

**Nota van zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan 1^e herziening
Buitengebied-West**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 10 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied-West gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied-West' repareert de in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde plandelen van het bestemmingsplan Buitengebied-West voor de locaties A.C. Verhoefweg 2a, Amstelkade 118 Wilnis, De Hoef Oostzijde 5b en De Hoef Oostzijde 22. Daarnaast worden met het bestemmingsplan enkele kennelijke verschrijvingen in het bestemmingsplan Buitengebied-West hersteld. Tot slot is in het ontwerpbestemmingsplan een door de provincie Utrecht en de gemeente overeengekomen herformulering opgenomen van de artikelen 3.7.3 onder e en 4.7.3 onder e van de planregels waartegen de provincie Utrecht een reactieve aanwijzing had gegeven.

Zienswijze

Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen. Hierop zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en tevens een overzicht van de ambtelijke wijzigingen

2. Beantwoording zienswijzen

1.	
Ontvangstdatum: 21 april 2022	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Het bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied-West kent aan de bedrijfswoning aan de A.C. Verhoefweg 2a de status van plattelandswoning toe. Indiener is het niet mee eens en voert hier verschillende argumenten voor aan. Indiener merkt ten eerste op dat tijdens het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen de bedrijfswoning feitelijk illegaal bewoond werd. De gemeente had hiertegen op grond van wet- en regelgeving handhavend tegen moeten optreden.	In het handhavingsbeleid van de gemeente is een prioriteitenoverzicht opgenomen. In het geval – zoals bij planologisch strijdig gebruik – er sprake is van een lagere prioriteit, wordt er conform het handhavingsbeleid van de gemeente in beginsel pas handhavend opgetreden wanneer een verzoek om handhaving van een belanghebbende wordt ingediend. Indiener stelt echter ook zelf in haar zienswijze dat gezien de familiale relatie nooit om handhaving is verzocht. Gelet op het gemeentelijk handhavingsbeleid was er dus ook geen reden om handhavend op te treden. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het feit dat de gemeente niet gehandhaafd heeft, niet wil zeggen dat zij de aanduiding plattelandswoning niet toe mag kennen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B Indiener voert ook aan dat de 2^e bedrijfswoning onmisbaar is voor het melk- en fokveebedrijf. Indiener heeft geprobeerd de tweede bedrijfswoning van zijn oom te kopen. Dit is niet gelukt. Aangezien zijn oom in de afgelopen jaren wel een optie had lopen op het appartement, vreest indiener dat zijn oom de plattelandswoning los van het bedrijf wil verkopen.	De plattelandswoning wordt al tijden niet meer feitelijk bewoond als bedrijfswoning en met het bestemmingsplan wordt materieel niets anders mogelijk gemaakt dan de bestaande situatie. In het voorliggend bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuurwaarden” met (onder meer) de aanduiding “plattelandswoning”. Op grond van de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuurwaarden” zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan. Eén van die bedrijfswoningen mag als plattelandswoning gebruikt worden. De begripsbepaling van een plattelandswoning is conform de definitie van het bestemmingsplan als volgt: <i>een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.</i> Een plattelandswoning maakt in planologisch opzicht nog steeds deel uit van het bedrijf. De plattelandswoning kan tevens – in tegenstelling tot een bedrijfswoning – door personen worden bewoond die niet functioneel verbonden zijn met het nabijgelegen agrarische bedrijf. Er

	wordt kortom een verruiming van de bewoningsmogelijkheden van de bedrijfswoning gegeven. Ook na het toekennen van de aanduiding plattelandswoning, kan de plattelandswoning dus door personen bewoond worden die wel functioneel met het bedrijf verbonden zijn. Kort en goed blijft de plattelandswoning dus onderdeel van het bedrijf, die tevens bewoond mag worden door derden als plattelandswoning. Artikel 4.1.e van de planregels geeft aan dat het gebruik als plattelandswoning is toegestaan. Dit neemt niet weg dat het gebruik als tweede bedrijfswoning mogelijk blijft. Wanneer het huidige agrarisch bedrijf het eigendom over de woning verkrijgt, kan deze weer als tweede bedrijfswoning gebruikt worden. Uit het vorenstaande volgt dat ter plaatse van het bouwvlak twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het gemeentelijk en provinciaal beleid is om geen nieuwe tweede bedrijfswoning toe te staan en/of mogelijk te maken, behalve zoals hier waar het een bestaande legale situatie betreft. Een nieuwe tweede bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf wordt in de huidige tijd niet meer noodzakelijk geacht. De bedrijfsvoering noopt daar nog maar in uitzonderlijke gevallen toe. Zaken als bewaking, beveiliging, enzovoort, geschieden tegenwoordig op andere wijzen. Ook bedrijfsprocessen maken huisvesting op het bedrijf niet meer nodig; controle e.d. gebeurt óf op afstand of via bijvoorbeeld internet. Daarom zijn zowel in het bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied-West als in de verordening van de provincie nieuwe tweede bedrijfswoningen verboden. Aangezien in onderhavig geval al twee bedrijfswoningen waren toegestaan, is dit gehandhaafd in het onderhavige bestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
C De bed en breakfast op het bedrijf is nu met een tijdelijke vergunning als woning voor de indiener en zijn gezin in gebruik. Dit is echter niet gewenst omdat gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector (fosfaatrechten, melkquotum, transitie etc) de bed en breakfast noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.	In 2013 is vergunning verleend om een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor logies en ontbijt (bed en breakfast). Hierbij is tevens een tijdelijke vergunning verleend voor indiener en partner als bedrijfsopvolger om deze te gebruiken als woonruimte voor maximaal 5 jaar. Deze tijdelijke vergunning voor het gebruik als woonruimte is in 2018 met 5 jaar verlengd. Op grond van de vergunning kan een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing dus al gebruikt worden als bed en breakfast.

	Planologisch staat niets het exploiteren van de bed en breakfast in de weg. Er is immers, zoals bovenstaand toegelicht, een vergunning voor de bed en breakfast. Bovendien wil de gemeente met het bestemmingsplan Buitengebied-West ruime mogelijkheden bieden voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Dit kan agrarische bedrijven helpen bij een eventueel gewenste verbreding van de activiteiten. Daarom zijn nevenactiviteiten in het bestemmingsplan via een afwijking niet limitatief toegestaan. Een bed en breakfast is daarnaast ook nog toegestaan als aan huis-gebonden bedrijf/beroep. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Indiener stelt dat door toekenning van de plattelandswoning de gemeente de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning afneemt. De wet plattelandswoning schrijft voor dat er indien een bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning, het betreffende bedrijf nooit meer een tweede bedrijfswoning kan en mag bouwen.	De plattelandswoning kan nog steeds als tweede bedrijfswoning gebruikt worden. De regeling voor het toestaan van een plattelandswoning in het bestemmingsplan is juist zodanig dat deze weer als tweede bedrijfswoning in gebruik kan worden genomen (zie voor een uitgebreide toelichting de gemeentelijke reactie op onderdeel B) De gemeente kan de stelling niet volgen dat de Wet plattelandswoning voorschrijft dat er nooit meer een tweede bedrijfswoning gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied-West regelt wel dat er naast de huidige twee bedrijfswoningen, waarvan er één met dit bestemmingsplan ook als plattelandswoning gebruikt mag worden, er geen nieuwe derde extra bedrijfswoning meer bijgebouwd mag worden. Gelet op de wens om versterking van het buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen ter behoud van de openheid en weidsheid van het is zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid erop gericht om bij alle agrarische bedrijven geen nieuwe extra bedrijfswoning meer toe te staan. Bovendien ontbreekt ook in een nieuwe situatie de noodzaak van een nieuwe tweede bedrijfswoning (zie ook de reactie op onderdeel B). Ook zonder de aanduiding plattelandswoning is er op basis van het huidige beleid dus geen mogelijkheid voor een extra (derde) bedrijfswoning op het perceel. Conclusie: zienswijze is ongegrond
E De toekenning van de aanduiding plattelandswoning belemmert het bedrijf in haar bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingen.	Het is niet juist dat de aanduiding plattelandswoning het bedrijf belemmert in haar bedrijfsvoering. Een van de uitgangspunten van een plattelandswoning (ex artikel 1.1a Wabo) is juist dat het bijbehorende bedrijf niet belemmerd wordt. Uit (de MvT bij) artikel 1.1a Wabo en de jurisprudentie (o.m. ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:166, r.o. 3.3) volgt dat de plattelandswoning in planologisch opzicht nog steeds deel uitmaakt van het

	agrarisch bedrijf en hierdoor niet wordt beschermd tegen de milieu-emissie van het agrarisch bedrijf. Het bedrijf van indiener wordt op deze manier – zoals overigens ook uit de ruimtelijke onderbouwing volgt – niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het toekennen van de aanduiding plattelandswoning. Conclusie: zienswijze is ongegrond
F. Indiener stelt dat de bestaande kraamkamer en kalverenhokken in de onderbouwing niet meegenomen zijn. De kalverhokken zijn geplaatst, om de periode tot de uitbreiding/ontwikkelingen aan de voorzijde van de melkveestal te overbruggen.	Kraamkamers en kalverenhokken worden maar voor een beperkte periode en niet intensief gebruikt. Volgens jurisprudentie (o.m. ABRvS 2 oktober 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE8279) kunnen dergelijke deze stallen buiten beschouwing gelaten worden voor wat betreft de geuremissie. Hier hoeft bij het toekennen van de status plattelandswoning dus geen rekening mee gehouden te worden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
G. Voor de toekomst wil het bedrijf verschillende ontwikkelingen doorvoeren. Het bedrijf wil onder andere een melkveestal uitbreiden, een stal afbreken, de westelijke ontsluiting gebruiken alleen voor medewerkers van het agrarisch bedrijf en bezoekers van de bed en breakfast en de oostelijke ontsluiting alleen voor de agrarische bedrijfsvoering. Met al deze ontwikkelingen, zal vooral ten gevolge van de verplaatsing van alle vervoersbewegingen naar de oostelijke ontsluiting de geluidsbelasting ver boven de geldende normen uitkomen. Hierdoor is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning,	Door het toekennen van de aanduiding plattelandswoning wordt met gebruikmaking van de mogelijkheden die het bestemmingsplan en de Wet Plattelandswoningen biedt een jarenlange bestaande situatie planologisch vastgelegd. Een van de voorwaarden die aan het toekennen van een plattelandswoning verbonden is volgens vaste jurisprudentie, is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is door initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin terecht is uitgegaan van een representatieve maximale invulling van de planologische ontwikkelingsruimte op het agrarisch perceel (zie bijv. ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1019, ABRvS 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1339 en ABRvS 17 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2579). In de huidige situatie wordt gelet op de inrichting van het terrein de westelijke ontsluiting het vaakst gebruikt. In de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met een mogelijke verschuiving van de verkeersstromen waardoor een gelijkmatige verdeling van het verkeer over de beide ontsluitingswegen ontstaat. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoningen en dat er geen belemmeringen zijn om de aanduiding van plattelandswoning toe te kennen. De gehanteerde uitgangspunten worden beschouwd als representatieve maximale invulling van de planologische mogelijkheden. Gezien de inrichting van het perceel en de oriëntatie van het bouwvlak is het niet realistisch dat al het verkeer gebruik zal maken van de oostelijke ontsluitingsroute.

	Afgezien van bovenstaande, is de kans aanwezig dat eventuele toekomstige ontwikkelingen niet vergund/uitgevoerd kunnen worden, gelet op de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector met bijkomende onzekerheden. Bij de gemeente zijn ook geen verzoeken voor toekomstige ontwikkelingen ingediend of bekend. Conclusie: zienswijze is ongegrond
H. Indiener geeft aan dat conform uitspraak 202005306/1/R2 er voor een goed leef- en woonklimaat bij de beoogde plattelandswoning, rekening gehouden moet worden met de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf, die invloed kunnen hebben op het leef- en woonklimaat, met mogelijke gevolgen op geluidsbelasting en gezondheid.	Zie de beantwoording van de zienswijze onder G. Het huidige bestemmingsplan sluit omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf uit. Uitbreiding van het aantal dieren is alleen onder voorwaarden mogelijk (vanwege de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden). Daarnaast zijn naast de planologische mogelijkheden ook andere separate toestemmingen van belang, zoals een natuur en/of milieuvergunning. Bij het bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarom terecht uitgegaan van een representatieve maximale (planologische) situatie. Onder punt G is ingegaan op de uitgangspunten voor de ontsluiting. Voor de luchtkwaliteitsberekening betekent de representatieve maximale planologische situatie (worst case-scenario) dat is uitgegaan van een emissiepunt op de meest zuidelijke kadastrale grens ter hoogte van de plattelandswoning waaraan de totale bedrijfsemissie is toegekend. In de praktijk zijn de emissiepunten verspreid over het agrarisch bouwvlak waardoor de berekende concentraties lager zullen uitvallen. Daarnaast is uitgegaan van het permanent opstallen van het vee. Wanneer met beweiding zou worden gerekend, zijn de emissies per dierplaats lager. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie ook onder G) Conclusie: zienswijze is ongegrond
I. In de structuurvisie van de gemeente is opgenomen dat de gemeente ruimte wil geven aan agrarische bedrijfsontwikkelingen. Het toestaan van de plattelandswoning belemmert de bedrijfsvoering en de toekomstige ontwikkelingen.	Het klopt dat de gemeente ruimte wil geven aan agrarische bedrijfsontwikkelingen. Agrarische bedrijven hebben immers een rol in het beheer en onderhoud van het buitengebied. Het bestemmingsplan 1^e herziening Buitengebied-West kent daarom verschillende bepalingen die binnen de geldende wet- en regelgeving ruimte bieden aan agrarische bedrijven voor gepaste bedrijfsontwikkelingen. Zoals in de beantwoording onder E is aangegeven, belemmert de plattelandswoning niet (toekomstige ontwikkelingen van) het agrarisch bedrijf van indiener.

	Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	---

2.	
Ontvangstdatum: 20 oktober 2022	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Indiener stelt dat het bestemmingsplan de laad en loskade aan de Amstelkade 118 rechtstreeks had moeten bestemmen en dat de onderbouwing om dat niet te doen ontbreekt. De wijzigingsbevoegdheid ontkent dat de laad- en loskade al lange tijd aanwezig is en in gebruik is.	Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bestemmen van de bestaande legale situatie. Wanneer naar de planologische situatie gekeken wordt, dan geldt voor de betreffende locatie in het voorgaande planologisch kader – de Beheersverordening Buitengebied zoals vastgesteld in 2017 – en het daarvoor geldende bestemmingsplan – Buitengebied De Ronde Venen, vastgesteld in 2005 – dat het gebruik van loswal niet was toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen uit 2005 gold enkel de (gebieds)bestemming “Verkeersdoeleinden” met de aanduiding “Lokaal verharde wegen”. De detailbestemming, “Bedrijfsdoeleinden – B” met nadere aanduiding “B39 – Loswal” is vernietigd door de uitspraak van de raad van state. Van een positieve bestemming waarin het gebruik als laad- en loskade toegestaan was is gezien deze vernietiging geen sprake. Gelet op het conserverende karakter van een beheersverordening, geldt uiteraard onder de Beheersverordening uit 2017 ter plaatse ook alleen de bestemming “Verkeersdoeleinden” met aanduiding “Lokaal verharde wegen”. Op grond van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’, gemeente Mijdrecht, vastgesteld 24 februari 1983, was het bedrijfsmatig gebruiken van de loswal ook niet toegestaan. In dit plan waren de gronden ter hoogte van de loswal bestemd als ‘Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevolle vaarweg’ en is een aanduiding ‘loswal toegestaan’ opgenomen. Op de gronden die hierin nader zijn aangeduid als ‘loswal toegestaan’, mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van het laden en lossen. Evenwel staat, aangaande het toegelaten gebruik, vermeld dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf. Derhalve wordt geconcludeerd dat eventuele laad- en losactiviteiten ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten ook onder dit bestemmingsplan planologisch niet waren toegestaan. Indiener heeft het terrein in 2014 van de Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V. aangekocht. Betonmortelbedrijven Cementbouw B.V. had haar activiteiten ter plaatse gestaakt. In artikel 22 van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen zijn de overgangsbepalingen beschreven. Hieruit blijkt

	dat indien het gebruik gedurende een ononderbroken periode van ten minste 3 jaar gestaakt is geweest, geen beroep kan worden gedaan op de overgangsbepalingen voor wat betreft gebruik. Tussen het moment van beëindigen van het gebruik van de loswal door Cementbouw en de aankoop door indiener ligt meer dan 3 jaar. Geconcludeerd wordt dat indiener zich niet kan beroepen op de beschermende werking van het overgangsrecht. Het gebruiken van de loswal voor bedrijfsmatige activiteiten is derhalve niet toegestaan. Verder is er geen vergunning op basis waarvan gesteld kan worden dat het laden en lossen van schepen met gebruikmaking van mobiele kranen of andere voertuigen toelaat. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B Het niet-bestemmen van de loswal wordt onderbouwd in de toelichting door het intrekken van de bouwbestemming van de portaalkraan in november 2022. Indiener is van mening dat het intrekken van de vergunning voor de portaalkraan niets verandert aan de aanwezigheid en het gebruik van de laad- en loskade. Het gebruik van de gronden als loswal koppelen aan het gebruik van de portaalkraan klopt dus niet.	Uitgangspunt is het bestemmen van de bestaande legale situatie. Onder A is beschreven waarom het bedrijfsmatig gebruik van de gronden als laad- en loswal op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Verder is er geen omgevingsvergunning die het gebruik van de gronden mogelijk maakt. Dat het niet-bestemmen van de loswal wordt onderbouwd door het intrekken van de portaalkraan volgen wij dan ook niet. In de toelichting bij het bestemmingsplan is overigens ook aangegeven dat het gebruik van laad- en loswal niet onder het overgangsrecht valt en het perceel derhalve (illegaal) in gebruik is als laad- en loswal. Conclusie: zienswijze is ongegrond
C De bestemming Loswal is in het oude bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen vernietigd omdat deze geen rekening hield met de verleende vergunning voor de bouw van een portaalkraan. De opdracht van de Raad van State was deze bouwvergunning in de bestemming te verwerken. Er was hiermee geen illegaal gebruik van de laad en loskade. De gemeente heeft nagelaten om het bestemmingsplan te repareren en de bouwmogelijkheid voor de portaalkraan op te nemen.	De Raad van State heeft, in haar uitspraak van 19 september 2007, de goedkeuring die was verleend aan het plandeel met de detailbestemming “bedrijfsdoeleinden B”, met de nadere aanduiding B39 (loswal), vernietigd. Aanleiding hiertoe was dat de bouwmogelijkheden die er waren op basis van de vergunde portaalkraan niet waren doorvertaald in het plan. In die zin was het genomen besluit onzorgvuldig voorbereid. Het klopt dat de gemeente voor dit plandeel geen herziening heeft opgesteld. Wel heeft de gemeente op 2 augustus 2018 de ontwerpbeschikking tot intrekking van de vergunning toegestuurd. Op 18 november 2020 is de bouwactiviteit van de omgevingsvergunning ingetrokken. In de zienswijze wordt ervan uitgegaan dat met de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het realiseren en gebruik van de portaalkraan een algemene vrijstelling is verleend voor het gebruik van

	gronden waar de bestemming verkeersdoeleinden van toepassing is, als laad- en loswal. Dit is echter niet het geval. De vergunning van 17 juni 2003 zag slechts op het bouwen en het gebruiken van een portaalkraan. De vrijstelling had betrekking op de situering van de portaalkraan op het perceel en deels boven en op de gronden met de bestemming verkeersdoeleinden en op het in gebruik zijn van de portaalkraan boven de bestemming verkeersdoeleinden. Aan de vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt geen zelfstandige betekenis toe. De intrekking van de bouwvergunning voor het realiseren van de portaalkraan heeft geen gevolgen voor het toegestane gebruik van de gronden. De vergunning van 17 juni 2003 ziet slechts op het bouwen en gebruiken van de portaalkraan en niet op het laden en lossen van schepen met gebruikmaking van mobiele kranen of andere voertuigen. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Omdat de portaalkraan nooit is gebouwd, is deze, in lijn met ons gemeentelijk beleid, ingetrokken. De omstandigheid dat de vrijstelling die op grond van artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend, niet onder het overgangsrecht valt en niet kan worden ingetrokken, maakt voor de onderhavige situatie geen verschil. De verleende vrijstelling ziet exclusief op het kunnen realiseren en gebruiken van de portaalkraan. Met het intrekken van de vergunning treedt geen wijziging op in de bestemming van de gronden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Indieners stelt dat de wet het niet mogelijk maakt de oude verleende gebruikstoestemming voor de laad en loskade in te trekken.	Zie onder C. Conclusie: zienswijze is ongegrond
E Voor het bestemmingsplan Buitengebied-West stonden het bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen en de beheersverordening Buitengebied het gebruik als laad- en loskade niet in de weg. Het is dus niet juist om de bestaande laad- en loskade nu onder het overgangsrecht te plaatsen.	De beheersverordening Buitengebied, vastgesteld op 28 september 2017 verwijst grotendeels naar het bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen. In dit bestemmingsplan is voor de betreffende locatie enkel de (gebieds)bestemming "Verkeersdoeleinden" met de aanduiding "Lokaal verharde wegen" van toepassing. Niet wordt ingezien waarom indiener stelt dat het gebruik van de loswal voor bedrijfsmatige laad- en losactiviteiten op basis van de beheersverordening, danwel het bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen, zou zijn toegestaan. Conclusie: zienswijze is ongegrond

F Mocht in tegenstelling tot bovenstaande de gemeente toch gelijk hebben en het gebruik van de laad- en loskade in strijd zijn met de voorgaande ruimtelijke plannen wordt volgens indiener de laad en loskade voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht. Dit is niet toegestaan.	Indiener stelt dat het bedrijfsmatig gebruik van de loswal voor de tweede keer onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Om onder het overgangsrecht te vallen, mag geen sprake zijn van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het overgangsrecht is hier niet van toepassing. Zie hiervoor ook onder A. Conclusie: zienswijze is ongegrond
G. Ter aanvulling op punt F is het ontzeggen van de beschermende werking van het overgangsrecht volgens indiener onredelijk omdat de laad en loskade op relevante peildata niet in onbruik was geraakt.	De bestaande legale situatie is maatgevend. Indiener beschikt niet over de benodigde (milieu)vergunningen om de laad- en loswal bedrijfsmatig te gebruiken. Ook geldt er geen overgangsrecht. Er is (ook in de afgelopen jaren) geen ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat laden en lossen ruimtelijk aanvaardbaar is. Om tegemoet te komen aan de wens van indiener om te kunnen laden en lossen is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer indiener aan kan tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, is het mogelijk om de betreffende bestemming te wijzigen naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van een loswal. Conclusie: zienswijze is ongegrond

3.	
Ontvangstdatum: 19 oktober 2022	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Indiener maakt bezwaar tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt af te wijken van de 2.5 GVE norm indien het bedrijf op alternatieve wijze een kwalitatieve bijdrage levert aan de karakteristiek en duurzaamheid van het buitengebied. De voorwaarden van artikel 3.7.3. en 4.7.3 onder e lid 1 zijn voor indiener te onbepaald en indiener vraagt deze te voorzien van objectieve voorwaarden.	In de raadsvergadering van 23 februari 2023 is een amendement aangenomen. Hiermee heeft de gemeenteraad besloten dat artikelen 3.7.3.e en 4.7.3.e geschrapt worden. Een reactie op de ingediende zienswijze is hierdoor niet meer van toepassing. De gemeenteraad is van mening dat het door het college van B&W voorgestelde raadsvoorstel wat betreft de herformulering van artikelen 3.7.3.e en 4.7.3.e niet in lijn is met de definitie van grondgebonden landbouw uit de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Doordat met de voorgestelde bepaling in het raadsvoorstel onder voorwaarden overschrijding van 2,5 GVE wordt toegestaan, betekent dit, gezien de definitie, feitelijk dat er een omschakeling plaatsvindt van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet grondgebonden agrarisch bedrijf Bovendien zijn de creatieve duurzaamheidsmaatregelen voor wat betreft de omvang en inhoud niet precies gedefinieerd. Dit betekent dat er een onwenselijk grijs gebied wordt gecreëerd, dat ruimte laat voor subjectieve

	interpretatie, bij de beoordeling of een agrarisch bedrijf voldoende maatregelen heeft getroffen om af te mogen wijken van de eis, maximaal 2,5 GVE per ha. Een bijdrage leveren aan de karakteristiek en duurzaamheid van het buitengebied zegt niets over grondgebonden zijn of niet. Besloten is dus artikelen 3.7.3.e en 4.7.3.e uit het bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied-West te schrappen Conclusie: zienswijze is niet van toepassing
B De tweede voorwaarde om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.3. en 4.7.3. onder e. lid 2) luidt dat het bedrijf met een bedrijfsplan aantoont dat het bedrijf binnen een redelijke termijn door aankoop of pachten van grond naar maximaal 2.5 GVE per hectare toegroeit. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met redelijke termijn. Indiener verzoekt om dit concreet te maken.	Zie ook reactie onder a Conclusie: zienswijze is niet van toepassing

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Aanpassingen naar aanleiding van amendement raadsbehandeling 23 februari 2023

Planregels

Artikelen 3.7.3 sub e en 4.7.3 sub e worden geschrapt

Ambtelijke aanpassingen

Planregels

Enkele begripsbepalingen zijn aangepast aan het bestemmingsplan Dorpskernen zodat binnen de gemeente dezelfde begrippen gehanteerd worden in bestemmingsplannen. Het gaat om

Art 1.17 Bestaand

Gewijzigd in:

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Art 1.59: Internetwinkel

Gewijzigd in: een specifieke vorm van detailhandel, waarbij het aanbieden en verkopen van goederen uitsluitend via het internet gebeurt en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte, showroom of afhaalpunt.

Art 1.88 Permanente bewoning

Gewijzigd in: het gebruiken van een verblijf als hoofdverblijf.

Toegevoegd: hoofdverblijf:

een gebouw of ander onderkomen welke voor een persoon functioneert als de plaats waar het centrum van zijn sociale en maatschappelijke activiteiten ligt.

Toelichting

Aan de "ruimtelijke onderbouwing A.C. Verhoefweg 2a te Mijdrecht" is een aanvullende notitie geluid toegevoegd.