen. Door het vergroten van de bestemming ontstaat flexibiliteit in het gebruik van de panden, waardoor uitruil van functies binnen de panden mogelijk wordt en ook de plannen die er voor de toekomst bestaan, kunnen binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Reactie

- a. Op de locatie Doetseweg 34 is in het vigerende bestemmingsplan inderdaad een bedrijfswoning toegestaan. De verbeelding wordt aangepast.
- b. Op de locatie Doetseweg 45-47 met de bestemming Gemengd en aanduiding 'wonen' is, net als in het vigerende bestemmingsplan, een woning toegestaan. De verbeelding behoeft geen aanpassing.
- c. Op de locatie Doetseweg 49-51, met bestemming Detailhandel, is in het vigerende bestemmingsplan inderdaad een bedrijfswoning toegestaan. De verbeelding wordt aangepast.
- d. Uitwisseling van functies, zolang binnen de bestaande gebouwen, is niet bezwaarlijk en past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie 'Giessenlanden Buitengewoon'. De gemeente wil aan dit verzoek tegemoet komen. De bestemming Detailhandel wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- d. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

16.

Betreft: Hoefweg-West 1-5 te Giessenburg
(brief d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin wordt verzocht het bouwvlak te vergroten. Dit verzoek is afgewezen. Reclamant kan zich hier niet in vinden, want voor de verplaatsing van het bedrijf is met de eigenaar besproken dat er een groter bouwvlak zou worden toegekend. Dit is destijds schriftelijk door de gemeente bevestigd. Reclamant verzoekt daarom om het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak 'recht te trekken' en te vergroten conform de inspraakreactie.

Reactie

Een en ander is inderdaad schriftelijk vastgelegd. Het bouwvlak wordt daarom alsnog verruimd conform het verzoek in de inspraakreactie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

17.

Betreft: Slingelandseweg 17b, Hanneshoeve te Giessenburg
(brief d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt de omschrijving van de maatschappelijke bestemming te verruimen in verband met regelmatige dagopvang van kinderen. Nu is de omschrijving: "buitenschoolse opvang, vrijetijds educatie en recreatieve horeca (extensieve recreatie)". Reclamant verzoekt de term 'dagopvang' hieraan toe te voegen.

Reactie

Dagopvang heeft vanuit ruimtelijk oogpunt dezelfde aard en omvang als buitenschoolse opvang. De gemeente ziet dan ook geen bezwaar om dagopvang op deze locatie mogelijk te maken. Het begrip wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving in artikel 11.1. onder e.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.

18.

Betreft: voormalige kippenschuur Peursumseweg te Giessenburg
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de bedrijfsbestemming van de voormalige kippenschuur. In tegenstelling tot hetgeen beweerd wordt in de inspraaknotitie, heeft de locatie geen bedrijfsbestemming maar een agrarische bestemming (zie besluit GS van Zuid-Holland d.d. 5 januari 1999). Reclamant heeft bezwaar tegen opnemen van de bedrijfsbestemming zonder verdere restricties van bebouwingspercentage en goothoogte. De voormalige kippenschuur heeft nu een goothoogte van 2,5 m en een nokhoogte van ongeveer 4 m. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om er een gebouw met een goothoogte van 4 m en een nokhoogte van 10 m te realiseren. Zoiets past volgens reclamanten absoluut niet in de bestaande omgeving.

Reactie

GS heeft in 1999 goedkeuring onthouden aan de bestemming B(z)(go) ter plaatse van de loods. Met de bestemming is deze loods namelijk wegbestemd en dat is volgens GS niet wenselijk. In het besluit van GS is opgenomen dat de bestemming van de aanwezige loods naar de opvatting van het gemeentebestuur Bo4 had moeten zijn. GS heeft dus geen goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming, maar aan het wegbestemmen van de loods. Met de bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan is de loods conform de uitspraak van GS positief bestemd.

De gemeente wenst de bestaande loods positief te bestemmen. Uitbreiding is echter niet gewenst. Reclamant heeft gelijk dat dit nu wel mogelijk is. Daarom wordt het bouwvlak aangepast zodat deze strak om de loods komt te liggen. Tevens worden een maximale goot- en bouwhoogte van 2,5 en 4 m opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

19.

Betreft: C.M. van Houwelingweg 5 te Giessenburg
(brief d.d. 5 januari 2013)

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het terugdraaien van de bestemming van de woning aan de C.M. van Houwelingweg 5.

20 jaar geleden heeft de vorige eigenaar van het agrarische bedrijf (C.M. van Houwelingweg 3) de woning C.M. van Houwelingweg 5 verkocht aan burgers en daarmee onttrokken aan het agrarische bedrijf. Reclamant kan zich daarom niet vinden in het feit dat de woning in het ontwerpbestemmingsplan wederom deel uitmaakt van het agrarische bouwvlak. Reclamant verzoekt de bestemming Wonen toe te kennen aan de woning C.M. van Houwelingweg 5.

Reactie

Gelet op de milieuwetgeving omtrent de afstanden van woningen tot agrarische bedrijven, is het omzetten van de bestemming van deze woningen naar Wonen niet mogelijk. Tussen de gevel van de woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het naastgelegen veehouderijbedrijf dient minimaal 50 m afstand aangehouden te worden. Hier wordt niet aan voldaan. De locatie is niet gelegen in een zone waar deze afstand volgens de Geurverordening van de gemeente Giessenlanden gehalveerd kan worden.

Wel is inmiddels de Wet Plattelandswoning vastgesteld. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om een bewoning van een agrarische bedrijfs woning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

De woning C.M. van Houwelingenweg 5 wordt daarom aangeduid als plattelandswoning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

20.

Betreft: A.M.A. van Langeraadweg 5 te Giessenburg
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant wenst een onderkelderde rundveestalling op de plaats van de huidige mestsilo te bouwen en de uitbreiding van voeropslag uit te breiden door een sleufsilo te bouwen naast de in 2012 gebouwde silo. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bouwvlak. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan heeft een oppervlakte van 1,8 ha. Reclamant heeft met de gemeente gesproken over de gewenste ontwikkeling. Hieruit is een voorstel naar voren gekomen om het bestaande bouwvlak met 1.850 m² te verkleinen tot 1,6150 ha. Hierdoor blijft nog 3.950 m² over voordat het maximum van 2 ha bereikt wordt. Voor de gewenste ontwikkeling heeft de reclamant een oppervlak van 4.200 m² nodig, waardoor dit met 250 m² niet past binnen een bouwvlak van 2 ha.

Reclamant verzoekt de maximale grens van 2 ha los te laten en het bouwvlak dusdanig te vergroten dat de genoemde ontwikkeling erbinnen past.

Reactie

Het bouwvlak wordt aangepast conform de afspraken met de gemeente. Aan de noordwestelijke zijde van het bouwvlak worden twee vlakken uit het bouwvlak gehaald. Aan de noordoostelijke zijde van het bouwvlak worden twee vlakken aan het bouwvlak

toegevoegd. Hierdoor ontstaat een kleine overschrijding van de 2 ha met 250 m². De gemeente heeft hier geen bezwaar tegen, omdat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft met een gezonde toekomstvisie. De gemeente wil dit bedrijf graag de kans geven de bedrijfsvoering voor de toekomst te optimaliseren.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

21.

Betreft: Heideweg 8 te Giessenburg
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Enige jaren geleden is een verzoek gedaan om het agrarisch bouwvlak aan te passen aan de Heideweg 8. Dit is toen goedgekeurd. Op dit moment wordt de werktuigenberging gerealiseerd waarvoor in het najaar van 2012 een omgevingsvergunning is afgegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is het agrarisch bouwvlak verkeerd weergegeven en past de werktuigenberging, die nu wordt gebouwd, en de plaats voor de nieuwbouw van een toekomstige veestal niet in het agrarisch bouwvlak.

Reclamant verzoekt het agrarisch bouwvlak aan te passen waarbij ook de werktuigenberging en de locatie voor nieuwe stal in het bouwvlak past.

Reactie

Het bouwvlak is nu in de diepte ingetekend, maar de reclamant geeft aan in de breedte te willen uitbreiden. De gewenste uitbreiding beperkt geen doorzichten en is gelegen tegenover de bestaande bebouwing van het agrarische bedrijf aan de overzijde van de Heideweg. De gemeente ziet daarom geen ruimtelijke bezwaren om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de reeds vergunde bouwplannen binnen het bouwvlak passen. De maximale maatvoering van 1,5 ha blijft gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

22.

Betreft: Muisbroekseweg 10 te Giessenburg
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt om vergroting van het bouwblok van 1,35 ha naar 2 ha. Hierdoor wordt het mogelijk om een in slechte staat verkerende mestsilos en een loods te verplaatsen en op deze locatie een nieuwe ligboxenstal te bouwen. Tevens wenst reclamant het aantal sleufsilos uit te breiden. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is een efficiënte indeling van het bouwvlak noodzakelijk. Daarom is een vergroting gewenst.

Reactie

De gewenste uitbreiding is gericht naar het zuiden, waardoor het agrarische bedrijf niet dichterbij bestaande woningen komt te liggen. Gezien de afstanden van de nieuwe bebouwing ten opzichte van gevoelige functies is uitbreiding van het bouwvlak milieutechnisch mogelijk. Daarnaast is de uitbreiding gepland achter de bestaande bebouwing, waardoor geen bestaande doorzichten aangetast worden. De gewenste

uitbreiding is voldoende concreet en heeft betrekking op een reëel agrarisch bedrijf. Op basis van deze beoordeling ziet de gemeente geen bezwaar om het bouwvlak te vergroten naar 2 ha in zuidelijke richting. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

23.

Betreft: C.M. van Houwelingweg 1-A te Giessenburg
(brief d.d. 4 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming die op hun woning ligt. Daardoor kunnen ze geen bergingen of andere woongerichte bebouwing realiseren. In 2009 is reeds een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar burgerwoning, omdat de woning destijds aan de agrarische bouwstede was onttrokken en daarmee al een burgerwoning was geworden.

Reclamant verzoekt dan ook om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen.

Reactie

Gelet op de milieuwetgeving omtrent de afstanden van woningen tot agrarische bedrijven, is het omzetten van deze woningen niet mogelijk. Tussen de gevel van de woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het naastgelegen veehouderijbedrijf dient minimaal 50 m afstand aangehouden te worden. Hier wordt niet aan voldaan. De locatie is niet gelegen in een zone waar deze afstand volgens de Geurverordening van de gemeente Giessenlanden gehalveerd kan worden.

Wel is inmiddels de Wet Plattelandswoning vastgesteld. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om een bewoning van een agrarische bedrijfs woning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

De woning C.M. van Houwelingweg 1-A wordt daarom aangeduid als plattelandswoning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

24.

Betreft: Bovenkerkseweg 72 te Giessenburg
(brief d.d. 6 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking dat niet meer dan 75 m² aan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Het totaal aan oppervlak aan bijgebouwen zou dan worden overschreden.

Reclamant maakt bezwaar tegen deze beperking en zou graag de mogelijk hebben om hierbij m² over te houden (rooilijn aanpassen). Deze vierkante meters worden nu gebruikt als moestuin. Vroeger waren dit agrarische vierkante meters, maar nu allang niet meer.

Reactie

De gemeente blijft bij haar standpunt zoals verwoord in de beantwoording van de inspraakreactie; bij een woning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak Wonen en achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden. Het bouwvlak verspringt nu ten oosten van de woning naar achteren. Hierdoor kunnen naast de woning geen bijgebouwen gebouwd worden. De gemeente begrijpt dit bezwaar en past hierop de verbeelding aan; de bouwvlakgrens wordt ten oosten van de woning parallel gelegd aan de voorgevelrooilijn.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

25.

Betreft: Neerpolderseweg 84 te Giessenburg
(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Agrarisch met natuurwaarden'.

Op het perceel heeft een boerderij gestaan, welke in 1974 is afgebrand. De eigenaar heeft de woning destijds niet op tijd herbouwd en de bestemming is gewijzigd naar 'Oeverstrook'. De agrarische schuur, de gierkelders en de fundamenteën van de boerderij nog altijd op het perceel aanwezig. Tot voor kort viel het perceel en de opstallen nog onder het overgangsrecht. Echter, door het indienen van een inspraakreactie van reclamant op het voorbereidingsbesluit van de wijziging bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden, vallen de aanwezige opstallen inmiddels niet meer onder het overgangsrecht en zijn in het ontwerpbestemmingsplan de gebouwen en het gebruik gelegaliseerd. De bouwwerken zullen er dus altijd blijven staan. De aanwezige bouwwerken hebben een gezamenlijke inhoud van 250 m³.

Het veranderen van de oeverbestemming naar agrarische bestemming met natuurlijke waarden is voor reclamant niet te verklaren. De gekozen bestemming doet geen recht aan de werkelijkheid aangezien er geen sprake is van agrarisch gebruik.

Het blijft voor reclamant ook onduidelijk waarom juist voor dit ene perceel natuurlijke waarden zijn opgenomen. De buurtpercelen, welke in het verleden ook onder een overgangsrecht vielen, hebben inmiddels wel een woonbestemming met bouwvlak gekregen. Een agrarische bestemming voor het perceel van reclamant is en blijft niet logisch.

Reclamant verzoekt dan ook medewerking te verlenen voor de bouw van een woning om zo de beoogde ruimtelijke kwaliteit te behalen en voor de toekomst te borgen.

Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de intekening van de aanwezige bouwwerken op het perceel Neerpolderseweg 84 en verzoekt dan ook om de bestaande schuur met dagverblijf volledig in te tekenen. Dit opstal heeft een afmeting van 12,5 x 5 m. Voorts zijn op het perceel de funderingsresten van een 3-tal bouwwerken (talgiekelders) aanwezig.

Aangezien de gemeente voornemens is het perceel een agrarische bestemming met natuurwaarden te geven met de daarbij behorende gebruiksregels, wil reclamant de bestaande situatie goed vastgelegd hebben.

Reclamant verzoekt de reeds bestaande gebouwen en bouwwerken correct op de kaart op te nemen en als zodanig in te tekenen.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie is ter plaatse van de bestaande schuur een bouwvlak opgenomen. Deze schuur is daarmee gelegaliseerd conform de wens van de reclamant. De funderingen van de gierkelders blijven daarmee onder het overgangsrecht vallen. De

gemeente ziet geen reden om deze positief te bestemmen, omdat het alleen funderingen betreft welke niet langer in gebruik zijn en ook als zodanig niet meer gebruikt zullen worden.

De gemeente kan de bouw van een nieuwe woning niet toestaan, aangezien dit in strijd zou zijn met het provinciale beleid. Hierin is opgenomen dat nieuwe woningen in het buitengebied niet mogelijk zijn. Wel is de gemeente bereid om, buiten de procedure van dit bestemmingsplan om, samen met de provincie te zoeken naar een mogelijke oplossing voor deze locatie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

26.

Betreft: Smoutjesweg 1 te Giessenburg
(brief d.d. 28 december 2012)

Samenvatting

- a. Tot verwondering van reclamant is er in het bestemmingsplan maar ten dele ingegaan op de situatie van de intekening van het bouwblok. Reclamant verzoekt om opnieuw na te gaan welk deel van het bouwblok niet bebouwd kan worden. Volgens informatie betreft dit een afstand van 20 m uit de as van de aanliggende weg, tenzij in dit gebied reeds bebouwing aanwezig is. Dit komt in het geval van reclamant neer op ongeveer 2.500 m² die nooit bebouwd zal kunnen worden. Dit is ongeveer 17% van de totale beschikbare bouwruimte. Dit deel wil reclamant verplaatsen naar de achterzijde van het bouwblok.
- b. Tevens is er een fout gemaakt in de adressering van reclamant. Dit is niet Smoutjesvliet 1, maar Smoutjesweg 1 te Giessenburg.

Reactie

- a. De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren tegen de vormverandering van het bouwvlak. Het oppervlak blijft gelijk en het bouwvlak wordt niet dichter naar burgerwoningen verplaatst. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.
- b. Het betreft inderdaad Smoutjesweg 1. De gemeente zal dit corrigeren in het dossier.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

27.

Betreft: Slingelandseweg 28a te Giessenburg
(brief d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Bedrijf - nutsvoorziening.

Het nutsbedrijf ter plaatse is niet langer meer operationeel. In de huidige situatie staat op het perceel een ijzeren tank (reinwaterreservoir) met een aanzienlijke omvang en hoogte en een nutsgebouw. Beiden gebouwen zijn niet langer bruikbaar, zij voldoen niet aan de hedendaagse eisen. Ook belemmeren zij het doorzicht over de Giessen. Door de bedrijfsbestemming te saneren ontstaat een kwaliteitsverbetering, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch.

Reclamant verzoekt dan ook om de bestemming van dit perceel te wijzigen in een woonbestemming, waardoor twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Indien de gemeente de wijziging naar wonen niet mee wil of kan nemen in het bestemmingsplan, verzoekt reclamant om de aanduiding 'nutsvoorziening' te verwijderen, aangezien zich hier nimmer een dergelijk bedrijf kan vestigen en de bestemming niet langer uitvoerbaar is.

Een deel van het perceel van reclamant is als groen aangewezen. De feitelijke situatie wijkt echter af van hetgeen is aangegeven. Er staan veel minder bomen. Ook was de bestemming in het oude plan niet groen, maar voor het gehele perceel 'bedrijf'. Als gevolg hiervan wordt reclamant financieel beperkt in zijn mogelijkheden hetgeen planschade kan opleveren.

In combinatie met de ontwikkeling van de bovengenoemde twee woningen, staan reclamant wel open voor een tuinbestemming direct langs de Slingelandseweg en de rivier de Giessen, net zoals in de directe omgeving aanwezig is.

Reactie

De locatie is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, nutsbedrijf en een groenstrook. De bestemmingslegging in het ontwerpbestemmingsplan wijkt daarmee niet af van het vigerende bestemmingsplan.

De gewenste ontwikkeling om twee vrijstaande woningen te bouwen op het perceel past niet in het provinciale beleid. Volgens de Provinciale Verordening zijn geen nieuwe woningen toegestaan in het buitengebied. De gemeente kan daarom niet tegemoet komen aan het verzoek.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

28.

Betreft: De Giessenburg en De Bilderhof
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

De ingediende zienswijzen is grotendeels gelijk aan de ingediende inspraakreactie. Reclamant vraagt nog wel in te gaan op zijn opmerking dat de motivering voor de bestemmingslegging van de recreatieparken in dit bestemmingsplan ontbreekt. Ook vraagt Reclamant om een dubbelbestemming waarin zowel het recreatieve gebruik van de recreatiewoning als de permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt.

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de verblijfsrecreatieve bestemming van de terreinen De Giessenburg en De Bilderhof. Reclamant verzoekt voor beide terreinen permanente bewoning mogelijk te maken door de betrokken percelen ook te bestemmen voor woondoeleinden.
- b. Reclamant verzoekt om de in het ontwerpbestemmingsplan gemaakt keuze om het objectgebonden overgangsrecht te vervangen door een persoonsgebonden overgangsrecht te laten varen. In plaats daarvan zouden de gevallen van bewoning die beschermd worden door het bij het huidige bestemmingsplan behorende objectgebonden overgangsrecht ook in het nieuwe bestemmingsplan weer onder het objectgebonden overgangsrecht moeten worden gebracht.
- c. Reclamant verzoekt om voor de bestaande gevallen van bewoning, die niet onder dat objectgebonden overgangsrecht vallen, een afzonderlijke regeling te treffen in die zin dat voor deze gevallen een persoonsgebonden overgangsrecht wordt gecreëerd.

Reclamant realiseert zich dat het voorziene tijdspad voor de vaststelling en inwerkingtreding van het betreffende bestemmingsplan in gedrang kan komen, indien de gemeente zou

besluiten mee te werken aan een bestemmingsregeling waarin ook bewoning wordt toegestaan. Reclamant stelt in dit geval voor om de beide terreinen uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied te halen, zodat op basis van een zorgvuldig onderzoek en in nauw overleg met alle betrokkenen een nieuw bestemmingsplan voor beide terreinen kan worden opgesteld.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

De bewonersvereniging heeft een zienswijze ingediend en daarin is heel gericht gevraagd om een dubbelbestemming te realiseren voor het park De Bilderhof. Een grote drempel hiervoor zou het rijks- en provinciaal beleid zijn. De gemeente wenst haar beleid volledig af te stemmen op het provinciaal beleid, behalve dan wat betreft de realisatie van de 3 windturbines.

Verder wordt gevreesd voor verdere verstening van het buitengebied. In de provinciale structuurvisie worden de parken aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied. De parken leveren een brede bijdrage op het gebied van recreatie en toerisme, vanuit dat oogpunt zo ook eens naar de parken moeten worden gekeken. Permanente bewoning hoeft verblijfsrecreatie niet uit te sluiten. Het omzetten van objectgebonden overgangsrecht naar persoonsgebonden overgangsrecht heeft voor de bewoners nogal wat gevolgen. Daarbij vertrouwt de bewonersvereniging erop dat de op 9 januari 2013 toegezonden lijst zal worden ingevoegd in het bestemmingsplan.

Uit de Nota van beantwoording van de zienswijzen blijkt dat in het geval van een vakantiewoning wel medewerking is verleend aan het omzetten van de bestemming naar regulier wonen. Inspreker vraagt zich af waarom de gemeente in dit geval wel de juiste weg weet te bewandelen en wat de mogelijke verschillen zijn ten opzichte van de recreatiewoningen.

Reactie

Ten aanzien van de motivering van de bestemmingslegging van de recreatieterreinen De Giessenburg en De Bilderhof wordt het volgende opgemerkt.

Bij de keuze voor een recreatieve bestemming is een belangrijke betekenis toegekend aan het met het rijksbeleid en provinciaal beleid overeenstemmende gemeentelijke beleid. Het gemeentelijk beleid is gericht op behoud van openheid van het buitengebied en het voorkomen van verdere verstening, waaronder onder meer wordt verstaan het oprichten van gebouwen en het juridisch-planologisch toevoegen van woningen.

Met de bestemmingslegging voor de beide terreinen wordt aangesloten bij het provinciale beleid. In de provinciale structuurvisie is voor beide terreinen de aanduiding 'verblijfsrecreatiegebied' opgenomen. In de structuurvisie wordt over deze gebieden het volgende gezegd:

'Op de functiekaart is een aantal locaties aangeduid als verblijfsrecreatiegebied. Onder deze aanduiding vallen campings en complexen van recreatiewoningen. Deze recreatieve voorzieningen zorgen vaak voor een belangrijke economische impuls voor de omgeving in de vorm van werkgelegenheid en bestedingen in de recreatieve en toeristische sfeer. Om deze functie te behouden is permanente bewoning in deze complexen uitgesloten. Daarom zijn deze gebieden, ondanks hun meer dorpsachtige voorkomen, niet voorzien van een bebouwingscontour. Zij worden niet gerekend tot de stedelijke voorzieningen.'

De gemeente is van mening dat de huidige bestemmingslegging aansluit bij het provinciale beleid.

Een dubbelbestemming op de terreinen leggen is niet aan de orde aangezien de bestemming verblijfsrecreatie per definitie permanente bewoning uitsluit. Beide bestemmingen zijn dan ook niet verenigbaar.

Er zijn verder geen aanvullende argumenten aangedragen waardoor een heroverweging dient plaats te vinden. De onderstaande beantwoording is daarom gelijk aan de beantwoording van de inspraakreactie.

- a. De gemeente streeft nog steeds naar volledig herstel van de recreatieve functie van de parken en is niet bereid om (tevens) permanente bewoning toe te staan. De kwestie van de bestemming van de recreatiewoningen in de parken 'De Giessenburg' en 'De Bilderhof' is al in een ander kader aan de orde geweest (handhavingsnota 'Permanente bewoning van de recreatieparken De Giessenburg en De Bilderhof'). De discussie omtrent de permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt niet meer in het kader van dit bestemmingsplan gevoerd.
- b. De gemeente wil op termijn dat alle recreatiewoningen weer recreatief in gebruik worden genomen. De gemeente wil niet dat het recht van permanente bewoning wordt doorgegeven aan de volgende bewoners. De gemeente is van mening dat permanente bewoning van de recreatiewoningen gekoppeld kan worden aan een persoonsgebonden overgangsrecht. Indien sprake is van bestaand gebruik dat beschermd wordt door het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan, moet in wezen dezelfde afweging worden gemaakt als bij destijds positief bestemd gebruik. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een belangenafweging gemaakt tussen de planologische belemmeringen en de belangen van betrokkenen. Uitkomst van deze nieuwe belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening is dat de planologische belemmeringen dusdanig zijn dat een vorm van positief bestemmen ongewenst is. De gemeenteraad heeft besloten om het bestaande gebruik wederom niet positief te bestemmen en onder het overgangsrecht te houden. Opnieuw onder objectgebonden overgangsrecht brengen is alleen mogelijk indien het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Dit is hier niet het geval.
- c. Onderdeel van een dergelijke regeling is dat bestaande situaties een persoonsgebonden overgangsrecht krijgen, omdat onverkorte toepassing van het overgangsrecht leidt tot een onbillijke situatie voor een of meer natuurlijke personen. De jurisprudentie accepteert hierbij de consequentie dat de uitkomst kan zijn dat voor deze individuele situaties het gebruik niet wordt beëindigd gedurende de planperiode (ABRvS 2 mei 2007, zaaknr. 200605059/1, Haaksbergen, r.o. 2.6.2; ABRvS 13 maart 2013, zaaknr. 201112857/1/R3, Rhenen; ABRvS 18 november 2011, zaaknr. 200908600/6/R4, r.o. 2.4, Eersel). Ook onder de nieuwe Wro en het nieuwe Bro wordt persoonsgebonden overgangsrecht geaccepteerd indien positief bestemmen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (het gemeentelijk beleid) en het gebruik reeds onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan viel. De gemeente is van mening dat in alle redelijkheid bij het hanteren van een peildatum voor persoonsgebonden toestemmingen aangesloten mocht worden bij de peildatum genoemd door de toenmalige minister van VROM in haar brief van 11 november 2003. In de uitspraak van de voorzieningenrechter van 31 augustus 2012 staat eveneens dat de voorzieningenrechter geen grond ziet voor het oordeel dat de gemeente in redelijkheid niet had mogen vasthouden aan de peildatum van 31 oktober 2003. In de periode tussen de mededeling van de gemeente op 18 januari 2008 aan de bewoners van de parken, dat de recreatieve bestemming van het nieuwe bestemmingsplan effectief gehandhaafd tot de datum van bekendmaking van de handhavingsnota op 25 maart 2008, zijn er geen concrete feiten of omstandigheden aan te wijzen waaruit kon worden afgeleid dat de gemeente besloten had van handhavend optreden tegen permanente bewoning van de recreatiewoningen af te zien. Onder deze omstandigheden mocht de gemeente, naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter, bij het bepalen van een peildatum in alle redelijkheid aansluiting zoeken bij de in de landelijke regeling gehanteerde peildatum voor toestemming voor persoonsgebonden permanente bewoning en was feitelijk geen sprake van handhaving met terugwerkende kracht.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

Het besluit tot realisatie van 3 windturbines in Giessenburg is in overeenstemming met het destijds geldende beleid van de provincie Zuid-Holland genomen. Het is niet zo dat de gemeente destijds in strijd met het provinciaal beleid gehandeld heeft, door de Raad van State is dat ook bevestigd. Het provinciaal beleid staat legalisatie van de parken niet toe en tot op heden zijn er geen signalen dat de provincie op dit punt haar beleid gaat wijzigen.

Lijst persoonsgebonden overgangsrecht

De regels voor het overgangsrecht worden letterlijk gedicteerd door de wetgever en moeten als zodanig in alle bestemmingsplannen worden opgenomen. Er is geen discretionaire bevoegdheid, het objectgebonden overgangsrecht kan/mag niet opnieuw in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. De keuze is legaliseren of handhaven. Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen als tegemoetkoming aan de bewoners van de recreatiewoningen die nu onder het objectgebonden overgangsrecht vallen. Bij het niet opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht zouden wij direct handhavend moeten optreden tegen de permanente bewoning in strijd met het bestemmingsplan, omdat dit dan niet meer door het overgangsrecht wordt beschermd.

Geconstateerd is dat de lijst in het bestemmingsplan niet geheel actueel is, de actuele lijst zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen. Deze is gebaseerd op de lijst van alle recreatiewoningen die onder het objectgebonden overgangsrecht vallen en niet zijn gesloopt en herbouwd (bij sloop vervalt het overgangsrecht). Alle meerderjarige personen die nu in het GBA op deze adressen staan ingeschreven krijgen een persoonsgebonden overgangsrecht. De actuele lijst is als bijlage 1 bijgevoegd.

Vakantiewoningen:

In het vigerend bestemmingsplan is onder de bestemming Woondoeleinden opgenomen dat gronden op de kaart aangewezen voor woondoeleinden met de subbestemming vakantiewoning zijn bestemd voor een vakantiewoning. De vakantiewoningen vielen onder de hoofdbestemming woondoeleinden. De inhoud van de vakantiewoning is in het vigerend bestemmingsplan gemaximaliseerd op 250, m³. In het vigerend bestemmingsplan is echter verzuimd om een bepaling op te nemen, zoals die wel is opgenomen voor de recreatieparken.

De recreatieparken hebben als hoofdbestemming recreatieve doeleinden en daarvoor is opgenomen dat het verboden is om de recreatiewoningen te gebruiken voor bewoning in de periode van 1 december tot 1 maart. Vanwege het ontbreken van een dergelijke bepaling ten aanzien van vakantiewoningen, was het niet mogelijk om tegen permanente bewoning van de vakantiewoningen op te treden. Vanwege het ontbreken van mogelijkheden om handhavend op te treden, stonden de vakantiewoningen feitelijk al gelijk aan een reguliere woning. Er was derhalve geen reden om de vakantiewoningen wederom als zodanig te bestemmen. De situatie ligt derhalve geheel anders als bij de onderhavige recreatieparken, het betreft ook slechts enkele individuele gevallen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

Alleen voor wat betreft de lijst met persoonsgebonden overgangsrecht behoeft het voorstel aanpassing, een geactualiseerde lijst zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

29.

Betreft: Slingelandseweg 56 te Giessenburg
(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Volgens reclamant heeft het perceel Slingelandseweg 56 de volgende bestemmingen: Wonen, Tuin en Agrarisch met de functieaanduiding 'natuurwaarden'. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding 'natuurwaarden' omdat dit niet overeenkomt met de feitelijke situatie.

Het betreffende gedeelte van het perceel is niet agrarisch, maar hoort bij de tuin op het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. Het is één geheel. Daarom dit gedeelte van het perceel eveneens de bestemming Tuin te krijgen.

Blijkens de planvoorschriften zijn op gronden met de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding natuurwaarden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ook dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Er staat al sinds circa 25 jaar een tuinhuis op de gronden.

Reclamant heeft de wens om op termijn op de gronden een bescheiden woning/bijgebouw te realiseren, zodat hij, als een van de kinderen in het hoofdgebouw gaat wonen, in de directe nabijheid kan blijven wonen.

Reclamant verzoekt daarom de huidige bestemming Agrarisch met de functieaanduiding natuurwaarden te heroverwegen en de betreffende bestemming in het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie

Op de luchtfoto is zichtbaar dat de gronden inderdaad in gebruik zijn als tuin. Het perceel heeft een geringe omvang en zal niet meer als agrarisch gebruikt kunnen worden. De gemeente ziet daarom geen ruimtelijke bezwaren om de bestemming te wijzigen naar Tuin. Op gronden met de bestemming tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn overkappingen tot 6 m² toegestaan.

Reclamant spreekt de wens uit om op termijn een woning te willen bouwen op het perceel. De gemeente wil hierbij aangegeven dat de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied van Giessenlanden vanuit provinciaal beleid niet mogelijk zijn.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

30.

Betreft: Slingelandseweg 52 te Giessenburg
(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Slingelandseweg 52 is een voormalige boerderij en het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Reclamant heeft deze boerderij destijds gekocht als twee woonhuizen met twee huisnummers. Voor de aankoop werd de boerderij bewoond door twee gezinnen.

Reclamant zou graag de boerderij splitsen in twee zelfstandige woningen. Slingelandseweg 52 voldoet aan alle criteria voor woningsplitsing op grond van artikel 21.3.4 van de regels van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft bevat het nieuwe bestemmingsplan in artikel 21.3.4 een

afwijkingsbevoegdheid voor de splitsing van grote panden. Een verzoek dient getoetst te worden aan de bijbehorende afwijkingsregels. De gemeente kan de splitsing daarom niet direct toestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag gedaan worden bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

31.

Betreft: Parallelweg 2, Nijverheidsweg 10 en Diep 6 te Giessenburg en Voordijk 29A te Schelluinen
(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt om de inspraakreactie van 23 februari 2012 als herhaald en ingelast te beschouwen, alsmede een aanvulling op de inspraakreactie van 15 mei 2012.

In het voorliggende OBP is aan het perceel/de percelen de bestemming 'Bedrijf, agrarisch loonbedrijf' toegekend. Daarbij zijn als maatvoering de maximale goothoogte van 5 m en een maximum bebouwingspercentage van 40% toegekend en is er een bouwvlak voor deze bestemming opgenomen. Ten oosten van de bestemmingsgrens 'Bedrijf' is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen voor de stoeterij, die zich qua bouwvlak uitstrekt over de percelen Parallelweg 7 en 8 met de daarbij behorende bebouwing en functies. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de maximale goothoogte en de begrenzing van de bouwvlakken.

- a. In artikel 6.1 onder q is opgenomen dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de SvB. Reclamant is onder letter q van hetzelfde artikel aangeduid als 'agrarisch loonbedrijf' als genoemd in artikel 1, lid 1.12. Hieruit moet worden afgeleid dat ter plaatse niet uitsluitend een agrarisch loonbedrijf is toegestaan, doch ook bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de SvB. Reclamant heeft al jarenlang een loon- en verhuurbedrijf van grondverzetmachines annex onderhouds- en reparatiebedrijf en op basis van de planregels moet worden geconstateerd dat bij beëindiging van het bedrijf op een te lage milieucategorie wordt teruggevallen. Een lage categorie 2 leidt tot beperking van het meest doelmatige gebruik. Reclamant verzoekt de locatie conform het bestaande gebruik te bestemmen voor een 'loon- en verhuurbedrijf, grondverzetmachines annex onderhouds- en reparatiebedrijf' en aan het huidige bedrijf een gelijkwaardige milieucategorie toe te kennen, zodat planologische schade bij bedrijfsbeëindiging kan worden voorkomen. Er kan mee worden ingestemd als bij de letter q van artikel 6, na aanpassing van de functieaanduiding voor het bedrijf, uitsluitend een 'loon- en verhuurbedrijf grondverzetmachines annex onderhouds- en reparatiebedrijf' wordt toegestaan, zoals opgenomen bij de letters b t/m p van artikel 6.
- b. Een bestaande loods is op overgangsrecht geplaatst, doordat deze deels binnen de bestemming 'Bedrijf' is opgenomen. Verzocht wordt de bestemming in westelijke richting te verschuiven en wel zodanig dat de loods alsnog positief bestemd wordt en de mogelijkheid bestaat om een nieuwe loods te bouwen ter compensatie van een bestaande loods. Nu de bestaande loods een andere functie krijgt en niet langer zal worden benut voor onderhoud en reparatie wordt ter compensatie daarvan gevraagd om de bestemming 'Bedrijf' in westelijke richting te verruimen, alsook het bebouwingspercentage te verruimen.

- c. Reclamant verzoekt de stoeterij als zodanig te bestemmen en het opgenomen agrarische bouwvlak aan te passen door de verticale grens ten westen van Parallelweg 8 door te trekken in zuidelijke richting, hetgeen inhoudt dat de grens van het grondgebied van Giessenburg wordt aangehouden. In verband met de behoefte aan de bouw van een agrarische bedrijfswoning voor de stoeterij verzoekt reclamant om de noordkant van de grens van het bouwblok in noordelijke richting te verleggen en gelijk te trekken met de horizontale grens van de bestemming 'Bedrijf' teneinde een bedrijfswoning voor de stoeterij mogelijk te maken op Parallelweg 2.
- d. Zoals besproken met de gemeente is de maximale goothoogte ten onrechte op 5 m bepaald. Eerder is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, d.d. 19 oktober 2011, zaaknr. 201008868/1/R1, door de gemeente in een brief bevestigd dat de hoogtebepaling zou worden hersteld en alsnog zou worden bepaald op 6 m. De hoogte is niet in overeenstemming met de feitelijke hoogte van de bestaande bebouwing, waardoor de bebouwing ten onrechte op overgangsrecht wordt geplaatst. Hetzelfde geldt voor de buitenopslag.
- e. Het is niet duidelijk waarop het college het standpunt in de nota van inspraak ter zake een derde bedrijfswoning baseren, net zomin als het helder is dat op het perceel reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente een derde bedrijfswoning niet gewenst en niet noodzakelijk acht. Het betreft niet een derde bedrijfswoning, maar een eerste agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de stoeterij, hetgeen deugdelijk wordt onderbouwd door het DLV-rapport. Reclamant verzoekt een agrarische bedrijfswoning mogelijk te maken, door de grens van het bouwvlak in noordelijke richting te verschuiven en bij gewijzigde vaststelling te voorzien in de gewenste en vooral noodzakelijke bedrijfswoning.
- f. Er wordt nadrukkelijk gevraagd voldoende rekening te houden met de behoefte om de bedrijfsvoering ter plaatse aan te passen aan gewijzigde behoeften en/of gewijzigde omstandigheden. In het bestemmingsplan ontbreekt voldoende flexibiliteit om bestaande bedrijfsgebouwen die functioneel niet langer geschikt zijn, voor een optimale bedrijfsvoering te amoveren en te vervangen door nieuwe, eventueel grotere of hogere bedrijfsgebouwen. Het inwisselen van minder fraaie bedrijfsgebouwen door compacte bouw kan een bijdrage leveren aan de verfraaiing van het gebied langs de Parallelweg en is niet strijdig met de structuurvisie.

Reactie

- a. Gelet op de aard van het plangebied (een landelijk gebied met een grote menging van functies waaronder wonen en recreatie) is het niet wenselijk om bedrijven uit hogere categorieën dan 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te laten. Alleen bestaande bedrijven uit een hogere categorie worden positief bestemd. Nieuwe bedrijven in een hogere categorie zijn niet gewenst. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat het bestaande aannemersbedrijf mag blijven bestaan. Na beëindiging van het bestaande bedrijf mag zich op de locatie eenzelfde aannemersbedrijf vestigen of een bedrijf in categorie 1 of 2. Het bestaande bedrijf wordt daarmee niet in de bedrijfsvoering beperkt.
- b. Inspreker wenst een nieuwe werktuigenberging te bouwen, zodat de bestaande werktuigenberging gebruikt kan worden ten behoeve van de naastgelegen stoeterij. In het plangebied is geen ruimte voor verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Zowel vanuit gemeentelijk als provinciaal beleid is hier geen mogelijkheid toe. Uitbreiding van de stoeterij dient plaats te vinden binnen het agrarische bouwvlak.
- c. Het agrarische bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan omvat twee aparte stoeterijen. Het bouwvlak wordt daarom gesplitst. Bij het naastgelegen bedrijf zijn reeds twee bedrijfswoningen toegestaan. Bij de betreffende stoeterij is nog geen bedrijfswoning aanwezig. De gemeente heeft besloten, om op basis van het

- onderzoeksrapport van DLV, een bedrijfswoning toe te staan op de betreffende locatie. Het bouwvlak wordt hiervoor, conform de zienswijze, gewijzigd.
- d. Volgens de uitspraak van de Raad van State is ter plaatse inderdaad een goothoogte van 6 m toegezegd. De verbeelding wordt hierop aangepast. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan Schelluinen-West. In de zienswijze zijn geen argumenten aangedragen of van dit bouwvlak af te wijken.
 - e. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de betreffende stoeterij en de naastgelegen stoeterij één bouwvlak opgenomen. Hierbinnen liggen de twee bedrijfswoningen van de naastgelegen stoeterij; nummer 7 en 8. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente tot de conclusie gekomen dat het twee aparte bedrijven betreft. Het bouwvlak wordt daarom gesplitst. Bij het betreffende bedrijf is door deze splitsing nog geen bedrijfswoning toegestaan. Op basis van het DLV-rapport heeft de gemeente besloten om alsnog een bedrijfswoning toe te staan. Het bouwvlak wordt hiervoor, conform de zienswijze, aangepast.
 - f. In het plangebied is geen ruimte voor verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Om bestaande bedrijven niet op slot te zetten wordt beperkte uitbreiding toegestaan. Indien verdere uitbreiding gewenst is, dient verplaatsing naar een bedrijventerrein overwogen worden.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- d. De zienswijze is op dit punt deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- e. De zienswijze is op dit punt deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- f. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

32.

Betreft: Kerkweg achter nr. 22 te Giessenburg
(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming welke in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor de schuur achter Kerkweg 22.

- a. De aangegeven bestemming is een puur agrarische bestemming. Dit is niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Het gebouw wordt niet voor agrarische doeleinden gebruikt en reclamant is geen agrariër van beroep. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in een 'woonbestemming' met als aanduiding 'garage/berging', hetgeen overeenkomst met het feitelijk gebruik als berging en opslag.
- b. De aangegeven grenzen van het agrarische bouwvlak komen niet overeen met de feitelijke bebouwing. Reclamant verzoekt dit te wijzigen conform de werkelijke situatie (zie bijgevoegde foto).
- c. Het aangegeven bouwvlak grenst niet direct aan de bestemming Tuin. Aangezien het grondoppervlak tussen het gebouw en de bestemming Tuin verhard is (tegelbestrating), verzoekt reclamant om aan deze gronden de bestemming Tuin toe te kennen.
- d. In de beantwoording van de inspraakreactie ontbreekt een motivatie voor het niet toestaan van een woonbestemming.

Reactie

Het huidige gebruik als berging sluit inderdaad niet aan bij de agrarische bestemming. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar Tuin, met de aanduiding 'garage'.

Vanuit provinciaal beleid zijn nieuwe woningen in het buitengebied van Giessenlanden niet toegestaan. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schelluinen-West reeds aangegeven dat een nieuwe woning niet wenselijk is.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

33.

Betreft: Binnendamseweg 78 te Giessenburg
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 60 m² bebouwd mag worden ten behoeve van een clubhuis. Het huidige clubhuis is 6x8 m ofwel 48 m² groot. De IJclub wenst een bestuurskamer toe te voegen aan het clubhuis. De ruimte hiervoor minimaal benodigd is 3x6 m ofwel 18 m². Het bestemmingsplan laat echter maar een uitbreiding van 12 m² toe, wat betekent dat de uitbreiding bestemmingsplantechnisch niet mogelijk zou zijn.

In het bestemmingsplan is ook ruimte opgenomen om een kap op het clubhuis te realiseren tot een hoogte van 5 m. Echter, wanneer er op de verdieping een praktische ruimte gemaakt moet worden voor opslag van materiaal ten behoeve van bijvoorbeeld de Molentocht is dit te laag. Daarnaast is het esthetisch niet fraai een kap te maken tot 5 m, er ontstaat dan een ingedrukte kap (<45°) welke niet in het straatbeeld past. In de bijlage is een mogelijke plattegrond en doorsnede weergegeven die wel te geschikt is.

Reclamant verzoekt om de m² die het bestemmingsplan zijn opgenomen uit te breiden tot 66 m² (10%) en de bouwhoogte te wijzigen in maximaal 7 m.

Reactie

De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren om binnen het bouwvlak een kleinschalige vergroting van de bebouwing toe te staan. In de planregels wordt het maximale oppervlak verruimd naar 66 m².

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de planregels.

34.

Betreft: Neerpolderseweg 73 te Giessenburg
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Op de bestemmingsplankaart is op Neerpolderseweg 73 een woonbestemming opgenomen voor de huidige woning, de overige gronden achter de woning zijn weergegeven als enkelbestemming agrarisch. Dit is in strijd met het huidige agrarische gebruik van de bouwwerken op die grond.

Het huidige gebruik is een hengstenhouderij. Doordat in het nieuwe bestemmingsplan deze bouwwerken op de enkelbestemming agrarisch liggen, vervallen alle mogelijkheden tot uit-

breiding en verdere voortzetting van de hengstenhouderij, uitgezonderd de regels van het overgangsrecht.

Om in de toekomst het bedrijf voort te kunnen zetten en de bouwwerken te kunnen vernieuwen of uitbreiden, is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Reclamant verzoekt dan ook om achter de woning een bestemmingsvlak agrarisch met waarden inclusief bouwvlak aan te geven. Dit agrarisch bedrijf valt in de bestemmingsplanregels onder artikel 1.10 agrarisch bedrijf lid h paardenfokkerij.

Reactie

Een hengstenhouderij valt inderdaad onder een paardenfokkerij en daarmee onder de agrarische bestemming. Op het perceel wordt daarom een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met Waarden – Cultuurhistorie opgenomen, met uitsluiting van een bedrijfswoning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

35.

Betreft: Neerpolderseweg 112A te Giessenburg
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

Reclamant wil de bestaande woning aan de Neerpoldersweg aan de zuidzijde met circa 24 m² uitbreiden en voorzien van een zadeldak. In het dakvlak aan de noordzijde wil reclamant 2 dakkapellen realiseren.

Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat deze relatief geringe uitbreiding vooralsnog niet te realiseren is.

Reactie

Door de gewenste uitbreiding zal de woning vergroot worden tot 735 m². In het ontwerpbestemmingsplan was een maximale inhoudsmaat voor woningen opgenomen van 650 m². Hierover heeft de gemeente intern gesproken en besloten is de maximale inhoudsmaat te verruimen naar 850 m². Hierdoor is de gewenste uitbreiding rechtstreeks mogelijk, mits geprojecteerd binnen het bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de regels.

36.

Betreft: Heideweg 7 en 9 te Giessenburg
(e-mail d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, zodat uitbreiding van de bebouwing in de toekomst mogelijk is. Het gaat daarbij om een uitruil van meters. Op de bijgevoegde tekening staat aangegeven welke meters ingeleverd worden, zodat een uitbreiding van het bouwvlak aan de oostzijde mogelijk wordt.

Reclamant verzoekt tevens om een correctie aan te brengen op de plankaart omdat aan de noordoostzijde niet de gehele bebouwing binnen het bouwvlak valt (klein puntje valt er buiten).

Reactie

Zolang het uitruil van gronden betreft en het oppervlak per saldo niet toeneemt, ziet de gemeente geen bezwaar voor de vormverandering van het bouwvlak. De verbeelding wordt aangepast conform de zienswijze, waarbij de maximale oppervlakte van het bouwvlak van 1,5 ha gehandhaafd blijft.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

37.

Deze inspraakreactie is buiten de termijn binnengekomen en dus niet ontvankelijk verklaard.

38.

Betreft: Peursumseweg 25 te Giessenburg
(e-mail d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op basis van de meegeleverde stukken een bedrijfswoning is toegestaan op de locatie Peursumseweg 25 te Giessenburg. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet toestaan van een bedrijfswoning op deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is per bouwvlak ten hoogste één dienstwoning toegestaan, uitsluitend indien binnen het bouwvlak de nadere aanwijzing O voorkomt. Deze nadere aanwijzing is niet opgenomen op de plankaart. Op de locatie is in het vigerende bestemmingsplan daarom geen dienstwoning toegestaan. Dit is vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Nieuwe woningen zijn in het buitengebied van Giessenlanden, op grond van provinciaal beleid, tevens niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.3. Hoogblokland

1.

betreft: Bazeldijk 9 te Hoogblokland
(brief d.d. 21 november 2012)

Samenvatting

Reclamant constateert dat de garage niet is opgenomen in artikel 16 Tuin. Hierdoor wordt reclamant beperkt in het toekomstig gebruik en mogelijkheden van het perceel.

Reclamant verzoekt de garage aan te merken als 'garage' in het als tuin aangemerkte gebied, zodat het bouwwerk binnen het bestemmingsplan valt.

Reactie

De garage is legaal tot stand gekomen en wordt daarom positief bestemd in het bestemmingsplan. Ter plaatse wordt de aanduiding 'garage' opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

2.

Betreft: Groeneweg 4a te Hoogblokland
(brief d.d. 6 december 2012)

Samenvatting

Reclamant geeft aan tevreden te zijn dat zijn voormalige recreatiewoning in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd voor wonen. Reclamant maakt echter bezwaar tegen de beperkte inhoudsmaat van 250 m³. Reclamant verzoekt de inhoud van de woning te vergroten naar de reguliere inhoudsmaat voor woningen, namelijk 650 m³. Daarbij draagt reclamant de volgende argumenten aan:

- Aan de Groeneweg staat voornamelijk grote tot hele grote woningen;
- Provinciaal beleid staat woningen in het buitengebied tot tot 650 m²;
- Het argument van de gemeente dat doorzichten beperkt worden is onjuist, aangezien er al een gebouw staat is er geen sprake van een doorzicht;
- Wonen in een woning van 250 m³ is zeer beperkend;
- In de plantoelichting is beschreven dat de beperkte inhoudsmaat voor 5 woningen binnen het plangebied geldt. Op een totaal van 5.500 woningen betreft het dus maar een enkeling;
- Het verruimen van de inhoudsmaat van 250 m³ naar 650 m³ voor deze 5 woningen leidt tot een toename van de totale inhoudsmaat van woningen in het plangebied met 0,04%.
- De woning staat op een ruim kavel van 1.325 m²;
- Woonketen worden door de gemeente als ongewenst geschouwd, maar met een inhoud van 250 m² zal de woning nooit kunnen uitgroeien tot een degelijke woning;
- Rondom de woning zijn nagenoeg even grote kavels gelegen waarop wel een woning van 650 m³ mag worden gebouwd;
- Het is reclamant onduidelijk waarom de woning niet vergroot mag worden naar 650 m³.

Reactie

De woning is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als vakantiewoning met een maximale inhoud van 250 m³. Permanente bewoning van deze woningen was niet

toegestaan. Het merendeel van de vakantiewoningen wordt niet meer als zodanig gebruikt, permanente bewoning is aan de orde. De gemeente acht het daarom niet meer reëel om de woning als vakantiewoning te bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom aan de bewoners tegemoet gekomen door deze vakantiewoningen als burgerwoning te bestemmen. Wel acht de gemeente het wenselijk om de ruimtelijke impact van de woningen te beperken. Daarom is de maximale inhoudsmaat van 250 m³ behouden, welke tevens overeenkomst met de inhoudsmaat in het woonketenbesluit.

Samenvatting

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.

Betreft: Bazeldijk 10-11 te Hoogblokland
(brief d.d. 1 februari 2013)

Samenvatting

- a. Reclamant constateert dat het bouwvlak inmiddels is aangepast, maar om te voorkomen dat de oppervlakte 'Bedrijf' zou toenemen, is er een vierkant uitgehaald ten behoeve van de agrarische oppervlakte. Reclamant vraagt zich af wie hiermee gediend is en verlangt een efficiëntere oplossing.
- b. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanduiding 'archeologische waarde' omdat de grond de afgelopen jaren grondig is geroerd en verzoekt om deze aanduiding te laten vervallen.
- c. Reclamant zou de functieaanduiding 'caravanstalling' graag gewijzigd zien in 'stalling' of 'opslag' of 'stalling en opslag van goederen'.
- d. Reclamant vraagt zich tevens af wat de bedoeling is van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfsbebouwing' omdat hij dit op geen enkel perceel aan de Bazeldijk tegenkomt.
- e. Binnen het bouwvlak van bedrijf valt ook het woonhuis. Om praktische redenen zou reclamant het woonhuis buiten het bedrijfsbouwvlak willen houden.

Reactie

- a. Het bouwvlak heeft nu een onlogische vorm en tevens is niet alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak wordt daarom aangepast. Echter het maximale bebouwingsoppervlak blijft gelijk.
- b. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.
- c. De functieaanduiding wordt gewijzigd van 'caravanstalling' naar 'opslag'.
- d. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfsbebouwing' is opgenomen bij locaties waaraan in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bouwstede was toegekend, maar waarvan in de tussentijd het agrarische bedrijf beëindigd is.
- e. Het bedrijf dient als één geheel aangemerkt te worden, waarbij de woning onderdeel uitmaakt van het bedrijf. Om deze reden worden bedrijfswoningen altijd binnen het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf geplaatst. De gemeente ziet geen reden om van deze beleidsregel af te wijken.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- d. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- e. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.

Betreft: archeologische waarde
(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de archeologische waarde welke in vrijwel het volledige bestemmingsplan is opgenomen. Dit heeft verregaande consequenties voor gebruikers wanneer het gaat om de mogelijkheden omtrent vergunningsvrij bouwen. De basis mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen in het achtererf blijft intact. Daarnaast voorziet de regelgeving erin om vergunningsvrij ook grotere bouwwerken te plaatsen, mits deze voldoen aan het bestemmingsplan. Hierin zit het knelpunt gelet om de archeologische dubbelbestemming die vrijwel voor het gehele plangebied geldt. Waar het bestemmingsplan veelal wel mogelijkheden schept op het gebied van oppervlakte en inhoud, wordt deze teniet gedaan door de archeologische waarde. Reclamant verzoekt de beperkende maatregelen vanuit de archeologische waarde te schrappen uit het bestemmingsplan.

Reactie

De archeologische dubbelbestemming komt voort uit het regionaal vastgestelde archeologie beleid. De dubbelbestemmingen zijn ingetekend op basis van de bij dit beleid behorende verwachtings- en beleidsadvieskaart. De gemeente heeft regionale afspraken gemaakt over dit archeologische beleid en is niet voornemens de afspraken te verbreken. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien de eigenaar een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszits in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5.

Betreft: Hoge Giessen 9A te Hoogblokland
(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

- a. De loods achter nummer 9 is niet geheel opgenomen binnen de bestemming Bedrijf. Dit is in de nota inspraak en overleg wel toegezegd, maar niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Een deel van het perceel dat in gebruik is voor de bedrijfsbestemming, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor Wonen. Reclamant verzoekt de bestemming af

- te stemmen op het huidige gebruik.
- c. Reclamant verzoekt de loods achter de loods waarover onder nummer b gesproken wordt, eveneens in het bouwvlak Bedrijf op te nemen.
 - d. Reclamant verzoekt de bestemming Bedrijf uit te breiden tot aan de eigendomsgrens. Reclamant wenst deze gronden in ieder geval te mogen verharderen, maar op termijn ook te bebouwen, met gebruik van de 10% uitbreidingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen.
 - e. Reclamant verzoekt de archeologische dubbelbestemming te verwijderen van het perceel, aangezien het bedrijf hierdoor ernstig in de gebruiksmogelijkheden wordt beperkt.

Reactie

- a. Reclamant heeft zijn standpunt gebaseerd op de weergave op ruimtelijkeplannen.nl met een topografische ondergrond. Deze topografische ondergrond is een TOP-kaart met een schaal van 1:10.000 en is niet geheel nauwkeurig. De weergave van het gebouw is op deze ondergrond daarom niet geheel betrouwbaar. Als op ruimtelijkeplannen.nl de luchtfoto onder de plankaart aangezet wordt, is te zien dat het gebouw geheel binnen het bouwvlak valt. De digitale verbeelding wordt getekend op basis van een GBKN-ondergrond met een schaal van 1:1000. Deze ondergrond is dus vele malen nauwkeuriger dan de TOP-kaart van ruimtelijkeplannen.nl. Op de pdf van de verbeelding is te zien dat het gebouw geheel binnen het bouwvlak valt. De gemeente verzekert de reclamant dat het gehele gebouw binnen het bouwvlak is gelegen. De positie van het gebouw zoals weergegeven op de topografische ondergrond op ruimtelijkeplannen.nl is in deze niet betrouwbaar.
- b. Het bestemmingsvlak Bedrijf wordt zodanig vergroot dat de betreffende gronden erbinnen vallen.
- c. Het bouwvlak wordt zodanig vergroot dat de betreffende loods erbinnen valt.
- d. Het bestemmingsvlak wordt in overeenstemming gebracht met het eigendom.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt a.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- c. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- d. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- e. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6.

Deze inspraakreactie is buiten de termijn binnengekomen en dus niet ontvankelijk verklaard.

7.

Betreft: Minkeloos 3 en 5 te Hoogblokland
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming op de percelen Minkeloos 3 en 5. De agrarische bedrijfsmatige activiteiten zijn inmiddels gestaakt en fiscaal beëindigd. De

opstallen en de bijbehorende ervan worden momenteel gebruikt voor bewoning. Wel wordt nog 5 ha grond onderhouden met een klein aantal schapen.

De beide boerderijgebouwen op de percelen Minkeloos 3 en 5 hebben elk afzonderlijk een inhoud van circa 1.400 m³. Reclamant heeft concrete plannen om de bestaande boerderijen grotendeels te slopen en te herontwikkelen. Bij de herontwikkeling is beoogd om:

- de boerderij Minkeloos 3 te splitsen in 2 woningen;
- de boerderij Minkeloos 5 te slopen en de woning te herbouwen;
- een compensatiewoning te realiseren voor de sloop van de boerderijgebouwen.

Reclamant meent dat voldaan wordt aan de criteria van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling en de splitsingsregeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Het initiatief dient getoetst te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid voor splitsing en de wijzigingsbevoegdheid voor de ruimte voor ruimteregeling. De aanvraag dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing waarin deze voorwaarden zijn afgewogen alsmede onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente dient deze onderbouwing te toetsen alvorens een besluit te nemen om medewerking aan het verzoek te verlenen. Deze ontwikkeling is te groot om deze afweging in de vaststellingsfase van het bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen. Na vaststelling van dit bestemmingsplan kan reclamant een aanvraag indienen bij de gemeente voor de in het bestemmingsplan opgenomen ruimte-voor-ruimteregeling en splitsingsregeling.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.4. Hoornaar

1.

Betreft: Hoge Giessen 7 te Hoornaar
(brief d.d. 20 december 2012)

Samenvatting

Reclamant heeft in de tuin een zwembad aangelegd met een oppervlakte van circa 50 m². In het bestemmingsplan is een oppervlakte van 35 m² toegestaan. Reclamant is aangezegd om het zwembad te verkleinen naar de toegestane oppervlakte, maar dat is een kostbare aanpak.

Reclamant verzoekt dan ook om de bestemmingsgrens tussen wonen en tuin op te schuiven, zodat het zwembad binnen de grenzen van de bestemming 'Wonen' komt te liggen. Dit zou eventueel op een andere locatie gecompenseerd kunnen worden, zodat het oppervlak van de woonbestemming per saldo gelijk blijft.

Reactie

Voor zwembaden is in het nieuwe bestemmingsplan de beleidslijn uit het vigerende bestemmingsplan aangehouden: zwembaden mogen met een onbeperkt oppervlak worden gebouwd binnen het bouwvlak Wonen. Binnen de bestemming Tuin mogen tevens zwembaden worden gebouwd, maar hierbij is wel een beperkt oppervlak van 35 m² opgenomen. De gemeente acht dit een ruim voldoende maatvoering voor een hobbymatig zwembad.

Ten tijde van de realisatie van het zwembad was het bij de eigenaar reeds bekend dat in het nieuwe bestemmingsplan zwembaden in de bestemming Tuin tot maximaal 35 m² zouden worden toegestaan. Desondanks is een zwembad van 50 m² gerealiseerd.

De gemeente acht het niet wenselijk om uitrui van het bouwvlak op te nemen, zodat het zwembad binnen het bouwvlak wonen komt te liggen. In tegenstelling tot de bestemming Tuin biedt een bouwvlak Wonen bouwmogelijkheden voor gebouwen. In theorie kan dit leiden tot nieuwe bebouwing ter plaatse van het zwembad. Aangezien de betreffende gronden in een doorzicht op het open agrarische landschap zijn gelegen, acht de gemeente het niet wenselijk om hier een bouwvlak met bijbehorende bouwmogelijkheden mogelijk te maken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.

Betreft: Lage Giessen 39/40 te Hoornaar
(brief d.d. 3 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant is toegezegd dat woningsplitsing aan de Lage Giessen mogelijk was indien de boerderij op de gemeentelijke monumentenlijst zou komen. Een nieuwe procedure tot splitsing zou dan niet nodig zijn, mede gezien het feit dat de boerderij altijd al uit 2 aparte wooneenheden heeft bestaan.

Reclamant verzoekt dan ook om opneming in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 2 woonbestemmingen voor Lage Giessen 39/40.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van monumenten met de bijbehorende bijlage 3. Hierin is opgenomen dat de woning van Lage Giessen 40 gesplitst mag worden in 2 wooneenheden, mits de betreffende wijzigingsprocedure is doorlopen. Deze regeling laat niet toe dat een tweede zelfstandige woning gebouwd mag worden. Voor de woning Lage Giessen 40 is geen procedure tot splitsing gevoerd en is geen schriftelijke toezegging van het college gegeven. Splitsing is daarom nog niet toegestaan. Wel is in het nieuwe bestemmingsplan eenzelfde splitsingsregeling opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek hiertoe bij de gemeente indienen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.5. Noordeloos

1.

Betreft: Botersloot 67 te Noordeloos
(brief d.d. 28 november 2012 en 7 december 2012)

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt aanpassing van de vorm van het bouwvlak, conform de bijgeleverde tekening. Het oppervlak kan gelijk blijven aan de vigerende situatie. Door de vormverandering van het bouwvlak, ontstaat aan de achterzijde van het perceel meer ontwikkelruimte. Vanwege geurhinder is ontwikkeling van het bedrijf alleen mogelijk aan de achterzijde van het perceel.
- b. Reclamant verzoekt de woning Botersloot 67a aan te wijzen als plattelandswoning.

Reactie

- a. Het betreft een uitruil van gronden en geen vergroting van het bouwvlak. De uitruil vindt plaats aan de achterzijde van het bouwvlak, zodat het bouwvlak niet dicht bij woonbestemmingen komt te liggen. De gemeente ziet dan ook geen ruimtelijke bezwaren voor de vormverandering van het bouwvlak. De verbeelding wordt conform het verzoek aangepast.
- b. Het bedrijf betreft een intensieve veehouderij. Het aspect geur speelt bij intensieve veehouderij een dusdanig grote rol dat op voorhand het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning niet gegarandeerd kan worden. Dit dient nader onderzocht te worden op basis van de betreffende bedrijfsvoering en de gemeentelijke geurverordening. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan daarom een verzoek tot afwijking ingediend worden bij de gemeente.

Conclusie

- a. De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.

Betreft: Laantje 12 te Noordeloos
(brief d.d. 4 december 2012)

Samenvatting

Reclamant geeft aan een inspraakreactie te hebben ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan om de bestemming Agrarisch voor de percelen tussen Laantje en de Provincialeweg en rondom Nieuwendijk 18 te wijzigen naar Tuin. Het verzoek is afgewezen.

Middels deze zienswijze verzoekt de reclamant dit besluit te heroverwegen en wel om de volgende redenen:

- Op perceel A zijn reeds tientallen jaren bomen en struiken aanwezig en vanaf begin jaren 90 recreatief in gebruik. Op dit perceel zijn een ooievaarsnest en een vijver aanwezig en er vinden ook fietscrosswedstrijden plaats.
- Op perceel B is een nieuwe scheidingsloot gegraven om een betere aansluiting te krijgen met perceel A, waardoor ook hier bomen en struiken gewenst zijn.

Reactie

Na heroverweging heeft de gemeente besloten de bestemming alsnog te wijzigen naar Tuin. Het gebruik van de gronden kan niet langer als agrarisch aangemerkt worden. Daarnaast ligt

het perceel ingeklemd tussen andere bestemmingen en wegen, waardoor het agrarische gebruik ook in de toekomst niet reëel is. De verbeelding wordt conform het verzoek gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

3.

Betreft: Grotewaard 37 te Noordeloos
(brief d.d. 6 december 2012 en 7 januari 2013)

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt om uitruil van m² in verband met het realiseren van een grotere berging/garage binnen de bestemming 'Wonen'. Aan de noordzijde kan een strook grond uit het bouwvlak verwijderd worden, welke aan de zuidzijde gecompenseerd dient te worden.
- b. Ook zou reclamant graag zien dat de inhoudsmaat van 650 m³ voor woningen (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) vergroot wordt, omdat hij anders de berging/garage niet kan realiseren.

Reactie

- a. Het verzoek betreft een uitruil van gronden, waardoor het oppervlak van het bouwvlak niet toeneemt. De gemeente ziet geen ruimtelijke bezwaren tegen deze uitruil. De verbeelding wordt conform verzoek gewijzigd.
- b. De gemeente heeft reeds besloten de inhoudsmaat van de woning te vergroten naar 850 m³ (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen). De regels worden hierop aangepast.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de regels.

4.

Betreft: Grotewaard 33a te Noordeloos
(brief d.d. 10 december 2012)

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat op het perceel geen dieren meer gehouden worden. De schuren worden gebruikt voor opslag door derden. Tevens is de cultuurgrond vrijwel volledig afgestoten. Desondanks is de toegewezen bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Agrarisch. Aangezien er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden op het genoemde erf, is er geen sprake van een nevenfunctie en is de bestemming Bedrijf passender. Reclamant verzoekt daarom de bestemming Agrarisch om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf'.

Reactie

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor vervolgfuncties indien de agrarische bedrijfsvoering beëindigd is. Daarvoor zijn in tabel 4.3 de gewenste vervolgfuncties voor de betreffende locatie opgenomen. Daarbij zijn tevens in artikel 4.6.1 voorwaarden opgenomen waaraan het verzoek getoetst dient te worden. Deze toetsing dient beoordeeld te worden door de gemeente, waarna een besluit kan worden genomen over de gewenste wijziging. Deze afweging kan op basis van de beschikbare informatie niet gemaakt

worden. Reclamant kan na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planwijziging indienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5.

Betreft: Noordzijde 113 te Noordeloos
(brief d.d. 1 december 2012)

Samenvatting

Reclamant oefent een beroep-aan-huis uit en heeft de behoefte om bij het huis een kantoor te realiseren. Deze zou binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden, maar dit levert voor zowel nr 113 als 114 diverse problemen op, gelet op het uitzicht en landschap. Reclamant verzoekt de bouw van een kantoor buiten het bouwvlak mogelijk te maken. Een eerste optie is het bouwvlak dusdanig te wijzigen dat het kantoor 12 m achter de woning van reclamant kan worden gebouwd. Een tweede optie is om de nog aanwezige schuur met een oppervlakte van 200 m² te slopen en op deze vrijgekomen locatie een kantoor in 'schuurstijl' op te richten.

Reactie

Bij een woning is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Op de locatie zijn nog geen bijgebouwen aanwezig. De gemeente vindt de sloop van de aanwezige schuur een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Als compensatie staat de gemeente toe dat het bijgebouw op de gewenste locatie buiten het opgenomen bouwvlak wordt gebouwd. De sloop van de bestaande schuur wordt contractueel vastgelegd met de eigenaar. Om het bijgebouw mogelijk te maken, wordt het bouwvlak vergroot. De kantoorfunctie is toegestaan binnen de regeling voor beroepen-aan-huis.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

6.

Betreft: Noordzijde 111 te Noordeloos
(brief d.d. 27 december 2012)

Samenvatting

Reclamant heeft op 20 april 2011 een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van een 2^e woning op de locatie Noordzijde 111 te Noordeloos. Het initiatiefplan was strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien op het perceel 1 woning is toegestaan. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt in artikel 21.3.4 de mogelijkheid geboden woningsplitsing toe te staan.

In recent contact met de gemeente werd aangegeven dat geen medewerking zou worden verleend aan het initiatiefplan vanwege nieuw regionaal beleid ten aanzien van de woningverdeling in de regio. Dit is in strijd met de geest van nieuwe ontwerpbestemmingsplan, waarin wordt ingezet op behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsmede de stimulering van een vitaal platteland. Dit beleid is niet alleen nadelig voor de initiatiefnemer maar heeft ook een verlamdend effect op alle vrijkomende historische objecten waaronder monumentale boerderijen.

Reclamant doet een dringend beroep op de gemeente om af te zien van dit nieuwe toewijzingsbeleid en vertrouwt erop dat het initiatiefplan alsnog doorgang kan vinden.

Reactie

Zoals reclamant aangeeft bevat het nieuwe bestemmingsplan in artikel 21.3.4 een afwijkingsbevoegdheid voor de splitsing van grote panden. Een verzoek dient getoetst te worden aan de bijbehorende afwijkingsregels. De gemeente kan de splitsing daarom niet direct toestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor afwijking gedaan worden bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7.

Betreft: Overslingeland 32I te Noordeloos
(brief d.d. 4 januari 2013)

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt het agrarische bouwvlak aan de achterzijde met 50 m te vergroten, hetgeen aan de voorzijde van de woning gecompenseerd kan worden.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie op het perceel aan de Paalweg, omdat deze bestemming enerzijds de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf op slot zet en anderzijds omdat deze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
 1. De kampeermiddelen mogen binnen een straal van 100 m vanaf het emissiepunt van het dierenverblijf geplaatst worden. Zonder hier zelf debet aan te zijn, komt het agrarische bedrijf hierdoor onder de werking van de milieuwetgeving en het bedrijf op slot gezet wordt. In de beantwoording van de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat kampeermiddelen niet vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Reclamant is het hier niet mee eens en geeft aan dat de kampeermiddelen wel degelijk bedoeld zijn voor nachtverblijf en daarom vallen onder de definitie van verblijfsrecreatieve objecten zoals bedoeld in het Besluit landbouw milieubeheer (straks Activiteitenbesluit).
 2. Reclamant maakt bezwaar tegen het begrip 'standplaats' in het ontwerpbestemmingsplan. Op de locatie zijn 15 (en via afwijking 25) standplaatsen toegestaan. In het begrip standplaats is aangegeven dat ter plaatse één kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens zoals bijzettenten zijn toegestaan. Reclamant geeft aan dat in de praktijk dus een ruimer aantal kampeermiddelen kan worden neergezet, hetgeen leidt tot extra personen en extra kans op hinder. In het vigerende bestemmingsplan mochten ten hoogste 10 kampeermiddelen worden geplaatst bij een minicamping bij een agrarisch bedrijf. Reclamant verzoekt ook in het nieuwe bestemmingsplan te spreken over aantal kampeermiddelen in plaats van standplaatsen.
 3. Op basis van ter zake geldende jurisprudentie is reclamant van mening dat het toekennen van een verblijfsrecreatieve functie binnen de invloedssfeer van het agrarische bedrijf in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In ieder geval blijkt uit het bestemmingsplan niet dat onderzoek gedaan is naar deze invloed c.q. de milieuaspecten ter plaatse. Hetzelfde geldt voor andere ruimtelijke relevante aspecten die met de bestemmingslegging voor verblijfsrecreatie gepaard gaan. Op basis hiervan constateert reclamant een motiveringsgebrek en strijd met in acht te nemen zorgvuldigheid.

Reactie

- a. Het verzoek betreft een uitruil van gronden waarbij het totale oppervlak van het bouwvlak gelijk blijft. De uitruil van het bouwvlak vindt aan de achterzijde plaats, waardoor het bouwvlak niet dicht bij woningen komt te liggen. De gemeente ziet dan ook geen ruimtelijke bezwaren om de vormverandering van het bouwvlak op te nemen. De verbeelding wordt conform het verzoek aangepast.
- b.
 1. Onder verblijfsrecreatieve objecten vallen alleen vaste objecten zoals gebouwen. Flexibele objecten zoals kampeermiddelen vallen hier niet onder.
 2. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van 15 standplaatsen, op elke standplaats mag 1 hoofdkampeermiddel geplaatst worden met ondergeschikte onderkomens. Deze regel is in de ogen van de gemeente voldoende toetsbaar en handhaafbaar en wordt daarom niet aangepast.
 3. Ter plaatse van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' zijn alleen kampeermiddelen toegestaan. Kampeermiddelen vallen niet onder objecten voor verblijfsrecreatie zoals bedoeld in het Besluit landbouw milieubeheer. Kampeermiddelen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarische bedrijf.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- d. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

8.

Betreft: Grotewaard 33 te Noordeloos
(brief d.d. 3 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de locatie Grotewaard 33 te Noordeloos onjuist is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. De locatie Grotewaard 33 te Noordeloos is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch', monumentaal en supplement 2 voor maximaal 2 woningen. Daarnaast is er nog een koppeling tussen Grotewaard 33 (buitendijks) en het agrarische bedrijf aan de overzijde van de Grotewaard (binnendijks).

Reclamant geeft aan dat de provincie Zuid-Holland goedkeuring heeft onthouden aan de bovengenoemde koppeling en wenst dan ook dat deze komt te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

Daarnaast verzoekt reclamant om de agrarische bestemming van Grotewaard 33 te laten vervallen en te bestemmen als 'Wonen' met maximaal 2 woningen, omdat de activiteiten aan de overzijde van Grotewaard 33 plaatsvinden (binnendijks).

Reactie

Gelet op de onthouden goedkeuring van de provincie, kan gesteld worden dat er geen relatie is tussen Grotewaard 33 en het agrarische bedrijf binnendijks. Deze koppeling wordt verwijderd. Daarbij wordt de agrarische bestemming van Grotewaard 33 gewijzigd naar Wonen.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van monumenten met de bijbehorende bijlage 3. Hierin is opgenomen dat de woning van Grotewaard 33 gesplitst mag worden in 2 wooneenheden, mits de betreffende wijzigingsprocedure is doorlopen. Deze regeling laat niet toe dat een tweede zelfstandige woning gebouwd mag worden. Voor de woning Grotewaard 33 is geen procedure tot splitsing gevoerd en is geen schriftelijke toezegging van het college gegeven. Splitsing is daarom nog niet toegestaan. Wel is in het nieuwe bestemmingsplan eenzelfde splitsingsregeling opgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek hiertoe bij de gemeente indienen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

9.

Betreft: Smoutjesweg 2 te Noordeloos
(brief d.d. 8 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt de vorm van het bouwblok aan te passen, conform bijgeleverde tekening. Aan de noordzijde kan een strook grond verwijderd worden, zodat in het oosten een strook grond aan het bouwvlak kan worden toegevoegd.

Reactie

Abusievelijk is een ander bouwvlak aan de Smoutjesweg aangepast. Deze aanpassing wordt teruggedraaid en de correcte bouwvlak wordt conform de wens van reclamant aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

10.

Betreft: Overslingeland 3 te Noordeloos
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Sinds 1975 wordt het pand Overslingeland 3 in 2 delen bewoont. Verzoek is om het pand te splitsen in twee aparte woningen, zodat de bestaande situatie kan worden gelegaliseerd.

Op het verzoek om splitsing is in de Nota van Inspraak negatief beslist.

Op 13 december 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de zoon van reclamant en de gemeente. In dit gesprek is aangegeven dat de gemeente niet onwelwillend tegenover woningsplitsing staat, als voldoende kan worden onderbouwd dat het te splitsen pand, eventueel inclusief aangebouwde ruimte, minimaal 1.000 m³ betreft. Naar aanleiding hiervan heeft reclamant de woning laten inmeten en komen daarmee uit op een inhoud van 1.003 m³, zonder aangebouwde ruimte en kelderruimte.

Reclamant verzoekt dan ook om splitsing van het bestaande pand waardoor er 2 woningen ontstaan met een inhoud van respectievelijk 504 m³ en 499 m³.

Reactie

Op basis van deze ingediende informatie kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden bij de splitsingsregeling. Splitsing wordt mogelijk gemaakt in het

bestemmingsplan door op het bouwvlak 2 woningen aan te duiden met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

11.

Betreft: Noordzijde 101 en 101A te Noordeloos
(brief d.d. 2 januari 2013)

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' te weten voor enkele bewoning. Naar het oordeel van reclamanten is dit niet juist. Het perceel is in 2010 gesplitst in 2 woningen.

Reclamanten verzoeken om zowel aan Noordzijde 101 als Noordzijde 101A ieder een eigen woonbestemming toe te kennen.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Noordzijde 101 één stip opgenomen en daarom één woning toegestaan.

Het betalen van WOZ of afvalstoffenheffing, het toekennen van huisnummers en registratie in de BAG zijn geen planologische aspecten. Er bestaat geen koppeling tussen deze administratieve eenheden of belastingen. Er is vaste jurisprudentie die aangeeft dat het langdurig betalen van gemeentelijke of waterschapsbelastingen geen recht geeft op de planologische toestemming voor het bewonen van een pand. Dit geldt ook voor het toekennen van een huisnummer of de registratie in de BAG. Voor bijvoorbeeld de WOZ-belasting is de feitelijke situatie van belang en wordt niet gekeken of er planologisch toestemming is verleend. Voor deze zaken gelden andere afwegingskaders dan dat van de planologie.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om grote panden te splitsen, mits de inhoud van het pand ten minste 1.000 m³ bedraagt. Indien aan de voorwaarden van de afwijking voldaan wordt, kan reclamant na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

12.

Betreft: Overslingeland 2 te Noordeloos
(brief d.d. 6 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorwaarden die zijn gesteld in artikel 3.3.8 ten behoeve van schuilstallen. Er worden 6 voorwaarden gesteld. Aan 5 van de 6 eisen kan reclamant voldoen, echter aan de eis van 3 ha aaneengesloten grond kan niet worden voldaan. Reclamant vraagt zich dan ook af hoeveel mensen hobbymatig dieren houden en beschikken over 3 ha aaneengesloten grond.

Reclamant verzoekt dan ook om grond te voorzien van de bestemmingsomschrijving 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal': uitsluitend een schuilstal ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.

Daarnaast verzoekt reclamant om het stuk tuin aan de oostzijde van de woning ook de bestemming Tuin te geven. Dit wordt nu aangeduid als agrarisch bestemde grond.

Als laatste een optioneel verzoek van reclamant, wanneer er geen mogelijkheden blijken te zijn voor het afgeven van de bestemming schuilstal, verzoekt reclamant het bouwblok van de woning aan de oostzijde over de gehele breedte te vergroten. Hierdoor zou de tuin er binnen kunnen vallen en ontstaan eventueel ook mogelijkheden voor de realisering van een schuilgelegenheid aan die zijde.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

In de zienswijze is aangegeven dat de wens bestaat om een schuilstal te realiseren. Dit is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. In het bestemmingsplan wordt de eis neergelegd dat dit pas mag op het moment dat er minimaal 3 hectare grond in eigendom is, dit vanwege de openheid van het gebied. Naar de mening van inspreker is de gestelde minimum eis niet realistisch. Inspreker probeert al vijf jaar antwoord te krijgen op zijn vragen voor het realiseren van een schuilstal, maar heeft in het verleden geen ontvangstbevestiging ontvangen en ook zijn brieven onbeantwoord gebleven. Inspreker begrijpt dat er eisen gesteld moeten worden om wildgroei te voorkomen, maar verzoekt om realistische eisen te stellen. Voor wat betreft zijn verzoek om een gedeelte van zijn eigendom te bestemmen als Tuin, is in de beantwoording van de zienswijzen geen reactie opgenomen.

Reactie

De gemeente wenst vast te houden aan het vereiste van minimaal 3 ha grond bij een schuilstal. Deze ondergrens is opgenomen om de openheid van het landschap te bewaken. Het is namelijk niet wenselijk dat op elk weideperceel een schuilstal gebouwd kan worden.

De bouwvlakken van de woonbestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In de zienswijze wordt een optioneel verzoek gedaan voor het bouwen van een schuilstal naast de woning. Uit het verzoek is echter niet duidelijk waar precies de schuilstal gebouwd zou worden en met welke maatvoeringen. Aangezien het verzoek niet concreet genoeg is, kan de gemeente er in dit stadium geen uitspraken over doen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan reclamant altijd een verzoek tot planwijziging indienen.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

Geconstateerd is dat niet alle correspondentie van inspreker is beantwoord. Wel is de heer Kubbe naar aanleiding van het destijds gedane verzoek schriftelijk bericht dat het onderwerp "schuilstallen" zal worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Verzuimd is om de heer Kubbe tussentijds te informeren over de voortgang van een en ander en nog nader te reageren op herhaalde verzoeken.

In de uitgangspuntennotitie is opgenomen dat indien er sprake is van een hobbyboer de oppervlakte van bijgebouwen vergroot kan worden tot 150 m². Voorwaarden hiervoor zijn dat er tenminste sprake dient te zijn van 1.5 ha grond aansluitend aan het woonperceel waarop agrarische activiteiten plaatsvinden met een omvang van ten minste 4 Nederlandse grootte eenheid (Nge). In genoemde notitie is uitgesproken dat de gemeente er geen voorstander is van de bouw van schuilhutten op agrarische gronden op afstand van het bouwblok. Dit om verrommeling en verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan. Dit is vertaald in de regeling binnen de bestemming Wonen (artikel 21.3.2) en binnen de

bestemming agrarisch (artikel 3.3.8). Binnen de bestemming wonen is aangesloten bij de uitgangspuntennotitie, om te voorkomen dat er een wildgroei aan schuilstallen binnen het agrarisch gebied ontstaat, is ervoor gekozen om als voorwaarde te stellen dat er sprake dient te zijn van tenminste 3 ha aaneengesloten grond. Deze oppervlakte is gebaseerd op ervaringsgegevens.

Tot slot wordt nogmaals verzocht om een gedeelte van de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Tuin, dit is abusievelijk niet in de nota van beantwoording opgenomen. Aangezien aan het verzoek geen overwegend ruimtelijke bezwaren kleven en het betreffende gedeelte reeds als tuin in gebruik is, kan het verzoek worden gehonoreerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Informatieavond gemeenteraad 13 juni 2013

De inspraak leidt voor wat betreft het omzetten van een gedeelte van de agrarische bestemming naar Tuin (e.e.a. zoals aangegeven in de zienswijze), tot aanpassing van het voorstel.

13.

Betreft Noordzijde 97 te Noordeloos
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemmingen Archeologie 2 en Archeologie 4. Het bouwvlak is echter de afgelopen jaren dusdanig op de schop geweest, dat deze waarden niet meer worden aangetroffen. Reclamant verzoekt de dubbelbestemmingen te laten vervallen en ook eventuele toekomstige bouwactiviteiten uit te zonderen van eventueel archeologisch onderzoek. Zoals de gemeente ook is overeengekomen met de LTO om bouwvlakken met de bestemming agrarisch van archeologisch onderzoek uit te sluiten. Hoveniersbedrijven zijn namelijk nauw verwant aan de agrarische sector en worden in veel opzichten ook onder de agrarische sector geschaard.

Reactie

Een hoveniersbedrijf is in dit kader niet gelijk te stellen aan een agrarisch bedrijf. De bebouwing en bouwwerken op een agrarisch bedrijf zijn veel dynamischer dan bij een hoveniersbedrijf. Waar op een agrarisch bedrijf regelmatig nieuwbouw en verplaatsing van elementen plaatsvindt, zal dit bij een hoveniersbedrijf slechts sporadisch voorkomen. De gemeente kan zich daarom niet vinden in deze beredenering.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de aanvrager een rapport kan overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

14.

Betreft: Overslingeland 10A, 13 en 14 te Noordeloos
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt het onbebouwde deel aan de noordwestzijde van het bouwvlak te verplaatsen naar het meest noordelijk stuk van het bouwvlak, zodat er ruimere uitbreidingsmogelijkheden ontstaan. Reclamant heeft plannen om ter plaatse een jongveestal te realiseren.

Reactie

Het verzoek betreft een uitruil van gronden, waarbij het oppervlak van het bouwvlak niet toeneemt. Tevens vindt de uitruil aan de achterzijde van het bouwvlak plaats, waardoor het bouwvlak niet dicht bij woonbestemmingen komt te liggen. De gemeente ziet daarom geen ruimtelijke bezwaren tegen de vormverandering van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt aangepast conform het verzoek.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

15.

Betreft: Botersloot 50/51 te Noordeloos
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorie', omdat hij met deze bestemmingswijziging zijn activiteiten niet meer kan uitvoeren. Reclamant verzoekt om de bestemming terug te zetten naar 'Agrarisch hulp- en nevenbedrijf'.

Reclamant verzoekt tevens om het verdwenen huisnummer Botersloot 51 terug te geven.

Reactie

De locatie was in het vigerende bestemmingsplan inderdaad bestemd voor agrarisch met de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf'. Ter plaatse wordt opnieuw een dergelijke aanduiding opgenomen, zodat de bestaande activiteiten mogelijk blijven.

Het verzoek omtrent het huisnummer is doorgespeeld aan burgemeester en wethouders, maar loopt buiten het bestemmingsplan om.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

16.

Deze inspraakreactie is buiten de termijn binnengekomen en dus niet ontvankelijk verklaard.

17.

Betreft: Tiendweg 5b te Noordeloos
(brief d.d. 9 januari 2013)

Samenvatting

Op het perceel is een melkveehouderij gevestigd. Reclamant wenst het bedrijf verder uit te breiden voor een goed toekomstperspectief. Reclamant wenst de bestaande jongveestal uit te breiden, zodat in dat gebouw alle melkgevende en droogstaande koeien kunnen worden gehuisvest. De jonge kalveren krijgen een plaats in de bestaande loods. In de bestaande stal waarin nu de koeien een plaats hebben, zal het overige jongvee worden gehuisvest. Naast de uitbreiding van de jongveestal is tevens de bouw van een nieuwe loods gewenst voor de stalling van machines en werktuigen, opslag van hooi en stro, opslag van zaagsel en opslag van enkelvoudige voeders. Reclamant verzoekt het bouwvlak uit te breiden, conform bijgeleverde tekening, zodat bovenstaande plannen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak van 1,5 ha opgenomen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten naar 2 ha. Hierbij dient getoetst te worden aan de voorwaarden die gesteld worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek tot planwijziging indienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

18.

Deze inspraakreactie is buiten de termijn binnengekomen en dus niet ontvankelijk verklaard.

3.6. Schelluinen

1.

Betreft: Nolweg 15 te Schelluinen
(brief d.d. 20 december 2012)

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, zodat rechts van de bestaande stal in totaal 23 m beschikbaar is voor uitbreiding en extra verharding. De benodigde ruimte kan aan de achterzijde worden gecompenseerd.
- b. Reclamant verzoekt de bouwvlakken van de naastgelegen woningen (nr 19, 21 en 23) aan te passen, zodat de woning niet dicht naar het agrarische bedrijf verplaatst kan worden en het agrarische bedrijf belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

Reactie

- a. Het verzoek betreft een uitruil van gronden, waardoor het bouwvlak niet in oppervlakte toeneemt. Vanuit milieuwetgeving is bepaald dat de afstand tussen het emissiepunt van het agrarische bedrijf en de gevel van de woning minimaal 50 m dient te bedragen. In de gewijzigde situatie bedraagt de afstand tussen het agrarische bouwvlak en het bouwvlak Wonen 50 m. De afstand tussen de gevel en het emissiepunt zal in praktijk groter zijn en daarmee voldoen aan de gestelde milieuregelgeving. De gemeente ziet daarom geen ruimtelijke bezwaren tegen de voorgestelde vormverandering. Het bouwvlak wordt conform het verzoek aangepast.
- b. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat woningen niet verplaatst mogen worden zonder nadere onderbouwing. Hierbij is het van belang dat bij een verzoek voor de verplaatsing van een woning, de omliggende agrarische bedrijven niet mogen worden beperkt. In het bestemmingsplan is daarom reeds vastgelegd dat agrarische bedrijven niet belemmerd kunnen worden door verplaatsing van woningen van derden. Het plan behoeft geen aanpassing.

Conclusie

- a. De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.

Betreft: Nolweg tussen 32a, 36 en 38 te Schelluinen
(brief d.d. 3 januari 2013)

Samenvatting

Reclamanten maken bezwaar tegen het voornemen een bouwvlak toe te staan op het perceel gelegen tussen genoemde adressen.

Er heeft op enkele meters van nr. 36 een kleine vervallen boerenwoning gestaan (Nolweg 34). Na het overlijden van de toenmalige bewoner is deze woning afgebroken en stelde de gemeente voor de woning te verplaatsen richting Nolweg, op zeer korte afstand van nr. 32A. Hiertegen is geprotesteerd. Met de gemeente is toen overeengekomen het bouwvlak ergens in het midden tussen de drie woningen te situeren (brief d.d. 21 december 1998). Vanaf die tijd is er geen enkel initiatief geweest om over te gaan tot herbouw van nr. 34. Uit het voorontwerpbestemmingsplan bleek dat het bouwvlak is geactualiseerd, maar wederom op zeer korte afstand van 32A. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast en ligt het bouwvlak weer midden tussen de nrs. 32A, 36 en 38.

In de oude situatie was er slechts 1 probleem, het uitzicht vanuit de woning nr 36 werd beperkt. Nadien hebben de aanleg van de Betuwelijn en de bouw van een zeer grote woning aan de overzijde van de Nolweg (nr 33) het woongenot al ernstig beperkt. Een verdere verslechtering is onacceptabel, gelet op eventuele waardedaling van de woningen. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke indeling veroorzaakt de bouw van een nieuwe woning op de betreffende locatie een erg onevenwichtige verdeling van woningen langs de Nolweg buiten de bebouwde kom. Doorzichten naar de groene omliggende groenden verdwijnen en worden ernstig belemmerd. Daarnaast is het bouwvlak geprojecteerd op een afvalwaterpersleiding. Tevens wordt met de bouw van een extra woning extra geluidsoverlast van de Betuwelijn verwacht, aangezien geluid zal afketsen op de nieuwe gevels.

Reclamanten zijn bereid om in samenwerking met de gemeente een visie te ontwikkelen om de omliggende gronden een nog groenere invulling te geven. In dit licht verzoeken de reclamanten het betreffende bouwvlak voor een nieuwe woning uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Informatiebijeenkomst gemeenteraad 13 juni 2013

In onze zienswijze maken wij, de bewoners van de Nolweg 32a, 36 en 38 in Schelluinen bezwaar tegen het voornemen om het mogelijk te maken om een nieuwe woning langs de Nolweg te realiseren. De bouwkaavel is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan (ruimte, natuurwaarden, doorkijkjes en zichtlijnen). In de nota van beantwoording van de zienswijzen wordt onze zienswijze ongegrond verklaard, daarbij wordt kortweg verwezen naar een gemaakte afspraak uit 1998. Het betreft hier een afspraak die is gemaakt vanwege de sloop van een woning. Over de nieuwe locatie van de vervangende woning zijn destijds afspraken gemaakt en de locatie is op papier gezet. De geldigheid van deze afspraak wordt door insprekers betwist. De omstandigheden zijn inmiddels veranderd, er zijn inmiddels 15 jaar verstreken en er kan niet zondermeer meer verwezen worden naar gemaakte afspraken uit het verleden. Alleen al het feit dat de Betuwelijn is aangelegd, vormt een belemmering. Binnen 200 meter wordt volgens de richtlijnen van het Ministerie van I&M geen nieuwe of vervangende bebouwing meer toegestaan. Na de aanleg van de Betuwelijn achter de woningen van insprekers en de bouw van een megalomaan groot woonhuis er tegenover, wordt geen verdere verslechtering van het woongenoot geaccepteerd. Insprekers vragen zich af in hoeverre de gemeente zich laat leiden door andere belangen in het kader van het Groenplan Schelluinen, en aanstuurt op een deal met de grondeigenaar (de diaconie), die uitsluitend een financieel belang heeft bij het nieuw leven inblazen van bedoeld bouwvlak. Dit doet afbreuk aan een zorgvuldige en transparante besluitvorming.

Aanvullend is per email nog het volgende aangedragen:

Bij de aanleg van de Betuwelijn is in de MER rapportage en in het PKB besluit door het Ministerie van VROM vastgesteld dat vanwege veiligheidstechnische redenen geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden binnen een straal van minimaal 200 meter vanaf de spoorlijn.

Voor het aspect geluid zijn de Regeling Plafondkaart Geluidhinder en het Besluit geluidhinder relevant. De Betuwelijn is volgens de Regeling Geluidplafondkaart milieubeheer aangewezen als hoofdspoorweg met een geluidproductieplafond. Volgens het register heeft de Betuwelijn ter hoogte van Schelluinen een geluidproductieplafond van 65,3 dBlden. Bij dit geluidproductieplafond hoort volgens artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder een zone van 300 meter. Het beoogde bouwvlak valt ruim binnen deze zone en zal tevens door weerkaatsing ernstige nadelige effecten hebben op de omliggende bestaande woningen.

Reactie

Voor de betreffende woning is reeds een toezegging gedaan door de gemeente. Recent zijn

hier ook met de initiatiefnemer nog gesprekken gevoerd. Over de betreffende woning zijn schriftelijke afspraken gemaakt, ook met de omgeving, waar de gemeente zich niet meer uit kan terugtrekken. De woning blijft daarom gehandhaafd in het bestemmingsplan.

Informatiebijeenkomst gemeenteraad 13 juni 2013

In het verleden is aan de Nolweg een woning gesloopt, waarbij tevens afspraken zijn gemaakt over de nieuw te realiseren woning langs de Nolweg. Deze locatie is overeengekomen met de directe burens. Partijen hebben ook getekend voor deze locatie. Het college is de mening toegedaan dat schriftelijke toezeggingen moeten worden nagekomen, ook al is de afspraak van een aantal jaren geleden. Als er geen toezegging gelegen had, dan was er geen nieuwe bouwmogelijkheid opgenomen, maar dan was in het verleden de woning ook niet gesloopt en had deze woning er nog altijd gestaan.

Het college stelt voorop dat zij zich niet leent voor belangenverstrengeling en distantieert zich nadrukkelijk van de uitspraken van inspreker. De gesprekken over het Groenplan Schelluinen en de afspraak uit het verleden staan los van elkaar en worden nog door de gemeente nog door de initiatiefnemer met elkaar verbonden. Het college doet niet meer dan een afspraak nakomen die in het verleden is gemaakt.

Omdat dat de uitwerking van het plan nog nadere aandacht verdient, verdient het de voorkeur de woning via een separate procedure mogelijk te maken, zodat tegelijkertijd nog nadere onderzoeken kunnen plaatsvinden. In overleg met de initiatiefnemer zal dit spoedig worden opgepakt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Informatiebijeenkomst gemeenteraad 13 juni 2013

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorstel in die zin dat de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren aan de Nolweg uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

3.

Betreft: Nieuweweg 7 te Schelluinen
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

- a. Het bouwvlak van het melkveehouderijbedrijf op nr. 7 is samengevoegd met het bouwvlak van het loonbedrijf op nr. 7A, Dit zijn echter twee verschillende bedrijven met twee verschillende eigenaren. Reclamant verzoekt derhalve om het bouwvlak toe te bedelen aan het melkveebedrijf. Een agrarisch melkveebedrijf heeft recht op een bouwvlak van 1,5 ha. Reclamant heeft een tekening toegevoegd waarop staat aangegeven wat de oppervlakte is voor het agrarisch melkveebedrijf en wat voor het loonbedrijf.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan staat bij het bouwblok van Nieuweweg 7 de functieaanduiding 'Agrarisch Loonbedrijf'. Het bedrijf is echter een melkveebedrijf. Reclamant verzoekt dit aan te passen.
- c. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8' is toegekend aan de gronden die onderdeel uitmaken van de locatie. Dit bouwvlak is in het verleden echter dusdanig op de schop geweest dat archeologische waarden niet meer zullen worden aangetroffen. Het verzoek is derhalve voornoemd bouwvlak vrij te stellen van de onderzoeksplicht.

Reactie

- a. Het betreft hier inderdaad twee aparte bedrijven, welke in het ontwerpbestemmingsplan

als één bedrijf zijn bestemd. Dit wordt hersteld. Het melkveebedrijf op Nieuweweg 7 krijgt een agrarisch bouwvlak van 1,5 ha toegekend.

- b. De aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' wordt verwijderd van de locatie Nieuweweg 7.
- c. De archeologische dubbelbestemming komt voort uit het regionaal vastgestelde archeologie beleid. De dubbelbestemmingen zijn ingetekend op basis van de bij dit beleid behorende verwachtings- en beleidsadvieskaart. De gemeente heeft regionale afspraken gemaakt over dit archeologische beleid en is niet voornemens de afspraken te verbreken. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien de eigenaar een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- c. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.

Betreft: Nieuweweg 7A te Schelluinen
(brief d.d. 7 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt het bouwvlak dat nu rust op zowel Nieuweweg 7 als 7A, te splitsen in 2 bouwvlakken. De bestemming voor Nieuweweg 7A kan ongewijzigd blijven in agrarisch loonbedrijf.

Reactie

Zoals reeds beschreven in de reactie op zienswijze 3 wordt het bouwvlak gesplitst in 2 bedrijven. De bestemming van Nieuweweg 7a blijft Agrarisch, agrarisch loonbedrijf.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

5.

Betreft: Parallelweg 1 te Schelluinen
(brief d.d. 10 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant geeft aan reeds een inspraakreactie te hebben ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan en verzoekt de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

- a. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Bedrijf, zonder bedrijfswoning met als specifieke vorm van het bedrijf - aannemersbedrijf 'B(-bw) (sb-anm)' toegekend. Daarbij zijn als maatvoeringen de maximale goothoogte van 5 m en een maximum voor het bebouwingspercentage van 25 opgenomen. Verder is er een bouwvlak opgenomen. Reclamant kan zich daarmee niet verenigen, net zomin als ingestemd kan worden met de noordgrens van het bouwvlak. Volgens een uitspraak van

de Raad van State d.d. 19 oktober 2011, is namens burgemeester en wethouders bepaald dat de hoogtemaat alsnog zou worden hersteld en op 6 m zou worden bepaald. Reclamant ziet geen reden, waarom de bedrijfsvoering aan de noordzijde wordt beperkt door opname van de noordgrens van het bouwvlak. Een deugdelijke motivering is hiervoor in de plandoellichting niet te vinden. Gevraagd wordt om de noordelijke grens van het bouwvlak gelijk te stellen met de noordelijke begrenzing van de bestemming 'Bedrijf', voor zover toekent aan het eigendom van reclamant.

- b. In artikel 6 'Bedrijf' is onder 6.1 sub a, opgenomen dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op het feit dat het bedrijf van reclamant onder de letter u van datzelfde artikel is aangeduid als een 'aannemersbedrijf', moet uit de bewoordingen van het artikel worden afgeleid, dat er plaatse niet uitsluitend een 'aannemersbedrijf' is toegestaan, doch ook bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daaruit moet worden geconstateerd dat bij beëindiging van het aannemersbedrijf op een te lage milieucategorie wordt teruggevallen. Daarvoor zijn in de toelichting op het bestemmingsplan geen motieven of redenen van planologische aard gegeven, zodat de opgenomen lage categorie 2 leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Reclamant verzoekt daarom om voor de locatie een aan het huidige aannemersbedrijf gelijkwaardige categorie op te nemen. Reclamant kan er overigens mee instemmen, indien bij de letter u van artikel 6 uitsluitend een aannemersbedrijf wordt toegestaan, zoals opgenomen bij de letters b t/m p van artikel 6.
- c. Reclamant verzoekt tevens voldoende rekening te houden met de behoefte om de bedrijfsvoering aan te passen aan gewijzigde behoeften en/of gewijzigde omstandigheden. Zo ontbreekt in het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om bestaande bedrijfsgebouwen, die functioneel niet langer geschikt zijn voor een optimale bedrijfsvoering te amoveren en te vervangen door nieuwe, eventueel grotere of hogere bedrijfsgebouwen.

Reactie

- a. Volgens de uitspraak van de Raad van State omtrent deze locatie (zaaknummer 201008868/1/R1 d.d. 19 oktober 2011) is ter plaatse inderdaad een goothoogte van 6 m toegezegd. De verbeelding wordt hierop aangepast. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan Schelluinen-West. In de zienswijze zijn geen argumenten aangedragen om van dit bouwvlak af te wijken.
- b. Gelet op de aard van het plangebied (een landelijk gebied met een grote menging van functies waaronder wonen en recreatie) is het niet wenselijk om bedrijven uit hogere categorieën dan 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te laten. Alleen bestaande bedrijven uit een hogere categorie worden positief bestemd. Nieuwe bedrijven in een hogere categorie zijn niet gewenst. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat het bestaande aannemersbedrijf mag blijven bestaan. Na beëindiging van het bestaande bedrijf mag zich op de locatie eenzelfde aannemersbedrijf vestigen of een bedrijf in categorie 1 of 2. Het bestaande bedrijf wordt daarmee niet in de bedrijfsvoering beperkt. Over het restrictieve en conserverende beleid dat de gemeente voert voor niet-agrarische bedrijven aan de Parallelweg (en algemeen in het buitengebied) is reeds geschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Schelluinen-West. Ook in de uitspraak van de Raad van State omtrent deze locatie (zaaknummer 201008868/1/R1 d.d. 19 oktober 2011) is hierover geschreven en heeft de Raad van State dit beleid als niet onredelijk bestempeld.
- c. In het plangebied is geen ruimte voor verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Om bestaande bedrijven niet op slot te zetten wordt beperkte uitbreiding toegestaan. Indien verdere uitbreiding gewenst is, dient verplaatsing naar een bedrijventerrein

overwogen te worden. In de uitspraak van de Raad van State omtrent deze locatie (zaaknummer 201008868/1/R1 d.d. 19 oktober 2011) is door de Raad van State beschreven dat niet is gebleken dat er bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan de gemeenteraad een groter gewicht had moeten toekennen aan de belangen van de inspreker dan aan het belang van het voortzetten van het restrictieve en conserverende beleid ter plaatse.

Conclusie

- a. De zienswijze is op dit punt gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.
- b. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
- c. De zienswijze is op dit punt ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6.

Betreft: Voordijk 57 te Schelluinen
(brief d.d. 4 januari 2013)

Samenvatting

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de voorzijde van de woning te vergroten in verband met uitbreiding van de woning, conform bijgevoegde tekening.

Reactie

Het bouwvlak wordt aangepast. De uitbreiding van de woning dient te passen binnen de maatvoeringen van het artikel Wonen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de verbeelding.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden in het bestemmingsplan doorgevoerd.

- Het bouwvlak Heideweg 2 te Giessenburg wordt aangepast conform de bestaande bebouwing.
- Het bouwvlak A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg wordt aangepast conform de bestaande bebouwing.
- Op de locatie Noordzijde 97-I zijn twee bedrijfswoningen legaal aanwezig. Dit wordt opgenomen op de verbeelding.
- Op perceel G2846, nabij de Kerkweg in Giessenburg is een visvijver gelegen. Deze wordt positief bestemd met de bestemming Recreatie, visvijver. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan.
- Op de locatie Groeneweg 4a te Hoogblokland is bij het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin verruimd. Deze bestemming is echter te ruim genomen, waardoor ook gronden buiten de eigendomsgrens bestemd zijn als Tuin. Dit wordt hersteld.
- Rondom de waterplas ten noorden van de Smoutjesweg wordt een groenbestemming opgenomen van 15 m breed, ter plaatse van de bestaande opgaande beplanting. Tevens wordt binnen de aanduiding 'dagrecreatie' aan de zuidzijde van deze waterplas een mini-camping mogelijk gemaakt met ten hoogste 10 standplaatsen.
- Op de locatie Hoge Giessen 2 te Hoogblokland valt de bestaande schuur buiten het bouwvlak Wonen. Het bouwvlak wordt vergroot teneinde de schuur erbinnen te laten vallen. Tevens valt een strook tuin niet binnen de tuin-bestemming, dit wordt tevens hersteld.
- Poldershoek 1 was in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor woondoeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan is hier abusievelijk een agrarisch bouwvlak aan toegekend. Dit wordt hersteld.
- Op de locatie Poldershoek 2 is in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bouwvlak opgenomen. De agrarische activiteiten zijn reeds beëindigd. De bestemming wordt derhalve omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.
- Op de locatie Overslingeland 7 is niet alle bestaande bebouwing in het bouwvlak gepositioneerd. Het bouwvlak wordt hierop aangepast.
- Voor de locatie Overslingeland 5B te Noordeloos is niet het goede bebouwingsoppervlak opgenomen, dit wordt aangepast naar 65%. Tevens wordt een maximale goothoogte van 4 m opgenomen.
- Op de locatie Grotewaard 30/30I zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, dit is niet correct opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld.
- Op de locatie Noordzijde 97 te Noordeloos is een deel van de gronden behorende bij het bedrijf, niet als zodanig bestemd. Het bouwvlak wordt vergroot.
- De woning Achterdijk 7 te Arkel valt niet volledig binnen het bouwvlak Wonen. Dit wordt hersteld.
- Voor de locatie Bazeldijk 7 is een vrijstelling artikel 19 WRO verleend. Deze is niet correct verwerkt in het bestemmingsplan. Dit wordt hersteld.

- Het agrarische bouwvlak tegenover A.M.A. van Langeraadweg 5 is naar aanleiding van de inspraakreactie opgeschoven. Dit is abusievelijk de verkeerde kant op gebeurd. Dit wordt hersteld.
- Voor de locatie Minkeloos 26 is in het verleden toestemming verleend om de loods te gebruiken voor opslag. Ter plaatse wordt daarom de aanduiding 'opslag' opgenomen.
- Binnen de bestemming Water worden groenvoorzieningen en kades mogelijk gemaakt.
- De eigenaar van de schuur ten west van de locatie Parallelweg 2 is voornemens de schuur te verplaatsen, met behoud van dezelfde maatvoeringen. De verplaatsing past echter niet binnen het opgenomen bestemmingsvlak. Het bestemmings- en bouwvlak wordt daarom enkele meters naar het westen verplaatst. Tevens wordt rondom de bestemming een groenstrook opgenomen.
- Een deel van het perceel met de bedrijfsbestemming op Onderweg 14 te Arkel is verkocht aan particulieren. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Tuin.
- Op de locatie Hoge Giessen 3 te Hoornaar valt niet alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. Het bouwvlak wordt daarom verruimd.
- In het bouwvlak aan de Overslingeland 17-18 zijn in het ontwerpbestemmingsplan 4 woningen toegestaan. Dit moeten 5 woningen zijn, hetgeen wordt aangepast.
- In artikel 1.41 is het begrip 'deskundige' opgenomen. De zinsnede 'door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige' wordt gewijzigd naar 'door het bevoegd gezag te erkennen onafhankelijk deskundig'.
- Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoning in werking getreden. In de toelichting wordt hierover een paragraaf opgenomen. In artikel 1 wordt het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd. Voor bestaande plattelandswoningen, zoals kenbaar gemaakt in de zienswijzen, wordt een functieaanduiding opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Voor nieuwe plattelandswoningen wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- De maximale inhoudsmaat voor niet-agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen (inclusief aan- en uitbouwen) wordt verruimd van 650 m³ naar 850 m³. Hiermee komt de afwijkingsbevoegdheid om de inhoudsmaat van woningen te vergroten tot 850 m³ te vervallen. Dit wordt tevens vertaald naar de Ruimte-voor-Ruimteregeling; de maximale inhoudsmaat voor de compensatiewoning bedraagt 850 m³, met een gestaffelde regeling bij extra sloop naar 900 m³ en 1.000 m³.
- In de artikelen 3.4 onder f, 3.5 onder g, 4.4 onder d, 4.5 onder g, 21.4 onder b2 en 21.5.1. onder d is opgenomen dat het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame niet is toegestaan. De gemeente stelt in september reclamebeleid vast, waardoor deze regeling overbodig wordt. De genoemde artikelen worden verwijderd.
- In artikel 36.1 onder c is de volgende zinsnede opgenomen 'in het kader van het welstandstoezicht'. De gemeente wordt welstandsvrij, waardoor deze regeling overbodig wordt. De genoemde zinsnede wordt verwijderd.
- Aan de splitsingsregelingen voor monumenten en grote panden wordt toegevoegd dat splitsing niet in strijd mag zijn met de volkshuisvestelijke belangen.
- Binnen het plangebied zijn in het verleden grote boerderijen gesplitst in twee woningen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze woningen opgenomen binnen een groter bouwvlak met meerdere woningen. Op deze manier is niet duidelijk welke woning gesplitst is. In deze gevallen wordt het bouwvlak gesplitst in meerdere bouwvlakken, waarbij per bouwvlak het maximaal aantal woningen wordt aangegeven.