



Voorstel raad

AAN	de gemeenteraad	REGISTRATIENUMMER	
AGENDAPUNT	8	TER INZAGE	<i>Naar schatting 6 januari 2017</i>
NUMMER	076/16		<i>t/m 16 februari 2017</i>
RAADSVERGADERING	24 november 2016	BIJLAGE(N)	-Bestemmingsplan
COMMISSIE	Commissie RZ		-Zienswijzennota
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P		
PORTEFEUILLEHOUDER	David Moolenburgh		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Eva Baeten		
ORGANISATIEONDERDEEL	RU-P&P		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Demmerik 31".

Voorstel

1. in te stemmen met bijgevoegde beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. bestemmingsplan "Demmerik 31" zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen en met in achtneming van de wijzigingen die in de commissie RZ van 21 juni 2016 en 8 november 2016 door de Cie RZ naar voren zijn gebracht (*het verkleinen van het bestemmingsvlak 'wonen', hierdoor het beperken van de mogelijkheden tot bijgebouwen, het naar voren schuiven van het bouwvlak, het clusteren van de bebouwing en het omzetten van een groot deel van het perceel naar de bestemming 'agrarisch met waarden', aanscherping van de ruimtelijke onderbouwing, verbetering van de toelichting over extra parkeerplaatsen en het schrappen van een onderdeel in de regel inzake 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'*), als volgt te wijzigen (zie *eind Raadsvoorstel voor ligging plangebied, verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "Demmerik 31" en het vast te stellen bestemmingsplan "Demmerik 31"*):
 1. de maximum bouwhoogte van de nieuwe woning op 8 meter te stellen (in plaats van 9);
 2. het bouwvlak is – in de lengterichting van het bouwvlak – 3 meter naar de weg (Demmerik) toe verschoven, conform de verbeelding van het plan;
 3. de oostelijke grens (= achtergrens) van het bestemmingsvlak Wonen terug te brengen tot op precies 11 meter achter (= ten oosten van) de achtergrens (= oostelijke grens) van de verschoven ligging van het bouwvlak (reeds 3 meter naar de weg verschoven), conform de verbeelding van het plan;
 4. ten oosten van het aldus begrensde bestemmingsvlak Wonen het resulterende gedeelte van het plangebied te bestemmen als "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden";
 5. een strook land aan de noordzijde van het perceel, conform de verbeelding van het plan, eveneens te bestemmen als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden';
 6. planregels voor "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden" op te nemen overeenkomstig dergelijke planregels in bestaande bestemmingsplannen van De Ronde

Venen;

7. in aanvulling op de planregels "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" (art. 3.4.1 onder a) een verbod op te nemen tot bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting;
 8. de planregels over de landschappelijke inpassing (art. 4.5.4 onder a) niet alleen betrekking te laten hebben op het bestemmingsvlak "Wonen", maar ook op "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden";
 9. in paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting (over buurperceel Demmerik 33) de omschrijving "hobbymatig houden van dieren" te vervangen door: "kleinschalige agrarische activiteiten (veehouderij)", en de vermelding "maximaal vijf dieren" te laten vervallen;
 10. Aanscherping van de ruimtelijke onderbouwing van het plan in hoofdstuk 3 van de toelichting, zoals weergegeven in voorliggend raadsvoorstel;
 11. Aanvulling en verbetering van de toelichting van extra parkeerplaatsen ten behoeve van de aan huis verbonden beroep, in paragraaf 3.4 van de toelichting;
 12. Het schrappen van de in de bouwregels voor de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden opgenomen regel dat voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in artikel 3.2. onder b.4. wordt toegestaan: '3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
3. bestemmingsplan "Demmerik 31", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPP020demmerik31-va01, vast te stellen;
 4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan Demmerik 31 is op 21 juni 2016 en 8 november 2016 in de Commissie Ruimtelijke Zaken besproken. Naar aanleiding van deze vergaderingen is het bestemmingsplan door het college uitgewerkt tot het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan Demmerik 31. Hierna zijn de aanpassingen aan het plan uiteengezet die naar aanleiding van beide vergaderingen zijn gedaan.

Commissievergadering Ruimtelijke Zaken van 8 november 2016

Op 8 november 2016 is dit bestemmingsplan voor de derde keer besproken in de Commissie Ruimtelijke Zaken. Hierbij zijn opnieuw diverse insprekers gehoord (de initiatiefneemster en omwonenden). Na het horen van de insprekers zijn de commissieleden in discussie met elkaar gegaan over het aangepaste bestemmingsplan zoals het voor de commissie van 8 november 2016 was aangeleverd. Hier zijn een aantal zaken naar voren gekomen welke hebben geleid tot opnieuw nadere aanpassingen van het bestemmingsplan en een verduidelijking van deze onderdelen in het voorliggende raadsvoorstel.

Aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de Cie RZ van 8 november 2016

1. De ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is aangescherpt

Het plangebied kent nu een agrarisch gebruik in de hobbyachtige sfeer. De eigenaar gebruikt het perceel in hoofdzaak voor het rijden en houden van paarden, in de concrete vorm van een paardenschuur, een paddock, een paardenbak met omheining en een carport. Het planologische toegestane gebruik is wonen. Deze woonbestemming zit sinds 2003 op het perceel en dit is geheel volgens de normale gang van zaken niet gewijzigd met de splitsing van het perceel. Pas op het

moment dat een bestemmingsplan (in zijn geheel) geactualiseerd wordt, wordt onderzocht of de bestemming aanpassing behoeft.

Momenteel staan er meerdere bouwwerken op het perceel. De paardenshuur, paddock en de paardenbak met omheining zijn in een slechte staat van onderhoud en staan verspreid over de gehele woonbestemming tot diep op de kavel. De bebouwing op het perceel is legaal tot stand gekomen en het hobbymatig houden en berijden van paarden is hier toegestaan binnen de woonbestemming. Deze functie en bijbehorend gebruik zien wij echter als minder wenselijk, gezien in de context van de directe (woon)omgeving en de kwaliteit van het achterliggende landschap.

Wij stellen u voor om aan het initiatief voor het oprichten van een woning mee te werken. Concreet voorziet het voorstel in (1) de functie wonen in de concrete vorm van een woning, (2) de toevoeging van agrarisch grondgebied met waarden en (3) de landschappelijke inpassing van dit geheel. De gemaakte afweging is dat met realisatie conform het voorstel ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt toegevoegd en hier meer op haar plaats wordt gevonden dan de zeer ruime woonbestemming waar het houden van, en het rijden met, paarden in de concrete vorm van een paardenshuur met aanverwante bouwsels is toegestaan.

Door de woonbestemming tot slechts de voorzijde van het perceel te beperken en aan het achterliggende terrein een agrarische functie met landschappelijke waarden toe te kennen, wordt de uitwaaiing van aan de woonfunctie gelieerde bebouwing en bijbehorend gebruik voorkomen en verder teruggedrongen. Door de vergaande inperking van de bestemming 'Wonen' en de toevoeging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is er namelijk op nog maar een klein gedeelte van het perceel de mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken, namelijk alleen binnen de bestemming 'Wonen'. De toekomstige bebouwing vindt geclusterd plaats aan de voorkant van het perceel en sluit aan bij de voorgevellijn van de omliggende woningen. De beperkte afmetingen van de woonbestemming maken echter nog wel een normaal gebruik van de woning en het woonperceel mogelijk.

De vergaande uitbreiding van het grondgebied Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden zorgt voor een grote mate van kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is zoals hiervoor ook al is aangegeven het realiseren van (vergunningplichtige en vergunningsvrije) bijgebouwen uitgesloten en bovendien bevat deze bestemming een regeling met de verplichting om voor het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting een omgevingsvergunning aan te vragen. Hierdoor wordt het als waardevol beschouwde landschap ter plaatse uitgebreid, zijn de doorzichten naar het achterliggende landschap in verdere mate verzekerd en is er geen sprake van het 'dichtbouwen' van het lint. De paardenshuur, een paddock, een paardenbak met omheining en een carport verdwijnen als zodanig en mogen niet meer terug komen op het perceel buiten de bestemming wonen.

De afmetingen van de bouw mogelijkheden van het woonhuis zijn zorgvuldig afgewogen. Op dit moment staat er al een bouwwerk op het perceel, met een bouwhoogte van 4,76 meter. De voorgenomen bouwhoogte is gesteld op 8 meter hoogte. De woningen rond het perceel mogen op basis van het huidige bestemmingsplan bouwen tot 9 meter hoogte. De feitelijke situatie is dat de panden ten noorden van het perceel een bouwhoogte van circa 7,3 meter (Demmerik 29) en 8,4 meter (Demmerik 29B) hebben. En de panden ten zuiden van het perceel hebben een bouwhoogte van circa 6,95 meter (Demmerik 31A) en 8,85 meter (Demmerik 33). De bouwhoogte van de beoogde woning op Demmerik 31 is hiermee een mooi gemiddelde in het lint en daarmee heel goed passend. Het straatbeeld wijzigt niet wezenlijk en de relatie met het achterland wordt zelfs versterkt. In de

situering van de woning en met het beperken van de uitwaaiing van eventuele bijgebouwen is getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Het perceel waar de woning op gebouwd zal worden betreft een ruimtelijk geheel eigen kavel (links en rechts begrenst door een sloot) met een eigen opgang middels een brug aan de Demmerik. Het heeft reeds een woonbestemming en er is een flinke schuur op aanwezig. Deze specifieke situatie is een unieke situatie in het lint van de Demmerik. Binnen de rode contour aan deze weg is geen geheel vergelijkbare situatie aanwezig wat tot een (algemene) precedentwerking zou kunnen leiden. Er zijn wel enkele brede woonpercelen aanwezig, maar zelfs als deze gesplitst zouden worden zou dit nog steeds geen identieke situatie opleveren. Wanneer er voor andere percelen een dergelijke aanvraag zou komen zal dit bovendien op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld en zorgvuldig worden afgewogen of op dat perceel een woning wel of niet zou moeten worden toegekend.

Samenvattend zijn wij van mening dat wij op basis van een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen rond deze planontwikkeling de conclusie kunnen trekken dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, de realisatie van een woning op deze locatie niet in strijd is met gemeentelijk beleid, dat belangen van de omgeving niet onevenredig worden geschaad en dat dus aan de wensen van de eigenaar van deze gronden tegemoet kan worden gekomen. Belangrijkste punten in deze afweging zijn (1) dat kwaliteitswinst wordt bereikt door enerzijds bestaande ongewenste planologische mogelijkheden in te perken en anderzijds bij de realisatie van het plan uitvoering te geven aan een inpassingsplan, (2) dat uit het plan spreekt dat inzet is gepleegd om rekening te houden met de belangen van omwonenden en (3) dat van ongewenste precedentwerking geen sprake is omdat daadwerkelijk vergelijkbare situaties ontbreken.

Bovenstaande ruimtelijke onderbouwing heeft er toe geleid dat wij voorstellen om hier een bouwmogelijkheid voor een woning te creëren. Deze ruimtelijke onderbouwing zal worden overgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan en de zienswijzenota.

2. De toelichting van de extra parkeerplaatsen ten behoeve van de aan huis verbonden beroep
De gemeente maakt voor haar parkeerbeleid gebruik van de parkeerkencijfers uit de ASVV2012 van het CROW. Het CROW maakt onderscheid in de functie, de mate van stedelijkheid, de locatie van de functie en geeft een minimum- en maximaantal. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is in dit geval gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de functie kantoor (zonder baliefunctie). De mate van stedelijkheid is matig stedelijk, de locatie is rest bebouwde kom en er wordt gekozen voor de middelste waarde. Dit leidt tot een parkeernorm van 2,05 parkeerplaats voor 100 m² bvo. Gezien er hier sprake is van een maximum van 50 m² zal er 1 extra parkeerplaats moeten worden aangelegd. Dit zal worden toegevoegd aan paragraaf 3.4 van de toelichting.

De realisatie en het gebruik van de parkeerplaatsen zal worden getoetst aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de regels onder artikel 4.5.4. Hier staat vermeld dat de gronden, en dus ook de parkeerplaatsen, pas mogen worden gebruikt als deze voldoen aan de inrichtingsschets van de ervenconsulent. In de voorwaarden van de inrichtingsschets staat vermeld dat het parkeren uit het zicht gerealiseerd moet worden. Hier zal op worden toegezien door de gemeente. Daarnaast zal aan de welstandscriteria moeten worden voldaan dat bij meer dan twee parkeerplaatsen deze achter op het erf gerealiseerd moeten worden (achter de lijn die 3 meter achter (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw gelegen is). Dit criterium was per abuis niet als zodanig opgenomen in de toelichting en zal worden aangepast (in de paragraaf 3.5.2 Welstandsnota 2006, onder de Welstandscriteria op pagina 16, aandachtstreepje 3 bij onbebouwde

ruimte). Hier werd gesuggereerd dat de extra parkeerplaats achter het erf gerealiseerd zou moeten worden, en daarmee in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden waar dit niet is toegestaan. Voor de in totaal 3 parkeerplaatsen is ruim voldoende gelegenheid aanwezig binnen de woonbestemming en er kan dus worden voldaan aan gestelde eisen.

3. De mogelijkheden van het plaatsen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

- Voor vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen geldt dat in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² er 90 m² aan vergunningsvrije bijgebouwen opgericht mag worden. Dit mag worden vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m². Dit betekent dat aan de hand van het bebouwingsgebied op perceel Demmerik 31, te weten 371 m², een toegestane oppervlakte aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken 97,1 m² bedraagt. Berekening: 90 m² voor de 300 m² woonbestemming, plus 10% van de overige 71 m² wat uitkomt op 97,1 m².

Deze regeling voor vergunningsvrij bouwen is een uniforme regel vanuit het Rijk waar de gemeente geen invloed op heeft. Om ter plaatse ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn de mogelijkheden tot het vergunningsvrij bouwen op het perceel ingeperkt door de vergaande reducering van het woonerf (woonbestemming). Er is gekozen voor een maximale inperking van de woonbestemming waarbij een normaal gebruik van de woning en het woonperceel mogelijk blijft. Door de inperking van de woonbestemming wordt het oppervlak van het grondgebied Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden sterk uitgebreid waardoor er sprake is van een grote mate van kwaliteitsverbetering van het landschap.

- In de bouwregels voor de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden was opgenomen dat voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in artikel 3.2. onder b.4. wordt toegestaan: '3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Deze regel blijkt bij nader inzien zinloos om op te nemen in de regels, aangezien het alleen van toepassing is voor grondgebonden veehouderij. Gezien de initiatiefnemer niet voornemens is dit gebruik uit te oefenen is deze regel verwijderd uit de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. De begrippenlijst in artikel 1 hoeft niet te worden gewijzigd.

4. Communicatie met de omwonenden

Tijdens de commissievergadering van 8 november 2016 kwam naar voren dat de omwonenden niet tevreden waren over de wijze waarop gehoor van gegeven aan de wens van de commissie om met hen te communiceren. De beleving van de omwonenden is dat dit te weinig is gebeurd. De behandelend ambtenaar heeft echter veelvuldig via de e-mail en telefoon met de omwonenden gesproken over de planontwikkeling. Daarnaast is met de omwonenden die dat wilden gesproken op het gemeentehuis. Van deze mogelijkheid is door twee omwonenden gebruik gemaakt, te weten op 4 oktober 2016.

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn bepaalde aanpassingen (ten opzichte van het vast te stellen bestemmingsplan, versie van 8 november) doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de wijzigingen en de redenen daarvoor, zie beslispunt 2 en de bijbehorende argumenten 2.8 tot en met 2.10.

Commissievergadering Ruimtelijke Zaken van 21 juni 2016

Op 21 juni 2016 is dit bestemmingsplan besproken in de Commissie Ruimtelijke zaken. Hierbij zijn diverse insprekers gehoord (zowel omwonenden als de initiatiefneemster). Deze sprekers gehoord

hebbende is er een goede discussie in de Cie RZ ontstaan, waarna er een aantal breed gedragen voorstellen zijn gedaan over een alternatieve invulling van het bestemmingsplan. Deze opdracht van de Cie RZ is door het college uitgewerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Demmerik 31.

Aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de Cie RZ van 21 juni 2016

Na de terinzagelegging hebben omwonenden zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben deze omwonenden en de initiatiefnemer tijdens de commissievergadering van 21 juni 2016 gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspreken.

De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de huidige situatie, te weten het hobbymatig houden van paarden en het bijbehorende gebruik van de gronden. De bezwaren tegen het plan betreffen een weerstand tegen het dichtbouwen van het lint en de grote bouw mogelijkheden van bijgebouwen binnen de bestemming wonen. De bewoners zijn niet tegen het toekennen van een bouwvlak op Demmerik 31, wanneer het bestemmingsvlak wonen sterk wordt verkleind.

Na de ronde van inspraak is door de commissieleden uitvoerig gesproken over mogelijke voorstellen voor de beoogde ontwikkeling. Hier kwam een mogelijke oplossing naar voren waarbij het bestemmingsvlak wonen sterk wordt terug gebracht (gehalveerd) en een groot deel van het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden' zou krijgen. Hiermee is het uitgesloten dat daar bijgebouwen kunnen worden opgericht. Hierdoor wordt eveneens gehoor gegeven aan de inrichtingsschets van de Ervenconsulent waarbij de bebouwing wordt geclusterd (aan elkaar geknoopt) en het doorzicht wordt behouden. Daarnaast werd geopperd om het woonhuis een paar meter naar de weg te verschuiven om zo toch ruimte te houden voor een bijgebouw voor de grasmaaier etc. en de beste plek voor het woonhuis te verkrijgen.

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn bepaalde aanpassingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de wijzigingen en de redenen daarvoor, zie beslispunt 2 en de bijbehorende argumenten 2.1 tot en met 2.7.

Aanleiding van het initiatief

Het perceel Demmerik 31 heeft in het verleden behoord bij de voormalige boerderij op Demmerik 31A. Demmerik 31 is van dit perceel afgesplitst en de nieuwe eigenaresse – een bekende van de eigenaars van Demmerik 31A – heeft bij die afsplitsing de zorg overgenomen van de paarden die op dit perceel werden gehouden. Er is hier sprake van het hobbymatig houden van paarden, in de concrete vorm van een paardenshuur, een paddock, een paardenbak met omheining en een carport. In het geldende bestemmingsplan, "1^{ste} herziening Lintbebouwing Vinkeveen", heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden.

De gegeven paardenvoorzieningen functioneren als een hobbymatige kleine pensionstalling (met 5 paarden). De omwonenden hebben geen bezwaar tegen deze huidige situatie. De beoordeling van de gemeente is echter dat er hier sprake is van een rommelig perceel. Daarbij is deze functie en bijbehorend gebruik minder passend dan een woonfunctie, gezien in de context van zijn directe (woon)omgeving. De gemaakte afweging is dat de functie wonen (in de concrete vorm van een woning) hier meer op haar plaats wordt gevonden en ruimtelijke kwaliteit toevoegt ter plaatse dan het houden van, en het rijden met, paarden (in de concrete vorm van een paardenshuur met toebehoren). Daarom wordt hier een bouw mogelijkheid voor een woning gecreëerd. De paardenshuur, paddock en de paardenbak met omheining verdwijnen als zodanig.

Terinzagelegging: zienswijzen

Het college heeft het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen voorbereid met het op 23 februari 2016 genomen besluit: "Demmerik 31: instemming met anterieure overeenkomst 2e fase en start procedure bestemmingsplan". Als gevolg op dat besluit heeft het ontwerpbestemmingsplan "Demmerik 31" van 4 maart tot en met 14 april 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er zijn acht zienswijzen binnengekomen. In bijgevoegde zienswijzennota wordt zowel de inhoud van de zienswijzen weergegeven als de voorgestelde beantwoording daarvan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt er een bouwrecht voor een woning gevestigd op het perceel Demmerik 31. Daarmee is het juridisch kader tot stand gebracht voor het vergunnen van de woning.

Argumenten

- 1.1 *De zienswijzen bevatten geen overwegende argumenten tegen vaststelling van het plan.*
Omwonenden hebben hun bezwaren geuit over de voorgenomen ontwikkeling. Deze zijn vervat in de nota "Zienswijzennota bestemmingsplan Demmerik 31". De voornaamste bezwaren hadden betrekking op een weerstand tegen het "dichtbouwen van het lint". De meeste argumenten gaan over het behouden van doorzichten naar het achtergelegen gebied, de effecten van bijgebouwen op het doorzicht, de effecten voor het zicht van omwonenden, het toestaan van een woning ter plaatse en de maatvoering van deze woning. Vanaf de start van het bestemmingsplantraject is er een constante communicatie geweest tussen de initiatiefnemers, de omwonenden en de gemeente, en is het plan uitvoerig besproken in de Cie RZ van 21 juni 2016. Dit tezamen heeft geleid tot de uiteindelijke bestemmingsplan, met als voornaamste bijstelling dat er uiterst terughoudend is omgegaan met de begrenzing van de woonbestemming met het oog op de belendende woonpercelen.
- 2.1 *Aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de Cie RZ van 21 juni en 8 november 2016*
Op 21 juni 2016 en 8 november 2016 is dit bestemmingsplan besproken in de Cie RZ. De opdracht van de Cie RZ die hier uit volgde is door het college uitgewerkt tot het vast te stellen bestemmingsplan Demmerik 31. De aanpassingen betreffen het verkleinen van het bestemmingsvlak 'wonen', hierdoor het beperken van de mogelijkheden tot bijgebouwen, het naar voren schuiven van het bouwvlak, het clusteren van de bebouwing en het omzetten van een groot deel van het perceel naar de bestemming 'agrarisch met waarden'. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing aangescherpt, de toelichting over parkeerplaatsen verbeterd en een regel over 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' uit de regels verwijderd.
- 2.2 *Herziening op elf punten, samengevat in de onderstaande acht onderwerpen (2.3 t/m 2.10), van ontwerpplan "Demmerik 31" is gewenst.*
Hieronder worden deze wijzigingen gemotiveerd indien nodig geacht.

- 2.3 *Een maximum bouwhoogte van 8 meter levert meer schuurachtige verhoudingen op.*
Hierdoor ligt er in het gevelbeeld minder nadruk op de verticale richting, en meer op de horizontale richting.
- 2.4 *De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' zorgt voor openheid en doorzicht.*
De ervenconsulent geeft in haar Inrichtingsschets aan dat openheid en doorzicht belangrijk is. De ervenconsulenten begeleiden eigenaren van boerenerven of -bedrijven bij hun plannen. Zij geven onafhankelijk advies met oog voor het erf en de landschappelijke inpassing van bebouwing. Door het bestemmingsvlak 'Wonen' dusdanig te verkleinen en het oostelijke deel van het perceel evenals een strook aan de noordzijde te bestemmen als "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" wordt de openheid en doorzicht gegarandeerd.
- 2.5 *Verschuiving van het bouwvlak naar de Demmerik zorgt voor een wenselijke situatie voor de initiatiefnemers en de stedenbouwkundige opzet van het perceel.*
Door de verschuiving van het bouwvlak (in de lengterichting van het bouwvlak) 3 meter richting de weg ontstaat er een woonbestemming met een bouwvlak dat goed in evenwicht is en stedenbouwkundig een wenselijke situatie oplevert. Hierdoor is voor de toekomstige bewoners mogelijk normaal gebruik te kunnen maken van de woning.
- 2.6 *De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' voor deze strook maakt vergunningsvrij bouwen hier onmogelijk.*
Vergunningsvrij bouwen is in deze situatie alleen mogelijk binnen het bestemmingsvlak Wonen. Met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" op deze (voor het doorzicht belangrijke) strook wordt het vergunningvrij realiseren van bijgebouwen hier onmogelijk.
- 2.7 *De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' kent een verbod tot het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting.*
Door dit verbod is het niet mogelijk de doorzichten of openheid te beperken door bebossing of hoogopgaande beplanting. Dit is alleen mogelijk middels de aanvraag van een omgevingsvergunning, ter beoordeling door het bevoegd gezag. Normaal onderhoud en beheer valt hier niet onder, evenals de huidige bestaande beplanting of reeds geldende of aangevraagde vergunning.
- 2.8 *De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt.*
De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt zoals weergegeven in de eerste paragraaf van dit raadsvoorstel. Samenvattend zijn wij van mening dat wij op basis van een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen rond deze planontwikkeling de conclusie kunnen trekken dat er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, de realisatie van een woning op deze locatie niet in strijd is met gemeentelijk beleid, dat belangen van de omgeving niet onevenredig worden geschaad en dat dus aan de wensen van de eigenaar van deze gronden tegemoet kan worden gekomen. Belangrijkste punten in deze afweging zijn (1) dat kwaliteitswinst wordt bereikt door enerzijds bestaande ongewenste planologische mogelijkheden in te perken en anderzijds bij de realisatie van het plan uitvoering te geven aan een inpassingsplan, (2) dat uit het plan spreekt dat inzet is gepleegd om rekening te houden

met de belangen van omwonenden en (3) dat van ongewenste precedentwerking geen sprake is omdat daadwerkelijk vergelijkbare situaties ontbreken.

- 2.9 *De toelichting over extra parkeerplaatsen voor aan huis verbonden beroep is verbeterd.*
De toelichting over de hoeveelheid en plaats op het perceel van de extra parkeerplaatsen ten behoeve van de aan huis verbonden beroep is verbeterd in het vast te stellen bestemmingsplan.
- 2.10 *De regel over 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' is uit de regels geschrapt.*
In de bouwregels voor de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden was opgenomen dat voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in artikel 3.2. onder b.4. wordt toegestaan: '3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Deze regel blijkt bij nader inzien zinloos om op te nemen in de regels, aangezien het alleen van toepassing is voor grondgebonden veehouderij. Gezien de initiatiefnemer niet voornemens is dit gebruik uit te oefenen is deze regel verwijderd uit de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.
- 3.1 *Vaststelling van het bestemmingsplan is wenselijk.*
Hiermee is het mogelijk op deze locatie een woning te bouwen. Daarnaast wordt het (publieksgericht) houden van en rijden met paarden op deze locatie beëindigd. Dit is een ruimtelijk gezien minder passende activiteit in deze woonomgeving.
- 4.1 *Een exploitatieplan is hier niet aan de orde.*
Omdat voor dit project anterieure overeenkomsten over grondexploitatie zijn afgesloten met de initiatiefnemer, vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.
- 4.2 *Een keuze om geen exploitatieplan vast te stellen moet in een besluit worden vastgelegd.*
De gemeenteraad moet bij het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan ook expliciet besluiten om wel of geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval moet het besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

De kosten voor het maken en voor de procedure van dit bestemmingsplan (geraamd op € 12.358,-) komen voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie

In het kader van het vooroverleg is er veelvuldig contact geweest met de omwonenden door zowel de initiatiefnemers als de gemeente, ook na de Cie RZ van 21 juni 2016. Dit contact kwam tot uiting door de omwonenden constant te betrekken bij voorgenomen aanpassingen van het initiatief en antwoord te geven op vragen, via gesprekken op het gemeentehuis, de telefoon en e-mail. De initiatiefnemers

houden de omwonenden eveneens op de hoogte van de planvorming. De Cie RZ van 21 juni 2016 en het contact met alle betrokkenen tezamen heeft geleid tot de uiteindelijke verbeelding in het vast te stellen bestemmingsplan, met als voornaamste bijstelling dat er uiterst terughoudend is omgegaan met de begrenzing van de woonbestemming met het oog op de omwonenden en hun woonpercelen.

De wettelijk voorgeschreven zienswijzenprocedure die hoort bij een ontwerpbestemmingsplan, is gevolgd.

Omwonenden en eigenaren van aan het plangebied grenzende grond hebben een op naam gestelde brief gehad waarin zij geïnformeerd zijn over de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

Zowel de vaststelling van het bestemmingsplan als de beroepsmogelijkheid (zie "Vervolg") wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant, op de plaatselijke gemeentepagina en op de gemeentelijke website. De indieners van zienswijzen ontvangen, nadat de gemeenteraad het besluit over de vaststelling heeft genomen, een brief met de beantwoording van hun zienswijze.

Iedereen kan na vaststelling van het bestemmingsplan het bestemmingsplan raadplegen, zowel online via de officiële landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl of <http://0736.ropubliceer.nl>, via PDF-bestanden die kunnen worden gedownload van <http://0736.ropubliceer.nl>, als door middel van het inzien van een papieren bestemmingsplan op het gemeentehuis.

Kernenbeleid

n.v.t.

Vervolg

Bestemmingsplantraject

Na het vaststellen van het bestemmingsplan is er een beroepstermijn van 6 weken. Daarin kan iedere belanghebbende die in een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend of die kan aantonen niet in staat te zijn geweest dat te hebben gedaan, en ook iedere belanghebbende die reageert op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan, een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vergunningstraject

Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld en – na de beroepsperiode – in werking getreden, kan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning worden ingediend. Via de reguliere Wabo-procedure (8 weken, eventueel verlenging met 6 weken) wordt deze vergunning dan verleend.

Evaluatie

N.v.t.

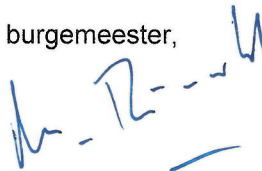
Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,

de secretaris,



de burgemeester,





De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 076/16 van 24 november 2016).

Besluit

1. in te stemmen met bijgevoegde beantwoording van de ingediende zienswijzen;
2. bestemmingsplan "Demmerik 31" zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen en met in achtneming van de wijzigingen die in de commissie RZ van 21 juni 2016 2016 en 8 november 2016 door de Cie RZ naar voren zijn gebracht (*het verkleinen van het bestemmingsvlak 'wonen', hierdoor het beperken van de mogelijkheden tot bijgebouwen, het naar voren schuiven van het bouwvlak, het clusteren van de bebouwing en het omzetten van een groot deel van het perceel naar de bestemming 'agrarisch met waarden', aanscherping van de ruimtelijke onderbouwing, verbetering van de toelichting over extra parkeerplaatsen en het schrappen van een onderdeel in de regel inzake 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'*), als volgt te wijzigen (zie eind Raadsvoorstel voor ligging plangebied, verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "Demmerik 31" en het vast te stellen bestemmingsplan "Demmerik 31"):
 1. de maximum bouwhoogte van de nieuwe woning op 8 meter te stellen (in plaats van 9);
 2. het bouwvlak is – in de lengterichting van het bouwvlak – 3 meter naar de weg (Demmerik) toe verschoven, conform de verbeelding van het plan;
 3. de oostelijke grens (= achtergrens) van het bestemmingsvlak Wonen terug te brengen tot op precies 11 meter achter (= ten oosten van) de achtergrens (= oostelijke grens) van de verschoven ligging van het bouwvlak (reeds 3 meter naar de weg verschoven), conform de verbeelding van het plan;
 4. ten oosten van het aldus begrensde bestemmingsvlak Wonen het resulterende gedeelte van het plangebied te bestemmen als "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden";
 5. een strook land aan de noordzijde van het perceel, conform de verbeelding van het plan, eveneens te bestemmen als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden';
 6. planregels voor "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden" op te nemen overeenkomstig dergelijke planregels in bestaande bestemmingsplannen van De Ronde Venen;
 7. in aanvulling op de planregels "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" (art. 3.4.1 onder a) een verbod op te nemen tot bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting;
 8. de planregels over de landschappelijke inpassing (art. 4.5.4 onder a) niet alleen betrekking te laten hebben op het bestemmingsvlak "Wonen", maar ook op "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden";
 9. in paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting (over buurperceel Demmerik 33) de omschrijving "hobbymatig houden van dieren" te vervangen door: "kleinschalige agrarische activiteiten (veehouderij)", en de vermelding "maximaal vijf dieren" te laten vervallen;
 10. Aanscherping van de ruimtelijke onderbouwing van het plan in hoofdstuk 3 van de toelichting, zoals weergegeven in voorliggend raadsvoorstel;
 11. Aanvulling en verbetering van de toelichting van extra parkeerplaatsen ten behoeve van de aan huis verbonden beroep, in paragraaf 3.4 van de toelichting;
 12. Het schrappen van de in de bouwregels voor de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden opgenomen regel dat voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'

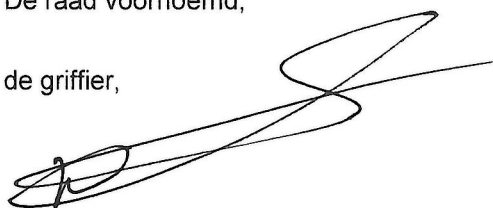
in artikel 3.2. onder b.4. wordt toegestaan: '3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

3. bestemmingsplan "Demmerik 31", met planidentificatienummer NL.IMRO.0736.BPP020demmerik31-va01, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 24 november 2016.

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

