

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen
'Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013'



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013'

Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Buitengebied Lith - 2013'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'
- het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Lith – 2013'
- het MER bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'
- het ontwerpbesluit hogere waarde voor het perceel Oijense Benedendijk 42 in Oijen

De nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van alle reacties op de genoemde stukken
- ons antwoord op alle reacties
- een beschrijving van de gevolgen van de reacties voor de inhoud van de genoemde stukken
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de reacties maar die wij ambtshalve aanbrenge

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke reactie heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon de onder I genoemde documenten met bijbehorende stukken van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 op het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders vooraf bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant (5 december 2012) en op de website www.oss.nl. In de genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling op de stukken reageren. De gemeente heeft 108 reacties ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 22 indieners gedaan.

Op 11 en 13 december 2012 heeft de gemeente twee inloopbijeenkomsten gehouden over de stukken. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomsten formeel op de stukken te reageren.

Verder heeft de gemeente aan de Dorpsraad Lith advies gevraagd over het ontwerpbestemmingsplan. De Dorpsraad heeft positief geadviseerd.

Hieronder vatten wij alle reacties samen. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

III. ONTVANKELIJKHEID REACTIES

Bijna alle reacties zijn ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen. De uitzonderingen vermelden wij bij de desbetreffende reacties.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

In 2000 heeft de toenmalige gemeente Lith van reclamanten grond gekocht aan de Mr. Van Coothstraat 55 in Lith. In ruil daarvoor zou de gemeente twee woningen mogelijk maken op het huisperceel van reclamanten. In een procedure bij de rechtbank over de koopovereenkomst zijn reclamanten en de gemeente het volgende overeengekomen: 'Binnen twee weken nadat het bestemmingsplan Tuincentrum Bekkers, inhoudende legalisering van een tuincentrum, onherroepelijk is geworden en de milieuvergunning voor [naam] is ingetrokken, gaan partijen in overleg over de snelst mogelijke route om de woonbestemming op de voormalige huiskavel van [reclamanten] te realiseren, waarna de gemeente zich zal inspannen om met inachtneming van alle publiekrechtelijke verplichtingen en bepalingen de woonbestemming ten behoeve van twee woningen te realiseren'.

Reclamanten missen in het ontwerpbestemmingsplan een regeling ter uitvoering van deze overeenkomst. Voor zover al een wijzigingsregeling zou zijn opgenomen, vragen reclamanten zich af waarom de gemeente niet een positieve woonbestemming heeft opgenomen.

De bedoelde milieuvergunning is vervallen; ook bedraagt de afstand tussen het perceel van reclamanten en het tuincentrum meer dan 50 meter. Reclamanten vragen zich af in hoeverre de realisering van het tuincentrum nog relevant is voor de effectuering van een woonbestemming.

In de juridische regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt de voorwaarde gesteld dat de milieuvergunning onherroepelijk ingetrokken moet zijn. Volgens reclamanten is deze eis (voor zover de milieuvergunning al niet vervallen is) alleen relevant als de 50-metergrens niet wordt gehaald. Verder vinden zij de voorwaarde van een onherroepelijke planologische regeling van het tuincentrum niet relevant voor de realisering van maximaal twee woningen. Hetzelfde geldt voor de voorwaarde dat de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woningen moet zijn aangetoond. Deze voorwaarde is niet opgenomen in de tussen reclamanten en de gemeente gesloten koopovereenkomst.

Antwoord gemeenteraad

In artikel 35.41 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan ('wro-zone – wijzigingsgebied 4') hebben burgemeester en wethouders een regeling opgenomen voor de gevraagde woonbestemming. Daarmee kunnen zij na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan via een aparte procedure de gevraagde bestemming mogelijk maken, als aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan. Zij hebben niet gekozen voor een positieve woonbestemming. Voor het opnemen van een positieve woonbestemming moet er namelijk duidelijkheid zijn over de haalbaarheid van de ontwikkeling. Om deze haalbaarheid aan te tonen zal er een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld met de daarbij benodigde (milieutechnische) onderzoeken. Omdat deze ruimtelijke onderbouwing nog niet is opgesteld, is de haalbaarheid van het plan nog niet aangetoond.

Verder ligt tegenover de locatie van reclamanten het perceel van het Tuincentrum Bekkers. Het tuincentrum heeft nog een geldende milieuvergunning uit 1990. Omdat het hier gaat om intensieve veehouderij met vleeskalveren geldt hier geen vaste afstand maar een geurcontour. Het perceel van reclamanten ligt binnen de geurcontour. Alleen al daarom is een rechtstreekse woonbestemming niet mogelijk.

Reclamanten stellen dat de vergunning van het tuincentrum van rechtswege is vervallen. Dit is echter niet juist. De vergunning zou alleen van rechtswege vervallen zijn wanneer er binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning geen gebruik van zou zijn gemaakt. Die situatie doet zich hier niet voor.

Verder blijkt uit controles van het Regionaal Milieu Bedrijf dat er in 2009 nog een agrarisch bedrijf was gevestigd. Burgemeester en wethouders mogen een vergunning intrekken wanneer daar langer dan 3 jaar geen gebruik van is gemaakt. Dit hebben zij niet gedaan omdat er met de eigenaar afspraken zijn gemaakt over de herontwikkeling van de locatie. Daarbij zijn de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de intrekking van de milieuvergunning van belang. Gelet op dit alles is ook de voorwaarde van een onherroepelijke planologische regeling van het tuincentrum relevant voor de door reclamanten gewenste woonbestemming. Gemeente en reclamanten zijn dit zo ook overeengekomen.

Reclamanten zijn met de gemeente, in een procedure over de koopovereenkomst uit 2000, overeengekomen dat pas nadat de milieuvergunning is ingetrokken de bestemming wordt gewijzigd. Wij nemen de plannen van reclamanten nu al met een wijzigingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan op. Daardoor kunnen burgemeester en wethouders, nadat aan alle voorwaarden is voldaan, relatief snel de vereiste bestemmingswijziging doorvoeren. Dit is in het belang van reclamanten.

Bij de wijziging van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders kijken naar de juiste stedenbouwkundige invulling van het perceel. Niet ieder willekeurig bouwplan is immers aanvaardbaar. De kaders hiervoor zijn gegeven in het beeldkwaliteitplan behorende bij het bestemmingsplan. Bij de wijziging van het bestemmingsplan werken burgemeester en wethouders deze kaders concreet uit. Dat in de overeenkomst geen voorwaarde over stedenbouwkundige inpasbaarheid is opgenomen, doet hier niet aan af. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moeten wij namelijk een goede ruimtelijke ordening in acht nemen. En een goede ruimtelijke ordening vereist dat wij nieuwe ontwikkelingen stedenbouwkundig goed inpassen.

Overigens passen wij de maximale bebouwingsoppervlakte voor het tuincentrum ambtshalve aan tot 1.700 m². In het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders abusievelijk geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de maximale bebouwingsoppervlakte voor het tuincentrum aan de Mr. Van Coothstraat in Lith ambtshalve aan tot 1.700 m².

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamante verwijst naar haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan over het perceel Wildseweg 5 (kennelijk bedoelt zij Wildseweg 3) in Maren-Kessel.

In aanvulling daarop voert reclamant het volgende aan.

Omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders baseren hun hun antwoord op de inspraakreactie onder meer op het feit dat Gedeputeerde Staten een bezwaarschrift van reclamante ongegrond hebben verklaard. Volgens reclamante hebben Gedeputeerde Staten dit echter ten onrechte gedaan. Zij hebben beroep ingesteld tegen de ongegrondverklaring van hun bezwaarschrift.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn niet ingegaan op het verzoek van reclamante om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Met deze wijzigingsbevoegdheid zou een groter bouwvlak dan 1,5 hectare moeten kunnen worden toegekend.

250-meterzone

Burgemeester en wethouders verwijzen in hun antwoord op de inspraakreactie naar een nog uit te brengen onderzoek van de Gezondheidsraad. Dit onderzoek is inmiddels verschenen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen causaal verband is tussen intensieve veehouderijen en volksgezondheid. De in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde 250-meterzone is dan ook niet wetenschappelijk onderbouwd.

Bovendien ligt slechts een klein gedeelte van het bouwvlak binnen de zone. Reclamante vindt het dan ook onredelijk dat burgemeester en wethouders het gehele bouwvlak binnen de zone hebben gelegd.

Antwoord gemeenteraad

Omvang bouwvlak

De inspraakreactie van reclamante op dit punt luidde samengevat als volgt:

'Inspreker vindt dat het bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Wildseweg 3 in Maren-Kessel een oppervlakte van 2,2 ha moet hebben in plaats van de 1,5 ha die wij in het voorontwerpbestemmingsplan hebben opgenomen.

Inspreker heeft hiervoor de volgende argumenten:

- *In het huidige bestemmingsplan is een groter bouwvlak opgenomen. Hieraan is weliswaar goedkeuring onthouden, maar dat is om louter formele redenen gebeurd omdat het bouwvlak verkeerd was ingetekend.*
- *De voormalige gemeente Lith heeft concreet toegezegd dat het bouwvlak mocht worden gewijzigd en vergroot. Mede op basis van deze toezeggingen is inspreker tot aankoop van het bouwvlak overgegaan.*
- *Uit een duurzaamlocatietoets blijkt dat er sprake is van een duurzame locatie, waar op grond van het Reconstructieplan doorgroei tot zelfs 2,5 ha mogelijk is.*
- *De gemeente heeft zelf de casus van inspreker voorgelegd aan Gedeputeerde Staten in het kader van een verzoek om ontheffing op grond van de provinciale verordening.*

Als het bouwvlak van 2,2 ha niet rechtstreeks kan worden opgenomen, dan wenst inspreker een wijzigingsmogelijkheid voor vergroting van bouwvlakken (in dit geval tot 2,2 ha) die nu al een oppervlakte hebben van meer dan 1,5 ha. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 laat dit volgens inspreker toe.'

Burgemeester en wethouders hebben hier als volgt op geantwoord:

'De maximale bouwvlakgrootte van een agrarisch bedrijf wordt bepaald door het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het provinciaal beleid is weergegeven in een provinciale structuurvisie en een daarop gebaseerde provinciale verordening (sinds 1 juni 2012: de Verordening ruimte 2012). De structuurvisie bindt in principe alleen de provincie. Wij moeten in onze besluitvorming niettemin rekening houden met het provinciaal beleid. De Verordening bevat rechtstreeks werkende en niet-rechtstreeks werkende onderdelen. De bouwvlakuitbreiding die inspreekster wenst is niet in strijd met de rechtstreeks werkende onderdelen. Vanuit het provinciale belang zijn echter ook niet-rechtstreeks werkende regels geformuleerd voor de intensieve veehouderij. De gemeente moet deze doorvertalen in een bestemmingsplan.

Het bedrijf van inspreekster ligt in verwevingsgebied. De Verordening bepaalt dat een agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij binnen verwevingsgebied op een duurzame locatie mag groeien tot maximaal 1,5 ha. Het verzoek van inspreekster om een bouwvlak van ongeveer 2,2 ha is hiermee in strijd.

De vorige provinciale verordening bood een overgangsregeling voor bestaande aanvragen voor een bouwvlak boven de 1,5 ha. Omdat er vóór de inwerkingtreding van die verordening al overleg was geweest over een bouwvlakvergroting tot boven de 1,5 ha, heeft de gemeenteraad van Oss op basis van deze overgangsregeling op 31 maart 2011 ontheffing aangevraagd bij Gedeputeerde Staten voor een groter bouwvlak dan 1,5 ha. Uitdrukkelijk heeft de gemeenteraad toen bepaald dat een toets van de duurzaamheid van de locatie nog niet had plaatsgehad. Ook overwoog de gemeenteraad dat hij deze ontheffing had aangevraagd uit preventief oogpunt zodat, na het eventueel verlenen van de ontheffing, de gemeente de aanvraag voor een bouwvlak groter dan 1,5 ha zelf kon beoordelen. Gedeputeerde Staten hebben de aanvraag om ontheffing op 20 december 2011 geweigerd, omdat er volgens hen geen sprake was van een 'aanvraag' vóór de in de Verordening genoemde peildatum. Het bezwaar van inspreekster hiertegen heeft de provincie op 18 september 2012 ongegrond verklaard. Daarom gaan wij er vanuit dat een agrarisch bouwvlak dat groter is dan 1,5 ha in strijd is met de Verordening.

Het gemeentelijk beleid over de omvang van agrarische bouwvlakken is weergegeven in de Structuurvisie Buitengebied Lith. De gemeenteraad van Oss heeft deze op 1 december 2010 vastgesteld. De Structuurvisie is mede gebaseerd op het provinciaal beleid. In de Structuurvisie is opgenomen dat bouwvlakken voor de intensieve veehouderij op een duurzame locatie tot maximaal 1,5 ha kunnen doorgroeien. Een bouwvlak groter dan 1,5 ha is dan ook in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

In december 2011 en januari 2012 heeft de rechtbank 's-Hertogenbosch een aantal uitspraken gedaan over de relatie tussen de Verordening en het Reconstructieplan. Het Reconstructieplan Maas en Meierij biedt in theorie (los van de gemeentelijke beoordeling) meer mogelijkheden dan de Verordening. In dit geval biedt het Reconstructieplan op een duurzame locatie uitbreidingsmogelijkheden tot een bouwvlak van 2,5 ha. De rechtbank vond een gemeentelijke afwijzing van een bouwvlakgrootte boven de 1,5 ha die alleen gebaseerd was op de Verordening strijdig met het Reconstructieplan. Op 2 maart 2012 hebben Provinciale Staten het Reconstructieplan Maas en Meierij, met uitzondering van de (kaarten met de) integrale zonerings, ingetrokken. Per 29 mei 2012 is het besluit tot intrekking van dit Reconstructieplan in werking getreden. Het ministerie heeft hiervoor toestemming gegeven.

Op dit moment zijn het Reconstructieplan en de Verordening dan ook niet meer met elkaar in strijd. De Verordening, die bouwvlakken voor de intensieve veehouderij boven de 1,5 ha in verwevingsgebied verbiedt, is nu het toetsingskader voor het verzoek van inspreekster. Wat inspreekster aanvoert over het huidige bestemmingsplan en de duurzaamelocatietoets doet hier niet aan af.

Over de vermeende toezeggingen merken wij het volgende op.

Inspreekster heeft enkele kaartjes overlegd met handgeschreven aantekeningen. Het is niet altijd duidelijk wie deze aantekeningen heeft geschreven. Voor zover het gaat om aantekeningen van ambtenaren, gaat het om aantekeningen met een onmiskenbaar informeel karakter. Bovendien zijn de ambtelijke opmerkingen geplaatst in het licht van het toen geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Juist het (provinciale) beleid over intensieve veehouderij is de afgelopen jaren sterk veranderd, zodat aan de aantekeningen niet de betekenis toekomt die inspreekster daar kennelijk aan toekent. Verder vinden wij van belang dat aan eventuele ambtelijke mededelingen geen rechten kunnen worden ontleend, nu het niet gaat om toezeggingen van de gemeenteraad. Dat is het bestuursorgaan dat bij uitsluiting over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Gelet op dit alles komt naar ons oordeel de aankoop van een bouwvlak op basis van ambtelijk overleg zonder concrete besluitvorming geheel voor risico van inspreekster.

Wij zijn het met het antwoord van burgemeester en wethouders eens. De zienswijze van reclamante geeft ons aanleiding tot de volgende aanvullende opmerkingen.

De rechter heeft nog geen uitspraak gedaan op het beroep van reclamante. Het besluit van Gedeputeerde Staten geldt dus nog steeds. Wij vinden dan ook dat burgemeester en wethouders hun antwoord op de inspraakreactie terecht mede hebben gebaseerd op dat besluit. Het feit dat een adviesinstantie tot een ander oordeel kwam dan Gedeputeerde Staten doet hier niet aan af. Verder hebben burgemeester en wethouders er terecht op gewezen dat een groter bouwvlak dan 1,5 hectare niet alleen in strijd is met de provinciale regels, maar ook met het gemeentelijke beleid. Zelfs als de provinciale regels zich niet verzetten tegen een groter bouwvlak, zien wij dus geen reden om een groter bouwvlak toe te kennen.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben gemotiveerd aangegeven dat een groter bouwvlak dan 1,5 hectare in strijd is met zowel provinciale als gemeentelijke regels. Het maakt daarbij vanzelfsprekend niet uit of wij een dergelijk bouwvlak rechtstreeks mogelijk maken of met een wijzigingsbevoegdheid. Wij vinden dus dat burgemeester en wethouders voldoende zijn ingegaan op dit deel van de inspraakreactie. Wij onderschrijven hun standpunt.

250-meterzone

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders een zone van 250 meter opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen hun bouwvlak niet uitbreiden omdat deze locaties niet als duurzame locatie kunnen worden beschouwd. Burgemeester en wethouders volgden hiermee een advies op van de GGD van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 meter het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders uitgebreid ingegaan op de stand van zaken rond de onderzoeken op het gebied van gezondheid.

Inmiddels is op 30 november 2012 het langverwachte onderzoek van de Gezondheidsraad (getiteld 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen') verschenen. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij hierop uitgebreid in. Wij verwijzen hiernaar. Hieronder geven wij een samenvatting van ons standpunt over dit onderwerp.

In het rapport van de Gezondheidsraad wordt onder andere het volgende gesteld over endotoxineniveaus: *'Blijkens een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot maximaal een afstand van ongeveer 250 meter van specifieke bedrijven. Op zeer korte benedenwindse afstand werden bij varkenshouderijen vijf- tot maximaal tienvoudige verhogingen ten opzichte van de achtergrondconcentratie gevonden'*. In paragraaf 5.4. (getiteld: 'Is het nodig en nuttig minimumafstanden tussen woongebieden en veehouderijbedrijven te hanteren?') wordt echter de conclusie getrokken dat *'kort geformuleerd, minimumafstanden wel beleidsmatig maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen'*.

Op 11 december 2012 hebben de GGD'en in Noord-Brabant gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Zij concluderen dat er nauwelijks wettelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen en dat er nauwelijks wetenschappelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen. De GGD'en adviseren een beleidsmatige aanpak van het onderwerp gezondheid, gebaseerd op het 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu'.

In december 2012 heeft ook de provinciale Gezondheidsraad gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Ook de provinciale gezondheidsraad onderschrijft de noodzaak van een meer beleidsmatige aanpak, gebaseerd op dialoog en lokaal maatwerk.

Wij concluderen op basis van het voorgaande dat de huidige wetgeving niet toereikend is en dat er nog geen geschikt beoordelingskader is om gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. Reclamante stelt dat de 250-meterzone niet wetenschappelijk onderbouwd is. Dat is op zich juist. Uit onderzoeken blijkt echter dat er wel degelijk verhoogde endotoxineniveaus op korte afstand van veehouderijen zijn gemeten (het IRAS onderzoek, waarbij tot een afstand van 250 meter rondom bedrijven een verhoogde concentratie van fijnstof en endotoxinen is aangetoond). Hoewel hard wetenschappelijk bewijs ontbreekt, zijn er wel sterke aanwijzingen dat afstand wel degelijk mede bepalend is voor de vraag of er een gezondheidsrisico bestaat bij veehouderijen. Het voorzorgsprincipe moet hier volgens ons dan ook leidend zijn, zoals ook de GGD adviseerde in haar advies van 20 oktober 2011. Het aantal bedrijven dat binnen deze zone ligt, is beperkt. Alles afwegende vinden wij het hanteren van de afstand van 250 meter redelijk.

Wel willen wij ruimte bieden voor een lokale afweging. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders opgenomen dat intensieve veehouderijen binnen 250 meter van bebouwingsconcentraties en kernen 'in ieder geval niet' duurzaam zijn. In plaats hiervan nemen wij op dat deze locaties 'in principe' niet duurzaam zijn. Dit biedt (enige) ruimte voor maatwerk. Dat maatwerk moet wel gebaseerd zijn op beleid. Wij gaan, in een apart traject, integraal beleid ontwikkelen over gezondheid. Dit beleid baseren wij mede op de 'Wet publieke gezondheid'. Op grond van artikel 2, lid 2 onder c van die wet moeten burgemeester en wethouders zorgdragen voor het bewaken van gezondheidsaspecten in bestuurlijke beslissingen. Naast een integraal 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu' zijn wij van plan om ook een toetsingskader op te stellen voor gezondheid in het kader van de wettelijke toets aan milieuvergunningen. Wij doen dit in dialoog met alle betrokken partijen. Dit vergt dus tijd. De adviezen van de gezondheidsraad, de GGD en de provinciale gezondheidsraad zijn pas zeer recent uitgebracht. Daarom hebben wij dit beleid nog niet klaar. Zodra wij dit beleid beschikbaar hebben, zal de gemeente het

gebruiken als onderdeel van de (ruimtelijke) toets bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken, en in individuele vergunningtrajecten.

Wij vinden het, net als burgemeester en wethouders, onwenselijk dat een bedrijf gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de zone van 250 meter ligt. Voor een duidelijke toepassing van de regels is het nodig dat het bedrijf óf helemaal binnen de zone óf helemaal buiten de zone ligt. Het bedrijf van reclamante ligt gedeeltelijk (namelijk 6 meter) binnen de zone. Gelet op het voorgaande gaan wij er vanuit dat dit bedrijf dus helemaal binnen de zone ligt.

Overigens is de ligging binnen of buiten de zone voor reclamante niet relevant. Haar bedrijf heeft al zijn maximale omvang bereikt, nu het groter is dan 1,5 ha. Beleidsmatig en gelet op de provinciale regels mogen intensieve veehouderijen namelijk niet groter worden dan die 1,5 ha. In dit geval kennen wij alleen een groter bouwvlak toe vanwege de bestaande rechten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de toelichting aan voor het onderwerp gezondheid en 250-meterzone.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten hebben in 1997 een overeenkomst gesloten met de toenmalige gemeente Lith. Deze overeenkomst laat een clubgebouw toe op een perceel van 1.800 m² aan de Lithse Ham 12 in Lith. Het ontwerpbestemmingsplan gaat echter uit van slechts ongeveer 1.100 m². Reclamanten vragen om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
2. Verder laten de planregels (artikel 16.2.2 onder c) een drijvend gebouw toe met een maximale hoogte van 4,5 meter. De hoogte is echter 5,5 meter. Reclamanten vragen om deze laatste hoogte in de regels op te nemen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De oppervlakte van het in gebruik gegeven perceel bedraagt inderdaad 1.800 m². Anders dan reclamanten stellen, ligt deze oppervlakte niet alleen op het water, maar ook op het land. Het clubgebouw ligt op het water. Daarom hoeft alleen het gehuurde deel dat op het water ligt, een aanduiding 'verenigingsleven' te hebben. De aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan is in noord-zuid-richting ongeveer 35 meter lang. Wij constateren dat dit op basis van de huurovereenkomst 45 meter moet zijn. Wij passen het bestemmingsplan op dit punt aan, waarbij wij de bestaande steiger als grens opnemen.

Punt 2

Een gemeentelijke landmeter heeft de hoogte van het bouwwerk vastgesteld op 5,6 meter. Gelet hierop nemen wij deze hoogte in het bestemmingsplan op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het clubgebouw van reclamanten aan de Lithse Ham 12 in Lith een grotere aanduiding 'verenigingsleven' op, met de bestaande steiger als grens. Wij laten daarbinnen een drijvend gebouw toe met een hoogte van 5,6 m.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het bestemmingsvlak 'Wonen' voor zijn woning aan de Oijense Bovendijk 53 in Oijen dusdanig naar het Zuiden te verschuiven dat de noordelijke grens van het bestemmingsvlak zo dicht mogelijk bij de voordeur ligt.

Antwoord gemeenteraad

Wij vinden het verschuiven van het bestemmingsvlak 'Wonen' in zuidelijke richting voorstelbaar. De woning ligt lager dan de dijk op een ophoging. Aan de noordkant van de woning ligt op korte afstand van de woning een talud. Aan de zuidkant van de woning is een vlak gedeelte op gelijk niveau met de woning. Hier ligt ook de inrit, die geschikt is voor auto's. Wij vinden het daarom logisch om het bestemmingsvlak in zuidelijke richting op te schuiven, en wel tot vijf meter afstand van de voordeur.

Wij vinden een vergroting van het bouwvlak niet wenselijk omdat het bestemmingsvlak 'Wonen' ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan al vergroot is. Reclamant heeft overigens ook geen vergroting gevraagd.

Wij wijzen reclamant erop dat voorzieningen voor de woonfunctie binnen de woonbestemming moeten liggen; deze mogen niet binnen de natuurbestemming liggen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij schuiven het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de woning aan de Oijense Bovendijk 53 in Oijen in zuidelijke richting op tot vijf meter van de voordeur.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt om bij zijn horecabedrijf aan de Osseweg 6 in Lithoijen ook horecacategorie 5 toe te staan. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik en de regeling in het nu geldende bestemmingsplan.
2. Reclamant vraagt om een recreatiebestemming voor het oostelijk van het horecabedrijf gelegen terrein. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik en de regeling in het nu geldende bestemmingsplan.
3. Reclamant vraagt om uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting. Enerzijds om afstand te nemen van het naastgelegen woonhuis, anderzijds om nog meer de combinatie met het recreatieve terrein te kunnen benutten.
4. Reclamant vraagt om voor zijn perceel de mogelijkheid op te nemen van een bestemmingswijziging voor de bouw van drie of vier geclusterde vrijstaande woningen.
5. Volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan is slechts 100 m² bijgebouwen toegestaan. Reclamant vraagt om dit uit te breiden naar 150 m², overeenkomstig de feitelijke situatie.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De enige functie die het nu geldende bestemmingsplan wél tot horeca rekent, en het ontwerpbestemmingsplan niet, is het exploiteren van zelfstandige (dat wil zeggen zonder andere vorm van horeca) zaalaccommodatie. Burgemeester en wethouders laten zelfstandige zaalaccommodatie in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet toe bij horecabedrijven. Wij laten zelfstandige zaalaccommodatie wél toe.

Punt 2 en punt 3

Reclamant heeft deze punten ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'De gronden ten oosten van het horecapand hebben in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Daarom gaan wij uit van de juistheid van deze bestemming. Het grootste deel van de oostelijk gelegen gronden zijn ook feitelijk agrarisch in gebruik. Zo wordt het aansluitend aan het horecapand gelegen perceelsgedeelte gebruikt voor het weiden van pony's. Uit een bouwvergunning voor een kleedlokaal uit 1960 blijkt dat dit perceelsgedeelte in het verleden waarschijnlijk wel als sportterrein is gebruikt. Maar inspreker kan hieraan nu geen rechten meer ontlenen, gelet op het huidige bestemmingsplan. Overigens is ook de aard en de intensiteit van het gebruik niet duidelijk. Het perceelsgedeelte op de hoek van de Beatrixweg en de J.F. Kennedybaan wordt gebruikt als hondensportterrein. Dit gebruik is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wij hebben geen aanwijzingen dat er een planologisch recht is op het gebruik van het perceel als hondensportterrein. Een groot deel van dit hondensportterrein is in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Rotonde J.F. Kennedybaan – Beatrixweg – Lithoijen – 2012' bestemd tot 'verkeer', voor de aanleg van een rotonde op deze locatie. Legalisering van het overige deel van het hondensportterrein vinden wij niet wenselijk. Landschappelijk gezien vinden wij het op zich voorstelbaar dat een deel van het weiland een extensieve dagrecreatieve functie krijgt. Maar wij vinden de noodzakelijke bouwwerken in de vorm van lichtmasten, (schuil)hokjes, hindernissen en dergelijke niet aanvaardbaar. Wij nemen daarbij in aanmerking dat de locatie nadrukkelijk zichtbaar is vanwege haar ligging op de hoek van twee provinciale wegen. Ook vanaf de dijk is de locatie zichtbaar. Door de ligging tegen het open polderlandschap draagt het licht van lichtmasten extra ver.'*

Onder zeer strikte voorwaarden vinden wij een extensieve dagrecreatieve bestemming aanvaardbaar. De voorzieningen dienen dan in ieder geval verder van de weg af te liggen. Verder zou de locatie (gedeeltelijk) omzoomd moeten worden door beplanting. Ook vinden wij, gelet op de Structuurvisie Buitengebied Lith, dat het (herstel van het) voormalige fort hierbij betrokken moet worden. Wij kunnen deze ontwikkeling nog niet in het nieuwe bestemmingsplan opnemen. Wij vinden het nodig om hierover eerst te overleggen met inspreker. Wij nodigen inspreker uit om hierover contact met ons op te nemen na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied; wij verwachten deze vaststelling in juni 2013. In dat overleg kan ook een eventuele uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Horeca' aan de orde komen. Op basis van dat overleg kan inspreker dan, als hij dit wil, plannen uitwerken. Voor een aanvaardbaar en goed uitgewerkt plan zullen wij zo nodig een aparte procedure opstarten.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn. Wij merken verder nog op dat het betreffende terrein in het nu geldende bestemmingsplan, anders dan reclamant in zijn zienswijze stelt, een agrarische bestemming heeft, en dus geen recreatieve bestemming.

Punt 4

Reclamant heeft dit punt ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: 'Het perceel ligt in een bebouwingsconcentratie. Ook ligt het midden in een voormalige batterij, onderdeel van de Zuid-Nederlandse waterlinie. In de structuurvisie voor dit gebied wordt het gebied omschreven als potentieel verblijfsgebied. Net ten westen van de aan te leggen rotonde fungeert de voormalige batterij als een soort poort voor de bebouwingsconcentratie. Wij vinden het wenselijk om de Zuid-Nederlandse waterlinie meer beleefbaar te maken en het toerisme langs deze linie te versterken. Overigens heeft de provincie hiervoor een visie ontwikkeld. Op grond hiervan vinden wij een recreatieve bestemming en horeca voor dit perceel passend. Ook vinden wij dit passender dan woningbouw. Woningbouw is niet functioneel aan het buitengebied gebonden. Het ruimtelijke beleid laat woningbouw in het buitengebied daarom in principe niet toe. Bovendien moet woningbouw, als deze al mogelijk is, worden gecompenseerd. Dit kan door een zogenaamd 'ruimtevoorruimte' aan te kopen. Ook is een landschappelijke of andere tegenprestatie mogelijk die leidt tot een kwaliteitsverbetering. De hoogte daarvan moet vergelijkbaar zijn met die van de prijs van een ruimtevoorruimte.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Punt 5

Wij vinden 100 m² bijgebouwen bij bedrijfswoningen als algemene maat voldoende. Indien in een bepaalde situatie een grotere oppervlakte legaal aanwezig is, is die grotere oppervlakte rechtstreeks toegestaan. Dit regelen wij met een algemene bouwregel. Wat reclamant vraagt, is dus al geregeld. Daarom zien wij geen reden om de regels op dit punt aan te passen.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten bij horecabedrijven standaard zelfstandige zaalaccommodatie toe.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om een ander bouwvlak toe te kennen aan zijn agrarisch bedrijf aan de Uitslagersstraat 2 in Lith. Als argumenten voert hij het volgende aan:

1. De voeropslag blijft centraal op één plek.
2. Het gevraagde bouwvlak is beter voor de looplijnen op het bedrijf en voor het aantal transportbewegingen.
3. De voersilo ligt niet aan de openbare weg.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op het huidige bouwvlak. Zij hebben het huidige bouwvlak uitgebreid met bestaande kuilplaten/sleufsilos. Reclamant vraagt nu om een nog verdere uitbreiding aan de voorkant in ruil voor een deel van het toegekende bouwvlak aan de achterkant.

Om te beginnen constateren wij dat de gemeente de uitbreiding nooit heeft vergund. Reclamant heeft dus geen recht op de gevraagde uitbreiding. Verder liggen de bestaande kuilplaten al buiten het huidige bouwvlak. Zij liggen aan de Uitslagersstraat. Dit geeft vanaf de weg een heel rommelig beeld. Nog meer kuilplaten aan de straatkant zouden dit rommelige beeld nog eens versterken. Wij vinden dat niet wenselijk. Anders dan reclamant stelt, is de Uitslagersstraat een openbare weg. De voersilo ligt dus wel aan een openbare weg. De Uitslagersstraat is een aantrekkelijke route om te wandelen. Het zicht vanaf de weg is dan ook van belang bij de afweging of wij de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak willen toestaan.

To slot is het bouwvlak vrij lang en smal. Het volgt hiermee de noordzuidstructuren van het landschap. Verbreding van het bouwvlak zou ingaan tegen deze structuren. Wij vinden dit niet wenselijk. Verder streven wij naar compacte, rechthoekige bouwblokken. Het voorgestelde bouwblok voldoet hier niet aan.

Wij wijzen reclamants verzoek dus af.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten zijn al geruime tijd in overleg met de toenmalige gemeente Lith en met de gemeente Oss. Dit overleg gaat over het realiseren van een kleinschalig verblijfsterrein met recreatiewoningen op hun perceel aan de Peperstraat 4 in Oijen. Deze plannen zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is dat ze nog niet concreet waren uitgewerkt en onderbouwd, en reclamanten daar nog met de gemeente in overleg over waren.
Reclamanten missen in het ontwerpbestemmingsplan de ruimtelijke begrenzingen van het eerder aangegeven bouwvlak waarbinnen zij hun plannen kunnen realiseren. Zij vragen om voor hun perceel een specifieke wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
2. Volgens de gemeente vormt een intensieve veehouderij aan de Peperstraat 2b mogelijk een belemmering voor de plannen van reclamanten. Deze veehouderij is volgens reclamanten al jarenlang niet meer feitelijk aanwezig. Reclamanten vinden dat de gemeente de milieucontouren van niet meer effectief bestaande bedrijven actief moet opheffen. Daarmee ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Verder verwachten reclamanten dat de veehouderij geen belemmering vormt voor hun plannen.
3. Reclamanten missen hun beeldentuin in het ontwerpbestemmingsplan. Ambtelijk is aangegeven dat de gemeente deze beeldentuin in het nieuwe bestemmingsplan kan opnemen als er geen sprake is van detailhandel maar van een recreatieve nevenactiviteit. Reclamanten stellen dat zij aan deze voorwaarde voldoen. De verkoop van beelden is ondergeschikt aan het rondleiden van groepen, informatieverstrekking en het bemiddelen bij aanmaak en levering.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De gemeente voert al geruime tijd overleg met reclamanten over recreatieve ontwikkelingen op hun perceel. Het oorspronkelijk verzoek van reclamanten vonden burgemeester en wethouders te grootschalig. Een kleinschalige recreatieve ontwikkeling vinden zij, en ook wij, wel voorstelbaar. Wel zal het project kwalitatief goed moeten zijn.

In hun zienswijze hebben reclamanten concreet aangegeven waaruit hun plannen bestaan. In het kader van de zienswijzenbehandeling kunnen wij geen volledige beoordeling van de plannen geven. Wel constateren wij op voorhand dat de plannen van reclamanten niet geheel voldoen aan de randvoorwaarden die burgemeester en wethouders eerder hebben geformuleerd voor een recreatieve ontwikkeling.

Wij kunnen nu niet rechtstreeks medewerking verlenen aan een nieuwe recreatieve ontwikkeling op het perceel. Deze ontwikkeling is immers nog niet onderbouwd. Om een procedure in de toekomst te vergemakkelijken, nemen wij wel een wijzigingregeling op, op basis van de recreatieve plannen die wij wél acceptabel vinden. In het kort komt het erop neer dat wij, zoals in de randvoorwaarden eerder ook was aangegeven, maximaal zes chalets (met een totale oppervlakte van 270 m², dus gemiddelds 45 m² per chalet) of één groepsaccommodatie van maximaal 300 m², gelet op de kleinschaligheid van het landschap, ruimtelijk acceptabel vinden. Zonder een uitputtend oordeel te geven over het totale plan van reclamanten, merken wij nu reeds op dat wij de extra inrit naar de chalets uit ruimtelijke oogpunt niet acceptabel vinden. Ontsluiting moet gebeuren via de bestaande inrit.

In de wijzigingsregeling sluiten wij, zoals reclamanten ook vragen, zoveel mogelijk aan bij de wijzigingscriteria voor omschakeling van agrarische bedrijven naar een andere bedrijfsmatige functie.

Een definitieve beoordeling van de plannen kan en zal gebeuren tijdens de wijzigingsprocedure.

Punt 2

Wij vinden een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied in principe niet gewenst. Wij bestemmen echter ambtshalve geen agrarische bedrijven weg. Ook bij een wijziging van de bestemming van 'Agrarisch' naar een andere bestemming is onderzoek naar een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk en moeten er bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over inpassing van de nieuwe functie en kwaliteitsverbetering. Wij hebben geen concreet verzoek ontvangen tot wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Peperstraat 2b. Wij handhaven dan ook de agrarische bestemming van dat perceel.

Verder heeft het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 2b nog een milieuvergunning. Voor het actief intrekken van de milieuvergunning hebben wij te weinig informatie. Vanaf de laatste controle in 2010 is nog geen drie jaar verstreken en van vóór die tijd beschikken wij niet over voldoende gegevens waaruit blijkt dat er drie jaar lang geen dieren zijn gehouden. Aan de andere kant ligt het voor de hand dat het bedrijf inderdaad is gestopt met de varkens en dat er ook geen doorstart wordt gemaakt. Juridisch gezien kan de vergunning echter nog niet worden ingetrokken.

De recreatieve plannen van reclamanten vallen binnen de geurcontour van het bedrijf aan de Peperstraat 2b. Bovendien is het perceel van reclamanten het dichtstbijgelegen perceel ten opzichte van het agrarisch bedrijf. Dit is milieuhygiënisch relevant.

Gelet op dit alles kunnen wij alleen al om deze reden geen rechtstreekse medewerking verlenen aan de plannen van reclamanten. In het kader van de te volgen wijzigingsprocedure zullen reclamanten moeten ingaan op dit milieuaspect.

Punt 3

De beeldentuin is al lang aanwezig. De tuin heeft een kleinschalig, extensief karakter, dat wij vinden passen in het buitengebied. Daarom bestemmen wij deze beeldentuin positief.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een wijzigingsbevoegdheid op voor een recreatieve ontwikkeling op het perceel aan de Peperstraat 4 in Oijen.

Wij bestemmen de beeldentuin op dit perceel positief.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerpbesluit hogere waarde en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, de leefbaarheid van zijn directe omgeving verslechtert. Hij heeft met name bezwaar tegen de bouw van twee huizen aan de Peperstraat in Oijen, direct achter zijn perceel aan de Grotestraat 2a in Oijen. Hij raakt daardoor zijn uitzicht kwijt. Volgens reclamant moet het buitengebied niet verder bebouwd worden.

Verder worden er looppaden achter reclamants perceel gerealiseerd. Hierdoor wordt de rust verstoord.

Reclamant stelt dat de waarde van zijn woning zal verminderen als gevolg van de plannen.

Antwoord gemeenteraad

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om zo veel mogelijk functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, te weren. In beginsel laten wij dan ook geen nieuwe woningen toe in het buitengebied. Een uitzondering kan zich onder andere voordoen, zoals ook bij de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat het geval is, in het kader van het 'Ruimte voor Ruimte'-beleid. Dit beleid houdt kortgezegd in dat iemand het recht koopt om één of meerdere woningen te bouwen. Met de opbrengst daarvan wordt dan op dezelfde plaats of ergens anders een agrarisch bedrijf gesaneerd.

De planregels stellen met een inrichtingsplan zeker dat er geen bebouwing wordt opgericht ter hoogte van het perceel van reclamant. Hierdoor wordt het uitzicht van reclamant in noordelijke en noordoostelijke richting niet aangetast. Het uitzicht in noordwestelijke richting verandert door de nieuwe bebouwing wél. Deze bebouwing staat echter op ruim 50 meter afstand van de woning van reclamant. Verder heeft reclamant in die richting nu ook al geen vrij uitzicht, vanwege de woning met bijgebouwen aan de Peperstraat 6. Bovendien heeft niemand recht op het ongewijzigd blijven van zijn uitzicht. Wij vinden de beperkte aantasting van het vrije uitzicht van reclamant aanvaardbaar.

Het perceel waar de twee nieuwe woningen komen, past in de huidige situatie niet bij de maat, de schaal en de inrichting van de andere percelen in het gebied. Met de nieuwe ontwikkeling wordt het hele perceel landschappelijk ingericht. Dit verbetert de landschappelijke inpassing van het perceel in zijn omgeving. Het gebied tussen de Hamstrastraat en de Peperstraat heeft een karakteristieke inrichting met gevarieerde beplanting en fraaie contrasten tussen open en gesloten stukken. De aanwezige zichtlijnen op het omliggende open gebied zijn waardevol. Op historische kaarten is onder meer te zien dat in dit gebied diverse onverharde paden liepen. Op een deel van het perceel worden twee woningen gebouwd. Hierdoor kan het hele perceel worden ingericht op een manier die aansluit bij de inrichtingskarakteristieken van de directe omgeving. Wij stellen hiervoor eisen aan de situering, de vormgeving en de afmetingen van de woningen. Hierdoor sluiten de woningen aan bij de landelijke bouwstijl. Zo bestaan de woningen uit slechts één bouwlaag met een forse kap, met een eenvoudige architectuur. De twee woningen naast elkaar zijn niet hetzelfde; ze staan ook niet even dicht op de straat. Bovendien stellen wij inrichtingseisen voor de overgang van de privétuin naar het openbare gebied. Deze overgangen dienen zacht en geleidelijk te zijn (geen spijlenhekken) en moeten in samenhang zijn met het omliggende landschap. Landschapselementen die hier aan bijdragen zijn halfverharding, hagen, solitaire bomen, een fruitboomgaard en zichtlijnen. Al deze eisen aan de inrichting zorgen er volgens ons voor dat de ontwikkeling een landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde heeft voor de hele bebouwingsconcentratie.

Wij merken nog het volgende op.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor deze nieuwe ontwikkeling een inrichtingsplan opgenomen. Wij vinden dat dit inrichtingsplan niet goed aansluit bij de hierboven genoemde stedenbouwkundige opzet. Daarom passen wij het inrichtingsplan aan. Onder andere voegen wij in het nieuwe inrichtingsplan inheemse beplanting op de erfgronden toe. Hierdoor wordt de overgang van privétuinen naar het openbare gebied beter. Ook waren in het oorspronkelijke inrichtingsplan de nieuwe woningen te groot ingetekend. Ook stonden ze op de verkeerde plaats. Dit herstellen wij in het nieuwe inrichtingsplan. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij bovendien een extra passage op die specifiek over deze nieuwe ontwikkeling gaat.

Verder constateren wij dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed zijn ingetekend in vergelijking met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Ook dit passen wij aan.

Achter de woning van reclamant wordt een wandelpad aangelegd. Dit maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen. De achtergrond van dit pad is het terugbrengen van de kleine schaal van het gebied. Ook komt er een kerkepad mee terug dat in noord-zuidrichting liep en waarvan nog restanten aanwezig zijn. Het pad zal slechts ongeveer een meter breed en halfverhard zijn. Hierdoor zal het pad niet nadrukkelijk aanwezig zijn en zich gemakkelijk voegen in de omgeving. Naast het pad komen een haag en hoogstamfruitbomen. Hierdoor ligt het pad niet overal in het open zicht vanuit de omgeving. Het pad heeft dus vooral een cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke functie. Gelet op dit karakter, de aanwezigheid van verharde wegen in de directe omgeving, de beperkte breedte van het pad en het geringe aantal inwoners en bezoekers van de omgeving, hoeft reclamant volgens ons niet te vrezen voor onevenredige verstoring van de rust.

Het lijkt ons, gelet op het voorgaande, niet waarschijnlijk dat de waarde van reclamants woning vermindert. Als reclamant toch meent schade te lijden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan hij een zogenaamd planschadeverzoek indienen bij burgemeester en wethouders. Hij kan dit doen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwe woningen aan de Peperstraat in Oijen aan. Verder versmallen wij de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor deze woningen, in overeenstemming met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het gebied dat zijn eigendom is, ten noorden van zijn jachthaven, niet alleen een waterfunctie maar ook een verblijfsrecreatieve functie te geven. Dit past volgens hem in het gemeentelijke beleid om de recreatieve functie van de Lithse Ham tot 'recreatieve poort' uit te bouwen.

Reclamant vraagt om het terrein achter zijn camping een bestemming 'verblijfsrecreatie' of 'camping' te geven. Dit terrein wordt in de zomervakanties gebruikt voor passanten en mensen die niet op een specifieke kampeerplaats willen staan. Het terrein hoeft geen bebouwingsmogelijkheden te hebben.

Antwoord gemeenteraad

Juridisch gezien komt honorering van de verzoeken neer op nieuwvestiging van een verblijfsrecreatieve functie. De gevraagde functies waren immers nog niet eerder toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functies niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoeken ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoeken.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor deze verzoeken niet meer mogelijk.

Over het terrein achter de camping merken wij nog het volgende op.

Het terrein had in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'kampeerterrein' binnen de dagrecreatieve bestemming. Een aantal insprekers heeft hier bezwaar tegen gemaakt. Zij wezen erop dat een functie als kampeerterrein in strijd was met een Koninklijk Besluit uit 1994. Dit Besluit heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991'. Uit het Besluit volgt dat om landschappelijke redenen een extensieve dagrecreatieve bestemming voor het terrein het meest passend is, in ieder geval voorlopig.

Daarom hebben burgemeester en wethouders de aanduiding 'kampeerterrein' in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt. Wij stemmen hiermee in.

Reclamant stelt dat het terrein in de zomervakanties intensief wordt gebruikt als een soort trekkersveld. Wat hier ook van zij, wij vinden dit argument van

onvoldoende belang om aan het terrein een intensieve bestemming/aanduiding te geven. Het gaat immers om een relatief kort gebruik per jaar waarvoor de gemeente tot dusverre ook nooit toestemming heeft gegeven. Bovendien is elders binnen de recreatieve bestemming ruimte aanwezig is voor een trekkersveld.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant stelt dat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' het hobbymatig (niet bedrijfsmatig) houden van paarden is toegestaan. Hij begrijpt niet waarom dan voor het aanbrengen van een paardenbak een afwijkingsbesluit nodig is, zeker in gevallen waarin de paardenbak aansluit aan de bebouwde kom. In het bestemmingsplan voor de kom van Maren-Kessel zijn paardenbakken namelijk bij recht toegestaan. Het rechtstreeks toelaten van paardenbakken komt tegemoet aan de wensen van de bewoners van Maren-Kessel, en vermindert de bestuurlijke en administratieve lasten. Reclamant vraagt om 'hobbymatig agrarisch grondgebruik' nader te definiëren conform zijn uitleg.
2. Bouwwerken geen gebouw zijnde voor paardenbakken mogen 1,6 meter hoog zijn. Reclamant bepleit een uitzondering voor lichtmasten tot 9 meter hoog. Reclamant kan zich voorstellen dat voor lichtmasten wel een afwijkingsbesluit nodig is, vanwege hun invloed op de omgeving.
3. Op het perceel van reclamant aan de Provincialeweg 9 in Maren-Kessel ligt een paardenbak, die grotendeels legaal is. Reclamant mist in het bestemmingsplan een regel dat bestaande situaties die afwijken van het bestemmingsplan maar die legaal aanwezig zijn positief zijn bestemd. Daarmee vallen deze situaties onder het overgangsrecht.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is het hobbymatig houden van paarden inderdaad toegestaan. Wij vinden de begripsomschrijving en de verdere regeling duidelijk. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt te veranderen. Wij hebben er ruimtelijk geen bezwaar tegen als paarden rondlopen in de wei, zolang de natuurlijke ondergrond (gras) aanwezig blijft. Bij het aanbrengen van een paardenbak wordt de natuurlijke ondergrond echter vervangen door een andere ondergrond. Het gaat dus om een menselijk ingreep in het landschap. Bovendien laten wij bij paardenbakken ruimere bebouwingsmogelijkheden toe dan in het algemeen op onbebouwde agrarische gronden (1,6 meter bouwhoogte in plaats van 1 meter). Binnen agrarische bouwvlakken vinden wij dit aanvaardbaar. Buiten agrarische bouwvlakken vinden wij dit echter niet standaard en overal aanvaardbaar. Daarom laten wij buiten bouwvlakken paardenbakken en bebouwing daarvoor alleen toe na een afwijkingsbesluit. Dat de bewoners van Maren-Kessel een ruimer beleid zouden willen (wat ons overigens niet gebleken is) maakt dit niet anders. Hetzelfde geldt voor het argument over de vermindering van bestuurlijke en administratieve lasten.

De vergelijking met de bebouwde kom van Maren-Kessel vinden wij niet terecht. De bebouwde kom van Maren-Kessel is veel kleiner dan het uitgestrekte buitengebied. Bovendien is de bebouwingsdichtheid daar veel groter. Concreet betekent dit dat het aantal paardenbakken beperkt en overzienbaar is. Dit is anders in het buitengebied. Wij vinden het niet wenselijk dat in het buitengebied overal paardenbakken worden aangelegd, zonder nadere bestuurlijke toets.

Punt 2

Binnen agrarische bouwvlakken laten wij lichtmasten toe tot een hoogte van 6 meter.

Binnen de woonbestemming laten wij bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals lichtmasten, toe tot een hoogte van 3 meter. In de praktijk vinden wij dit te laag voor lichtmasten bij een rijbak. In de praktijk is een lichtmast van 4 meter mogelijk. Daarom laten wij binnen de woonbestemming lichtmasten voor paardenbakken toe tot een hoogte van 4 meter.

Buiten bouwvlakken kiezen wij er bewust voor om bouwwerken die geen gebouw zijn laag te houden. Daardoor zijn lichtmasten in de praktijk niet mogelijk, waardoor wij het gebruik van paardenbakken met name in de winter enigszins beperken. Dit vinden wij aanvaardbaar. Wij willen in het buitengebied namelijk zo veel mogelijk lichthinder voor mensen en fauna tegengaan. Lichtmasten van 9 meter hoog vinden wij, ook na afwijking, niet aanvaardbaar.

Punt 3

Het bestemmingsplan staat legale functies in principe toe. Daarom hebben wij geen behoefte aan een regel zoals reclamant die voorstelt. Het kan zijn dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het bestemmingsplan abusievelijk legale functies ten onrechte niet hebben toegestaan. Iedereen heeft echter twee keer de mogelijkheid gehad om dit dan naar voren te brengen, zodat burgemeester en wethouders en wij het plan daarop konden aanpassen. Wij willen illegale situaties die afwijken van het bestemmingsplan niet legaliseren, ook niet met een algemene regel. Daarmee vallen deze situaties, anders dan reclamant stelt, niet onder het overgangsrecht. Illegale situaties vallen namelijk op grond van de wet per definitie niet onder het overgangsrecht.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten binnen de bestemming 'Wonen' lichtmasten voor paardenbakken toe tot een hoogte van 4 meter.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan, voor zover die betrekking heeft op hondenkennels. Hij reageert op het antwoord van burgemeester en wethouders op zijn inspraakreactie.
Burgemeester en wethouders geven aan dat hondenkennels in het algemeen in milieucategorie 3 vallen. Volgens reclamant onderschrijven zij daarmee impliciet reclamants stelling dat hondenkennels thuishoren in gebieden waar ze weinig tot geen overlast kunnen veroorzaken, met name dus in de poldergebieden. Binnen de agrarische bestemmingen zijn echter geen agrarisch gerelateerde bedrijven toegestaan. Dit is vreemd omdat bijvoorbeeld wel hobbymatig agrarisch grondgebruik, een zorgboerderij, recreatieve activiteiten met paarden, een ijzerhandel, een minicamping en andere bedrijven mogelijk zijn die niets met de agrarische wereld van doen hebben.
Daar staat tegenover dat op de oeverwal en binnen de bebouwingskernen agrarische bedrijven kunnen omschakelen naar een hondenkennel, waar ze volgens reclamant juist niet thuishoren.
Anders dan in het voorontwerpbestemmingsplan, laat het ontwerpbestemmingsplan binnen de aanduiding 'sb-b1' agrarisch gerelateerde bedrijven binnen milieucategorie 3, waaronder hondenkennels, toe. Reclamant vreest hierdoor een wildgroei aan hondenkennels. Reclamant bepleit een aparte bestemming voor hondenkennels.
2. Reclamant mist een aparte definitie voor geiten- en schapenhouderijen, zoals die er ook is voor paardenhouderijen. Verder is er alleen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – geitenhouderij' zonder de specificatie dat het om bedrijven gaat, terwijl er voor schapenhouderijen niets geregeld is. Verder zijn geiten- en schapenhouderijen uitgezonderd van de definitie voor 'intensieve veehouderij', terwijl ze wel degelijk intensieve veehouderijen zijn. Dit betekent dat geiten- en schapenhouderijen overal binnen de 250-meterzone kunnen worden toegelaten. Dit is volgens reclamant niet de bedoeling.
3. Burgemeester en wethouders schrijven in hun antwoord op de inspraakreactie dat zij in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog de term 'agrarisch gerelateerd' gebruiken, en niet de term 'agrarisch verwant'. Het omgekeerde is echter het geval.
4. Binnen de aanduiding 'sba-1' in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn binnen het bouwvlak gebouwen niet toegestaan. Reclamant vraagt zich af wat dan wel is toegestaan.
5. Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming van twee tuinen bij burgerwoningen aan de Marensse Dijk ambtshalve veranderd van 'Natuur' in 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Zij hebben de verbeelding volgens reclamant echter niet aangepast.
6. Het zogenaamde PIM-bekken heeft in het ontwerpbestemmingsplan, anders dan in het voorontwerpbestemmingsplan, geen bestemming 'Water' meer.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Samengevat was reclamants inspraakreactie voor dit onderdeel als volgt:
'Volgens inspreker is de vrij toelaatbare vestiging van hondenkennels niet verenigbaar met de kwaliteit en rust in het buitengebied, en ontstaat hierdoor overlast. Een hondenkennel is als een agrarisch gerelateerd bedrijf aangeduid. Hoe een hondenkennel met het agrarisch leven in verband gebracht zou moeten worden, is inspreker een raadsel. Ieder agrarisch bedrijf kan zonder planologische

belemmeringen omschakelen naar een hondenkennel. Juist de Lithse Polder en het landbouwwontwikkelingsgebied zijn geschikt voor de vestiging van hondenkennels, maar daar zijn ze niet toegestaan.'

Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Het voorontwerpbestemmingsplan omschrijft een hondenkennel als een agrarisch gerelateerd bedrijf omdat er sprake is van het houden van dieren en het verlenen van diensten aan particulieren. Deze categorie van bedrijven is over het algemeen nog wel aan het buitengebied gebonden maar minder dan agrarische bedrijven.*

Anders dan inspreker veronderstelt, kent het voorontwerpbestemmingsplan geen vrije vestiging van hondenkennels. Binnen de agrarische bestemmingen zijn hondenkennels niet toegestaan, omdat hondenkennels geen agrarische bedrijven zijn. Het zijn agrarisch gerelateerde bedrijven, maar die zijn binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.

Agrarische bedrijven kunnen uitsluitend via een aparte wijzigingsprocedure omschakelen naar een agrarisch gerelateerd bedrijf. Dit kan, anders dan inspreker veronderstelt, ook in de Lithse polder. Omschakeling naar een bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger is echter niet toegestaan. Hondenkennels zullen normaal gesproken in milieucategorie 3 vallen, zodat omschakeling naar een hondenkennel niet mogelijk is. Voor zover een hondenkennel al als een bedrijf uit de milieucategorieën 1 of 2 zou moeten worden aangemerkt, moet er voor een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een hondenkennel een volledige omgevingstoets plaatsvinden. Van deze omgevingstoets maakt ook een milieutoets deel uit. Als er te veel geluid wordt geproduceerd op een woning van derden, kan een agrarisch bedrijf dus niet omschakelen naar een hondenkennel. Artikel 32.2 van de planregels, waar inspreker naar verwijst, leidt niet tot een andere conclusie. Dit artikel regelt dat als een ontwikkeling met een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit plaatsvindt op basis van het bestemmingsplan, hiervoor in bepaalde gevallen geen plicht tot landschappelijke tegenprestatie geldt. Dit artikel regelt dus niet of een ontwikkeling mogelijk is.'

Wij zijn het met dit antwoord eens.

Wij zijn het ook eens met reclamants opmerking dat hondenkennels thuishoren op plaatsen waar zij geen (onevenredige) overlast veroorzaken. Wij zijn het niet met reclamant eens dat dit dus (alleen) in de poldergebieden kan. Volgens ons kunnen hondenkennels onder bepaalde voorwaarden ook aanvaardbaar zijn op de oeverwal of in bebouwingsconcentraties. Een belangrijke voorwaarde is wel dat de hondenkennel vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is. Daarom staat in de planregels

- dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische bezwaren en
- dat een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger niet is toegestaan

Overigens staan wij de omschakeling van agrarische bedrijven naar hondenkennels, anders dan reclamant veronderstelt, ook toe in de Oijense Polder. In de Lithse Polder willen wij echter alleen agrarische bedrijven toestaan. Daar laten wij omschakeling dus niet toe.

Reclamant wijst erop dat burgemeester en wethouders binnen de agrarische bestemmingen bepaalde niet-agrarische activiteiten toelaten. Hij vindt dit in strijd met de opvatting van burgemeester en wethouders dat binnen de agrarische bestemmingen geen plaats is voor agrarisch gerelateerde bedrijven.

Om te beginnen hebben burgemeester en wethouders niet gezegd dat er binnen de agrarische bestemmingen helemaal geen plaats is voor agrarisch gerelateerde bedrijven. Zij hebben alleen opgemerkt dat agrarische gerelateerde bedrijven daar niet rechtstreeks zijn toegestaan, maar alleen (onder voorwaarden) na een wijzigingsprocedure.

Verder laten burgemeester en wethouders volgens ons terecht de bestaande niet-agrarische bedrijven toe, zoals de ijzerhandel. Wij vinden het met het oog op de rechtszekerheid voor deze bedrijven niet wenselijk om deze bedrijven weg te bestemmen.

Hobbymatige agrarische activiteiten vinden wij net als burgemeester en wethouders passend binnen de agrarische bestemmingen. Het enige verschil met professionele agrarische bedrijven is hier de omvang, niet de aard van de activiteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt inderdaad ter plaatse van de aanduiding 'sb-b1' ruimere vestigingsmogelijkheden voor hondenkennels dan het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn echter niet bang voor een wildgroei aan hondenkennels. Het aantal aanduidingen 'sb-b1' is namelijk beperkt. Bovendien is omschakeling naar een hondenkennels alleen toegestaan als de milieucategorie niet zwaarder wordt. Onder die voorwaarden hebben wij geen ruimtelijke bezwaren tegen hondenkennels. Wij zien ook geen aanleiding om onderscheid te maken tussen hondenkennels en andere agrarische verwante bedrijven. Daarom nemen wij voor hondenkennels geen aparte bestemming op.

Punt 2

In het ontwerp van het bestemmingsplan is inderdaad geen definitie van een schapen- en geitenhouderij opgenomen. Wij vinden de aard van een dergelijk bedrijf op zich duidelijk. Toch zijn wij het met reclamant eens dat het beter is om een definitie op te nemen. Wij nemen de volgende definitie op: 'een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het houden van schapen en/of geiten'.

Wij vinden het juridisch niet nodig is om in de naam van de functieaanduiding ook de schapenhouderij te noemen. In de planregels is immers duidelijk omschreven dat binnen de genoemde functieaanduiding ook schapenhouderij is toegestaan. Uit de definitie die wij opnemen, volgt dat het om een bedrijf gaat.

Geiten- en schapenhouderijen zijn normaal gesproken te beschouwen als een intensieve veehouderij. Wij zonderen ze echter uit van de begripsomschrijving van intensieve veehouderij omdat het beleid voor schapen- en geitenhouderijen anders is als het beleid voor de overige intensieve veehouderij. Ze vormen dus een aparte categorie.

Alleen op een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' zijn geiten- en schapenhouderijen toegestaan. Uitbreiding van bebouwing binnen deze bouwvlakken is niet toegestaan. Het is niet toegestaan om een nieuwe geitenhouderij te beginnen. Het gevaar dat reclamant bedoelt, namelijk dat geiten- en schapenhouderijen overal binnen de 250-meterzone kunnen worden toegelaten, doet zich dus niet voor.

Punt 3

Reclamants constatering is juist. In het ontwerpbestemmingsplan gebruiken burgemeester en wethouder alleen nog de term 'agrarisch verwant', en dus niet meer 'agrarisch gerelateerd'. Ook wij gebruiken alleen de term 'agrarisch verwant'.

Punt 4

Binnen genoemde aanduiding zijn binnen het bouwvlak geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken die geen gebouw zijn, bijvoorbeeld sleufsilo's.

Punt 5

Reclamants constatering is juist. Wij bestemmen de betreffende tuinen, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan maar in overeenstemming met de bedoeling van burgemeester en wethouders, tot 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap en natuur'.

Punt 6

De constatering van reclamant is niet juist. In het ontwerp heeft het PIM-bekken (dit is het meest westelijk gelegen deel van de Lithse Ham) een bestemming 'Water'. De oevers zijn bestemd tot 'Natuur'.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen de volgende definitie van geitenhouderij op: 'een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het houden van schapen en/of geiten'.

Wij bestemmen twee tuinen aan de Marensedijk in Maren-Kessel tot 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap en natuur'.

Zienswijze 12

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen om de toegestane bedrijfsmatige activiteiten aan de Platerstraat 1 in Lith te verruimen. Het ontwerpbestemmingsplan omschrijft de bedrijfsmatige activiteiten als 'veearts', het nu geldende bestemmingsplan als 'veeverloskundige/castreur' (semi-agrarisch). Dit zou moeten worden uitgebreid met de activiteiten zoals die in een brief van de voormalige gemeente Lith van 12 september 1995 aan reclamanten zijn opgesomd. Deze activiteiten vinden al 30 jaar plaats en worden ook nu nog uitgeoefend.

Antwoord gemeenteraad

Wij zien geen ruimtelijke bezwaren tegen een uitbreiding van de veeartsactiviteiten met 'veeverloskundige/castreur', zoals de regeling in het nu geldende bestemmingsplan is.

In de brief van 12 september 1995 schrijven burgemeester en wethouders aan reclamanten: *'Medio 1978 is er een bedrijf opgericht voor het opslaan en verkopen van produkten ten behoeve van de agrarische sektor. Er vindt opslag en verkoop plaats van reinigingsmiddelen, diergeneesmiddelen, laarzen, overalls enz. Verder is er in de ruimte een kantoor, een behandelkamer en een werkplaatsje. Het overige gedeelte is in gebruik voor opslag van privé-benodigdheden en voor het houden van enkele stuks vee c.q. huisdieren. Bovengenoemde activiteiten zijn op dit moment niet vergunningplichtig.'*

Wij vinden het tegen de achtergrond van deze brief ruimtelijk aanvaardbaar om meer activiteiten toe te staan. Wij vinden daarbij de volgende omstandigheden belangrijk:

- de activiteiten zijn beperkt van omvang; er zijn geen ruimere bebouwingsmogelijkheden nodig
- de activiteiten liggen in het verlengde van de activiteiten die al zijn toegestaan
- de activiteiten vinden al 35 jaar plaats

Wij vinden het overigens niet wenselijk dat detailhandel de hoofdfunctie op het perceel wordt. Gelet op de voorgeschiedenis is er ook geen reden om dit toe te staan.

Gelet op het voorgaande laten wij ook ondergeschikte detailhandel in het kader van de toegestane functies als activiteit toe.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Als toegestane activiteit voor het bedrijf aan de Platerstraat 1 in Lith nemen wij in bijlage 5 bij de planregels het volgende op: 'sb-b1: veearts, veeverloskundige/castreur, ondergeschikte detailhandel in het kader hiervan.

Zienswijze 13

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten vragen om voor hun bedrijf aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen 987 m² bebouwing toe te staan, in plaats van de 756 m² die het ontwerpbestemmingsplan noemt. De gevraagde 987 m² is in overeenstemming met het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten over het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2002 (waaraan Gedeputeerde Staten voor wat betreft dit perceel goedkeuring hebben onthouden). Het geldende bestemmingsplan uit 1987 laat 570 m² bebouwing toe. Maar dit plan heeft geen betekenis, gelet op het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten over het bestemmingsplan uit 2002.
2. Het ontwerpbestemmingsplan laat binnen de bestemming 'Wonen' bed en breakfast als recreatieve nevenactiviteit toe. Reclamanten hebben beroep ingesteld tegen de mogelijkheid van een bed en breakfast aan de Batterijstraat 29. De reden hiervoor is dat met de bed en breakfast een geluidgevoelige activiteit op korte afstand van hun inrichting komt. Zij lijden hierdoor schade. Reclamanten verwijzen naar hun beroepschrift.
3. Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen binnen het hele bestemmingsvlak 'Wonen'. Het is daardoor mogelijk dat de woningen aan de Batterijstraat 27 en 29 dichterbij het bedrijf van reclamanten komen, wat schade kan toebrengen aan de bedrijfsvoering. Reclamanten vragen om ontwikkelingen alleen bij recht, na afwijking of na wijziging toe te staan als deze milieuhygiënisch uitvoerbaar zijn en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Wij kunnen reclamanten volgen in hun redenering over het besluit van Gedeputeerde Staten. Dit besluit is onherroepelijk. Wij nemen dan ook 987 m² als bebouwingsoppervlakte op in het nieuwe bestemmingsplan, exclusief de recreatieve bebouwing.

Punten 2 en 3

Reclamant hebben deze punten punten ook naar voren gebracht in hun inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Anders dan inspreker stelt, is bed en breakfast geen geluidgevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. Dit neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat dient te verzekeren. Daarover merken wij voor dit concrete geval het volgende op.*

De woonbestemmingen voor de woningen aan de Batterijstraat 27 en 29 zijn vrijwel gelijk aan die uit het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan brengt inspreker dus niet in een nadeligere positie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

De hoofdbebouwing van de woningen kan, anders dan inspreker stelt, niet oprukken richting insprekers perceel. In de planregels hebben wij namelijk vastgelegd dat algehele herbouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak. Afwijking van deze regel is mogelijk, maar alleen als de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Op deze manier zijn de belangen van inspreker dus veiliggesteld. Weliswaar verzet deze regeling zich niet tegen uitbreidingen van de woning, maar wij vinden dit van ondergeschikt belang. Wij nemen daarbij in overweging dat het daarbij slechts om beperkte uitbreidingen gaat, en dat het op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht ook mogelijk is om vergunningsvrij woningen uit te breiden, zonder dat daarbij gekeken wordt naar de akoestische of andere

milieuhygiënische gevolgen. Bovendien mogen gebouwen niet gebouwd worden binnen 3 m vanaf de perceelsgrens.

Nu inspreker niet in zijn belang getroffen wordt door de woonbestemming van de percelen Batterijstraat 27 en 29, vinden wij bed en breakfast op die percelen ook aanvaardbaar. Wij nemen daarbij in overweging dat bed en breakfast ten opzichte van de reguliere woonfunctie een ondergeschikte functie is. Bovendien is een verblijf in het kader van bed en breakfast tijdelijk, kortdurend en toeristisch van aard. Ook gebruiken gasten normaal gesproken de voorzieningen voor bed en breakfast slechts een beperkt aantal uren per dag.

Gelet op dit alles zien wij geen reden om de regeling voor bed en breakfast aan te passen.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In hun zienswijze geven reclamanten niet aan waarom het antwoord van burgemeester en wethouders onjuist zou zijn. Zij herhalen slechts hun inspraakreactie. Ook verwijzen zij naar een hogerberoepschrift. Dit hogerberoepschrift heeft echter geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Het is gericht tegen een omgevingsvergunning die burgemeester en wethouders hebben verleend voor het exploiteren van de bed en breakfast. Deze vergunning hebben zij verleend op basis van het nu geldende bestemmingsplan. Reclamanten hebben de inhoud van hun hogerberoepschrift volledig toegespitst op de verleende vergunning, in relatie tot de regels uit het huidige bestemmingsplan. In het hogerberoepschrift lezen wij dan ook geen argumenten die zich specifiek richten tegen het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 februari 2013 het hoger beroep ongegrond verklaard. Burgemeester en wethouders hadden inmiddels een nieuw besluit over de bed en breakfast genomen. Dit besluit heeft de Afdeling in stand gelaten.

Nieuwe ontwikkelingen die wij in het nieuwe bestemmingsplan rechtstreeks toelaten, hebben wij getoetst op hun ruimtelijke aanvaardbaarheid. Voor nieuwe ontwikkelingen die wij na afwijking of wijziging toestaan, nemen wij een toetsingskader op. De milieuhygiënische aanvaardbaarheid maakt daar veelal onderdeel van uit. Verder gaat het om discretionaire bevoegdheden van burgemeester en wethouders (of andere bevoegde gezagen). Voor de uitoefening van deze bevoegdheden geldt een voorbereidingsprocedure, waarin burgemeester en wethouders alle relevante belangen kunnen afwegen. Gelet op dit alles zien wij geen aanleiding tot aanpassing van de planregels.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Bij het bedrijf aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen laten wij 987 m² bebouwing toe, exclusief de recreatieve bebouwing.

Zienswijze 14

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten vragen om een uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte met 20% toe te staan voor hun jachthaven aan de Lithoijensedijk 46 in Lithoijen. Het bedrijf heeft in het ontwerpbestemmingsplan geen enkele uitbreidingsmogelijkheid. Dit laatste is weliswaar in overeenstemming met het beleid, maar reclamanten vinden maatwerk noodzakelijk. Zeker omdat de jachthaven een wenselijke functie is voor het toeristisch aanbod binnen de gemeente.
2. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is respectievelijk 3 en 8 meter. De bestaande hoogten zijn echter groter. Weliswaar zijn deze afwijkende hoogten via een algemene regel positief bestemd, maar reclamanten hechten eraan dat deze afwijkende hoogten bij recht worden opgenomen, en bijvoorbeeld met een speciale aanduiding inzichtelijk worden gemaakt.
3. Verder wensen reclamanten een afwijkingsmogelijkheid waarmee de maximale hoogte van hun bedrijfswoning 10 meter kan worden.
4. Reclamanten verzoeken om de voor de noordelijke vissershaven aanwezige parkeerplaats positief te bestemmen. Deze parkeerplaats wordt, anders dan wat burgemeester en wethouders hebben geantwoord op de inspraakreactie van reclamanten, niet agrarisch gebruikt.
5. Reclamanten maken bezwaar tegen de woonbestemming van het perceel naast de Osseweg 1. Burgemeester en wethouders geven in hun antwoord op de inspraakreactie van reclamanten aan dat de bijgebouwen van de eigenaar van de Lithoijensedijk 48 op gronden staan met de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming gold evenwel voor het perceel Osseweg 1 en niet voor het naburige perceel. Zelfs als dit wel zo zou zijn, kan het niet zo zijn dat de bouwomstandigheden die bestemd zijn voor Osseweg 1 (en al gebruikt zijn) worden gebruikt als argument om toenemende bebouwing voor een ander perceel toe te staan. Het perceel Lithoijensedijk 48 heeft nooit behoord tot het perceel Osseweg 1. Ook is er geen sprake van een ruimtelijke afsplitsing. Reclamanten vinden de situatie van de twee bijgebouwen op ruime afstand van de woning aan de Lithoijensedijk 48 onaanvaardbaar en ongerijmd. Een goede ruimtelijke ordening leidt immers tot concentratie van bebouwing. Reclamanten dringen aan op handhaving. Zij hebben al een formeel handhavingsverzoek ingediend.
De betreffende bijgebouwen komen voor een deel vóór de voorgevelrooilijn van de woning Osseweg 1. Het argument dat burgemeester en wethouders eerder gebruikten dat een bestemming 'Detailhandel' ongunstiger is dan een bestemming 'Wonen' gebruiken zij nu om de bouw van de bijgebouwen binnen 5 meter van de perceelsgrens van de woning Osseweg 1 te weerleggen. Reclamanten vinden dit niet consequent.
6. Reclamanten vragen om de aanduiding 'Jachthaven' te laten lopen conform hun voorstel.
7. Verder vragen reclamanten om in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid van verhuur van vaartuigen op te nemen.
8. De inhoud van de woning Osseweg 1 bedraagt 2.130 m³. Reclamanten vragen om dit in de regels op te nemen.
9. Reclamanten vragen om een bedrijfsgebouw bij de voorgenomen kantine mogelijk te maken met een plat dak van 8 meter hoog. Zij kunnen dan aansluiten bij de overige gebouwen, die ook alle plat zijn.
10. Reclamanten vragen om binnen de aanduiding 'Jachthaven' de mogelijkheid van een rondvaartboot en van een passagiersboot op te nemen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Wij willen het buitengebied reserveren voor functies die aan het buitengebied gebonden zijn, zoals landbouw en natuur. Wij gaan dan ook terughoudend om met het toestaan van functies die niet per definitie thuishoren in het buitengebied. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van bestaande functies. Daarom laten wij in principe geen uitbreiding toe van niet-agrarische bedrijven die al groter zijn dan 1.000 m². Als deze bedrijven een uitbreidingsbehoefte hebben, moeten zij die in principe binnen de bebouwde kom zoeken. Dit algemene beleid geldt ook voor het bedrijf van reclamanten. Omdat dit bedrijf al groter is dan 1.000 m² bebouwing, bieden wij dit bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden.

Wij realiseren ons dat het bedrijf van reclamanten afhankelijk is van de ligging aan het water. Daarom is het voor dit bedrijf lastiger, zo niet onmogelijk, om uit te breiden in de bebouwde kom. Dit betekent echter niet dat wij de gevraagde uitbreiding van 20% rechtstreeks of na bestemmingsplanwijziging toestaan. Een dergelijk forse uitbreiding van een al toch al groot bedrijf vraagt om maatwerk via een bestemmingsplanherziening, waarbij wij alle relevante feiten, omstandigheden en factoren kunnen wegen. Daarbij kunnen wij ook de bijzondere positie van dit bedrijf en zijn aanbod betrekken, en ook de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Lith uit 2010. Dit kan echter alleen op basis van een concreet uitgewerkt en goed onderbouwd verzoek, en in overleg tussen reclamanten en de gemeente. Ons zijn echter geen concrete en onderbouwde uitbreidingsplannen bekend.

Punt 2

Reclamanten constateren terecht dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkende maatvoeringen die legaal tot stand zijn gekomen, positief bestemt, en wel via een algemene regel. Wij begrijpen hun verzoek om deze maatvoeringen 'bij recht' toe te staan dan ook niet. 'Positief bestemmen' en 'bij recht toestaan' betekenen immers hetzelfde.

Genoemde regel in combinatie met de hoogteregelingen in de afzonderlijke bestemmingsregels voldoet zowel in juridische zin als in de praktijk; de bezwaren die reclamanten aanvoeren, doen zich in de praktijk niet of niet in betekenende mate voor. Verder is deze regel mede bedoeld voor situaties waarin de afwijkende hoogtes juist niet op voorhand bij ons bekend zijn.

Gelet op dit alles zien wij geen aanleiding voor aanpassing van de planregels zoals reclamanten vragen.

Punt 3

De bedrijfsbebouwing ligt binnen het landschapstype 'uiterwaard'. De uiterwaard heeft een open tot halfopen karakter; natuurontwikkeling en waterberging zijn de belangrijkste functies. Daarom sluiten wij in de uiterwaard bebouwing in principe uit. De bebouwing die wij wel toestaan, zal een zo beperkt mogelijke omvang moeten hebben. Dan heeft deze bebouwing namelijk zo min mogelijk gevolgen voor de natuurlijke omgeving. Een lage goothoogte (van 3 meter) en een beperkte nokhoogte (van 8 meter) dragen bij aan een goede inpassing. Standaard grotere hoogtes kunnen de karakteristieke kenmerken van de uiterwaard schaden. Daarom vinden wij die niet aanvaardbaar.

Wij vinden het niet redelijk en wenselijk om een grotere hoogte alleen voor de woning van reclamanten toe te laten. Honorering van het verzoek van reclamanten komt dus feitelijk neer op een algemene verhoging van de toegestane bouwhoogte. Wij vinden een bouwhoogte van 8 meter voor bedrijfswoningen op de oeverwal voldoende en aanvaardbaar. Het is mogelijk om met een dergelijke hoogte een normale bedrijfswoning te bouwen. Wij zien dan ook geen aanleiding tot een grotere hoogte. Dit geldt te meer nu burgemeester en wethouders via afwijking van het bestemmingsplan in een concreet geval en onder voorwaarden een bouwhoogte van 10 meter kunnen toestaan. Na

inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan kunnen reclamanten een aanvraag indienen tot toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid. Burgemeester en wethouders kunnen dan toetsen of de aanvraag aan de voorwaarden van de afwijkingsregeling voldoet.

Punt 4

De vissershaven is al heel lang aanwezig. Deze is ook in het geldende bestemmingsplan positief bestemd. Wij vinden het redelijk om bij de vissershaven een beperkte parkeervoorziening op te nemen. Deze is ook feitelijk aanwezig. Daarom nemen wij een aanduiding 'parkeren' op. Ook regelen wij dat binnen deze functieaanduiding geparkeerd mag worden voor de vissershaven op een halfverhard parkeerterrein.

Punt 5

Reclamanten hebben in hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende aangevoerd: *'Het bestemmingsplan legaliseert zonder nadere motivering een duivenhok en een bijgebouw. De bouwwerken zijn volgens insprekers in strijd met redelijke eisen van welstand en bovendien te dicht tegen het perceel aan de Osseweg 1 in Lithoijen aan gelegen. Ze zijn ook in strijd met het beginsel van concentratie van bebouwing. De gemeente zou alleen bestaande ontwikkelingen in het plan opnemen, maar hiervan is in dit geval geen sprake, terwijl nieuwe ontwikkelingen bij insprekers niet in het plan zijn opgenomen. Insprekers verzoeken om een bestemming 'Agrarisch' of 'Tuin' op te nemen, zodat hierop niet kan worden gebouwd.'*

Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oude Maasarm, 1e partiele herziening'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop de bijgebouwen staan alsmede het hoofdgebouw aan de Osseweg 1 de bestemming 'Detailhandel'. De schuur, nu aangeduid met Lithoijensedijk 29, is op de plankaart al aanwezig en is binnen de bouwgrens gelegd. De gronden mogen intensief worden gebruikt, in casu in de vorm van detailhandel. Het huidige bestemmingsplan staat 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte, een bedrijfswoning van maximaal 450 m³ en een bijgebouw van maximaal 50 m² toe.*

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij het van Osseweg 1 ruimtelijk afgesplitste perceelsgedeelte bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Dit vinden aanvaardbaar. Wij maken het gebruik hiermee namelijk minder intensief. In plaats van detailhandel laten wij namelijk de minder intensieve functie van wonen toe, en dan ook nog eens zonder de mogelijkheid om een woning op te richten. Bovendien sluit deze bestemming aan bij het al lang bestaande feitelijke gebruik. Verder verkleinen wij de oppervlakte van de intensieve bestemming 'Detailhandel' ten opzichte van het geldende bestemmingsplan; aan de westzijde leggen wij namelijk een agrarisch onbebouwde bestemming op dit perceelsgedeelte.

Wij vinden het redelijk om in ieder geval de schuur die in 1991 al aanwezig was, binnen de bestemming 'Wonen' te leggen. Gelet op de lange bestaansduur van dit gebouw, is handhavend optreden hiertegen niet meer opportuun.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft aan wat ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. De vraag of de bestaande bouwwerken op het perceel binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd met een omgevingsvergunning, beantwoorden wij in het kader van die vergunning. Deze vraag kunnen wij niet beantwoorden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Eén van de redenen hiervoor is dat een bestemmingsplan geen technische bouwaspecten en welstandsaspecten reguleert. Dit soort aspecten komt aan de orde bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Insprekers stellen dat het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zou toelaten, terwijl daarvan in dit geval wel sprake is. Dit standpunt delen wij niet. Het nieuwe bestemmingsplan laat ook nieuwe ontwikkelingen toe, onder andere op het perceel van insprekers zelf. Bovendien moeten wij bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan rekening houden met bestaande rechten. Ook moeten wij een passende regeling opnemen voor situaties die strijdig zijn met het huidige bestemmingsplan, maar waartegen wij redelijkerwijs niet meer handhavend kunnen optreden.'

Wij zijn het eens met dit antwoord, met inachtneming van het volgende.

Anders dan reclamanten stellen, heeft het perceel in het nu geldende bestemmingsplan wél een detailhandelsbestemming. Dit blijkt onomstotelijk uit de plankaart.

Reclamanten stellen dat het perceel Lithoijensedijk 48 nooit heeft behoord tot het perceel Osseweg 1. Wij constateren dat er in ieder geval sinds 1963 inderdaad geen afsplitsing van het perceel Osseweg 1 heeft plaatsgevonden. Dit doet echter niet af aan het feit dat wij de regeling voor dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan juist vinden.

Reclamanten vinden de situatie van de twee bijgebouwen op ruime afstand van de woning aan de Lithoijensedijk 48 onaanvaardbaar en ongerijmd. Een goede ruimtelijke ordening leidt immers tot concentratie van bebouwing. In zijn algemeenheid onderschrijven wij dit standpunt. Gelet echter op de overwegingen van burgemeester en wethouders én gelet op de navolgende omstandigheden vinden wij in dit geval een gekoppeld bestemmingsvlak 'Wonen' toelaatbaar, waarbij in het ten zuiden van de Lithoijensedijk gelegen bestemmingsvlak alleen bijgebouwen kunnen worden gebouwd:

- De langdurige aanwezigheid van in ieder geval de noordelijke schuur. Deze schuur, met een oppervlakte van ongeveer 56 m², staat al op de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Oude Maasarm, 1^e partiele herziening', op een topografische kaart uit 1967 en op een luchtfoto uit 2000. Ook het zuidelijker gelegen duivenhok staat al op een luchtfoto van 2000.
- In beginsel mag binnen iedere woonbestemming 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Dat is op het huisperceel aan de Lithoijensedijk 48 feitelijk niet mogelijk.
- Het feitelijk gebruik van het perceel als tuin/erf.
- De bestemming 'Detailhandel' in het geldende bestemmingsplan. Een detailhandelbestemming, ook zonder bouw mogelijkheden, is een intensieve bestemming. Een herbestemming van een dergelijke intensieve bestemming naar een extensieve agrarische bestemming is niet redelijk.

Verder zijn er binnen het plangebied overigens meer situaties waarbij de woning buitendijks (tegen de dijk) ligt, en de bijgebouwen binnendijks aan de overzijde van de weg. Deze situaties zijn niet te vergelijken met een standaardwoonsituatie. Daarom is daar een maatwerkregeling voor nodig.

Het is een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders om het formele handnavingsverzoek van reclamanten af te doen. Wij treden daar niet in. Wij zijn het eens met wat burgemeester en wethouders hebben overwogen over het ontbreken van een bouwvergunning (omgevingsvergunning).

Over de voorgevelrooilijn hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen: *'Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden eisen voor de situering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning. De bijgebouwen op het*

perceel Lithoijensedijk 48 hebben echter geen bedrijfsbestemming maar een burgerwoonbestemming. Daarom gelden de genoemde eisen daar niet voor. Binnen de bestemming 'Wonen' moeten vrijstaande bijgebouwen worden gesitueerd op minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn, dat wil zeggen de voorgevelrooilijn op het desbetreffende bouwperceel. Ook deze regel verzet zich dus niet tegen de situatie waar insprekers op doelen. Nu ook geen enkele andere regel voorschrijft dat bijgebouwen op het perceel Lithoijensedijk 48 moeten worden gerealiseerd op 5 m van de voorgevelrooilijn van het perceel aan de Osseweg 1, vinden wij dat het voorontwerpbestemmingsplan zich niet tegen de bestaande situatie verzet.'

Wij zijn het met dit antwoord eens, met inachtneming van het volgende. De regels voor de situering van bijgebouwen ten opzichte van hoofdgebouwen hebben alleen betekenis voor de situering van gebouwen binnen één bouwperceel. Ze gelden dus niet ten opzichte van andere bouwpercelen. De zienswijze van reclamanten gaat hieraan voorbij.

Punt 6

De bedrijfsbestemming ten zuiden van de aanduiding 'jachthaven' ligt iets verder naar het westen dan de aanduiding 'jachthaven'. Wij vinden het dan ook niet bezwaarlijk om ook de aanduiding 'jachthaven' naar het westen te leggen conform het voorstel van reclamanten.

Punt 7

De verhuur van vaartuigen vinden wij een activiteit die past binnen de jachthaven, ook zonder specifieke aanduiding. Het maakt bijvoorbeeld voor het aantal aan te meren boten en het bijbehorende aantal verkeersbewegingen geen verschil of er 'eigen' boten of boten van derden liggen. Toch nemen wij voor de duidelijkheid expliciet in de planregels op dat binnen de aanduiding 'jachthaven' de verhuur van vaartuigen is toegestaan.

Punt 8

Wij verwijzen naar wat wij schreven bij punt 2. Om de daar genoemde redenen zien wij geen reden om de inhoud van woningen die groter zijn dan wat wij standaard toestaan, expliciet in de regels op te nemen.

Punt 9

Wij verwijzen voor het aspect goot- en nokhoogte naar wat wij onder punt 3 hebben opgemerkt. Die overwegingen zijn ook hier van toepassing. Ter aanvulling hierop merken wij op dat, anders dan reclamanten stellen, niet alle bebouwing in de omgeving een plat dak heeft. De bebouwing in de omgeving is voor ons dan ook geen reden om hier een plat dak toe te staan.

Punt 10

Ook het aanmeren met een rondvaartboot of een passagiersboot (wat reclamant daar dan ook precies onder verstaat) vinden wij een activiteit die past binnen de aanduiding jachthaven, ook zonder specifieke aanduiding. Wij wijzen er daarbij op dat een rondvaartboot en een passagiersboot vaartuigen zijn als bedoeld in de regeling voor de jachthaven. Voor het aantal aan te meren boten en het bijbehorende aantal verkeersbewegingen bijvoorbeeld maakt het geen verschil wat voor soort boten er liggen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen bij de vissershaven aan de Lithoijensedijk 46 in Lithoijen een aanduiding 'parkeren' op. Wij regelen dat binnen deze functieaanduiding geparkeerd mag worden voor de vissershaven op een onverhard of halfverhard parkeerterrein.

Wij breiden de aanduiding 'jachthaven' aan de Oude Maasarm aan de westzijde uit conform het voorstel van reclamanten, en laten in die jachthaven de verhuur van vaartuigen expliciet toe.

Zienswijze 15

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten hebben een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze gaat over hun zwembad aan de Platerstraat 2-4 in Lith. Zij stellen dat burgemeester en wethouders bij de beantwoording daarvan ten onrechte geen aandacht hebben besteed aan de brief van reclamanten van 28 november 2011. Reclamanten verwijzen naar die brief.
Reclamanten bestrijden het oordeel van burgemeester en wethouders dat het zwembad niet onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan valt doordat het in strijd is met het vorige bestemmingsplan. Het vorige bestemmingsplan laat namelijk een bedrijfswoning toe (die er bij de vaststelling van dat plan ook al was), en dus ook voorzieningen als een zwembad bij die woning. Dit betekent dat het zwembad nu voor de tweede keer onder het overgangsrecht wordt gebracht en dat wij het dus positief moeten bestemmen.
Verder wijzen reclamanten erop dat het zwembad een medische functie vervult.
Reclamanten stemmen eventueel in met een persoonsgebonden overgangsrecht.
Verder wijzen reclamanten erop dat het ontwerpbestemmingsplan een aantal andere illegale situaties wél legaliseert.
Volgens reclamanten stellen burgemeester en wethouders ten onrechte dat legalisering van het zwembad zou neerkomen op uitbreiding van de woonfunctie. Het zwembad is namelijk aangelegd binnen het bouwvlak van het vorige bestemmingsplan, dat op dat moment gold.
2. Bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het bouwvlak van reclamanten ten onrechte verkleind. Reclamanten vragen om dit te herstellen, eventueel alleen voor niet-intensieveveehouderijactiviteiten. Zij vinden het antwoord van burgemeester en wethouders op hun inspraakreactie hierover formeel doordat burgemeester en wethouders voorbijgaan aan de fout die de gemeenteraad destijds heeft gemaakt.
3. Reclamanten maken bezwaar tegen het voor hun bouwvlak opgenomen bebouwingspercentage van 27%. Hiermee is namelijk iedere flexibiliteit uitgesloten. Ook voor zaken die geen verband houden met intensieve veehouderij en voor zaken die te maken hebben met dierenwelzijn. Zij vragen om binnen het bouwvlak uitbreiding mogelijk te maken zo lang het aantal dieren niet toeneemt. Zij stellen dat burgemeester en wethouders op dit onderdeel van hun inspraakreactie niet zijn ingegaan.
4. Reclamanten vragen de mogelijkheid van omschakeling met daarna uitbreiding van het bouwvlak. Het is hun een raadsel dat in sommige gebieden omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan maar dat niet kan worden omgeschakeld van intensieve veehouderij naar grondgebonden activiteiten. Volgens hen zou na omschakeling naar grondgebonden activiteiten bouwvlakuitbreiding mogelijk moeten zijn. Zij stellen dat burgemeester en wethouders op dit onderdeel van hun inspraakreactie niet volledig zijn ingegaan.
5. Het ontwerpbestemmingsplan laat binnen extensiveringsgebied geen overschrijding van de bouwgrens van agrarische bouwvlakken toe. Reclamanten begrijpen niet waarom. Volgens hen moet juist in extensiveringsgebied de mogelijkheid bestaan van extra faciliteiten om de intensieveveehouderijactiviteiten te verminderen en daarvoor compensatie te bieden. Zij stellen dat burgemeester en wethouders op dit onderdeel van hun inspraakreactie niet zijn ingegaan.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Anders dan reclamanten stellen, zijn burgemeester en wethouders in hun antwoord op de inspraakreactie van reclamanten wel degelijk ingegaan op de argumenten uit de brief van 28 november 2011. Wij verwijzen reclamanten hiervoor naar de 'Nota van inspraak, zienswijzen en vooroverleg'. De voor hen relevante passages hebben burgemeester en wethouders hun bij brief van 5 december 2005 toegezonden.

Over het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende geschreven: *'Insprekers hebben aannemelijk gemaakt dat het gebruik als zwembad al bestond voordat het huidige bestemmingsplan (uit 2002) van kracht werd. Toch valt, anders dan zij stellen, dat gebruik niet onder het overgangsrecht. De overgangsregels uit het bestemmingsplan bepalen namelijk dat gebruik dat strijdig is met het vorige bestemmingsplan (uit 1979) niet onder het overgangsrecht valt. Wij vinden dat het gebruik als zwembad strijdig was met de gebruiksvoorschriften uit het plan uit 1979. Het onderhavige perceel had in dat plan namelijk een agrarische bedrijfsbestemming. Bovendien waren binnen die bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf, waaronder een agrarische bedrijfswoning, toegestaan. Een zwembad is geen bouwwerk ten dienste van een agrarisch bedrijf en ook geen agrarische bedrijfswoning.'* Wij zijn het hier mee eens. Anders dan reclamanten stellen, laat het vorige bestemmingsplan geen voorzieningen als zwembaden toe bij de bedrijfswoning, wordt het zwembad dus niet voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht, en hoeven wij het dus ook niet positief te bestemmen.

Over de medische functie van het zwembad hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen: *'Niet gebleken is van omstandigheden die afwijking van ons beleid rechtvaardigen. Dat zwemmen voor de bewoners een medicinale werking heeft vinden wij van onvoldoende gewicht, omdat insprekers zich hierin niet onderscheiden van tal van andere personen. Van het toestaan van een zwembad zou dan ook een ongewenste precedentwerking uitgaan. Net als vrijwel iedereen kunnen insprekers gebruik maken van de legaal beschikbare (al dan niet openbare) zwembaden.'* Wij zijn het hier mee eens.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is persoonsgebonden overgangsrecht alleen mogelijk indien er sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard. In dit geval is daar volgens ons geen sprake van. De argumenten van reclamanten leiden volgens ons in ieder geval niet tot die conclusie. Er is sprake van een illegale situatie waartegen burgemeester en wethouders redelijkerwijs nog handhavend kunnen optreden.

Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan een aantal andere illegale situaties wél legaliseert. Voor de situaties die reclamanten concreet noemen, is een ruimtelijke onderbouwning opgesteld. Uit die ruimtelijke onderbouwningen blijkt dat legalisering ruimtelijk aanvaardbaar is. Wij vinden legalisering van het zwembad, gelet op wat wij hiervoor schreven, niet aanvaardbaar. Genoemde situaties zijn dan ook niet vergelijkbaar met de situatie van reclamanten.

Het gaat hier om een zwembad bij een bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied. Uitbreiding van bouwvlakken van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied is op grond van de Verordening ruimte 2012 niet mogelijk. Een zwembad hoort echter wel binnen een bouwvlak te liggen omdat het een permanente voorziening is. Alleen al om deze reden is legalisering niet mogelijk. Wat reclamanten daar verder over aanvoeren, maakt dit niet anders.

Ondanks al het voorgaande zijn wij bereid om het zwembad in het bouwvlak op te nemen. Wij zien namelijk ruimtelijk geen bezwaren tegen een legalisering. Wij hebben daar de volgende redenen voor:

- Wij compenseren de extra oppervlakte van het bouwvlak aan de zuidwesthoek van het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan.
- Wij nemen de aanduiding op dat ter plaatse van het zwembad gebouwen niet zijn toegestaan. Wij doen dit om te voorkomen dat reclamanten ter plaatse van het zwembad bijvoorbeeld een stal bouwen. Wij vinden dat niet aanvaardbaar. De kavelstructuur ter plekke is noordoost-zuidwest gericht. Landschappelijk gezien streven wij ernaar dat bouwvlakken deze richting volgen. In dit geval betekent dit dat het bouwvlak smal en diep moet zijn. Door de opname van het zwembad in het bouwvlak maken wij het bouwvlak juist breder. Wij vinden dit landschappelijk alleen aanvaardbaar als binnen dat deel van het bouwvlak geen gebouwen worden opgericht.

Punt 2

Burgemeester en wethouders hebben het volgende overwogen: *'Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is gebaseerd op het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan (2002). Het bestemmingsplan uit 2002 is onherroepelijk. Wij zien geen reden om dat bouwvlak te vergroten, nu insprekers destijds de gelegenheid hadden om tegen het vastgestelde bestemmingsplan bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten. Dit hebben ze ook gedaan, maar daarbij hebben ze niet aangevoerd dat ze het niet eens waren met de toegekende omvang van het bouwvlak. Gedeputeerde Staten hebben ambtshalve vervolgens goedkeuring onthouden aan het achterste deel van het bouwvlak, waardoor dit verkleind is. Hiertegen hebben insprekers geen beroep ingesteld.'*

Wij zijn het eens met het antwoord van burgemeester en wethouders. Zelfs als dit een formeel antwoord zou zijn, doet dat niet af aan de juistheid ervan. De onherroepelijkheid van het nu geldende bestemmingsplan maakt dat dit plan ook voor ons een juridisch vaststaand gegeven is.

Wij zien dus geen reden voor uitbreiding van het bouwvlak, nog los van het feit dat dit op grond van de Verordening ruimte 2012 niet mag. Het gaat hier namelijk om een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied.

Wij willen het bouwvlak ook niet uitbreiden voor niet-intensieve agrarische activiteiten. Zoals wij al schreven, gaat het hier namelijk om een in hoofdzaak intensief bedrijf binnen extensiveringsgebied. Wij bestemmen het bedrijf dan ook als intensieve veehouderij. Dergelijke bedrijven kunnen in extensiveringsgebied niet uitbreiden, ook niet voor niet-intensieve activiteiten. Wij zien geen reden om in dit geval hierop een uitzondering te maken.

Punt 3

In het bestemmingsplan geven wij uitvoering aan het 'slot op de muur' uit de provinciale Verordening ruimte 2012. Wij doen dat niet met een bouwvlak rond de bestaande bebouwing maar met een maximale bebouwingsoppervlakte. Binnen die oppervlakte kunnen reclamanten gebouwen slopen en herbouwen. Er is dus wel enige flexibiliteit. Overigens wijzen wij erop dat, anders dan reclamanten stellen, burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan ook al een bebouwingsoppervlakte hebben opgenomen, en niet een bebouwingspercentage.

De Verordening ruimte 2012 stelt dat het 'slot op de muur' geldt voor alle bebouwing bij intensieve veehouderijen, ongeacht waar die bebouwing voor gebruikt wordt. Het hoeft hierbij dus niet om bebouwing te gaan waarin dieren zijn gehuisvest. Ook als het aantal dieren gelijk blijft, laat de Verordening geen extra bebouwing toe.

Reclamanten stellen dat burgemeester en wethouders op dit punt niet zijn ingegaan in hun reactie op de inspraakreactie van reclamanten. Dit is niet juist. In het inspraakverslag zijn burgemeester hier onder het kopje 'Uitbreidingsmogelijkheden' wél op ingegaan.

Punt 4

Het ontwerpbestemmingsplan laat omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf rechtstreeks toe. Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven (binnen en buiten het bouwvlak) is ook mogelijk, maar alleen als deze bedrijven niet zijn aangeduid als intensieve veehouderij. Wij zijn het met reclamanten eens dat uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf na omschakeling mogelijk moet zijn. Daarom nemen wij een regeling op die het mogelijk maakt dat burgemeester en wethouders de aanduiding 'intensieve veehouderij' schrappen. Daarna kan het grondgebonden agrarisch bedrijf dat hierdoor ontstaat onder voorwaarden uitbreiden.

Punt 5

Overschrijding van de bouwvlakgrens is in strijd met het hiervoor genoemde 'slot op de muur' van de Verordening ruimte 2012 en is dus niet mogelijk. Omdat het 'slot op de muur' alleen geldt in extensiveringsgebied, is alleen daar deze overschrijding niet mogelijk.

Reclamanten stellen dat burgemeester en wethouders op dit punt niet zijn ingegaan in hun antwoord op de inspraakreactie van reclamanten. Dit is niet juist. In het inspraakverslag zijn burgemeester hier onder het kopje 'Uitbreidingsmogelijkheden' wél op ingegaan.

Ambtshalve

Ambtshalve overwegen wij het volgende.

Wij constateren dat het nu geldende bestemmingsplan slechts één bedrijfswoning toelaat. In het ontwerpbestemmingsplan laten burgemeester en wethouders bij het agrarisch bedrijf echter twee bedrijfswoningen toe. Reden hiervan is een in 1985 verleende vrijstelling. Op 22 januari 1985 verleenden burgemeester en wethouders van Lith namelijk, na provinciale goedkeuring, een bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van een bedrijfsruimte tot woning. De bouwvergunning werd verleend op basis van de regeling voor de rustende boer uit het toen geldende 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voorwaarden voor toepassing van de regeling waren:

- de woning wordt opgenomen in de bouwmassa van de bestaande bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel in een vrijstaande bedrijfsruimte
- de inhoud van de woning is maximaal 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de woning is in totaal maximaal 75 m²

Wij concluderen dat de tweede woning (die voor de rustende boer) rechtsgeldig tot stand is gekomen, zonder enige beperking in de tijd. Wij laten die tweede woning dus toe. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders de hierboven genoemde beperkingen ten onrechte niet opgenomen. Wij vinden dat deze beperkingen nog steeds gelden. Daarom passen wij de regels aan, en nemen wij deze beperkingen over.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen het bestaande zwembad op binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Platerstraat 2-4 in Lith. Wij nemen ter plaatse van het zwembad in het bouwvlak de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op. Dit betekent dat ter plaatse van het zwembad geen gebouwen mogen worden opgericht.

Wij compenseren de extra oppervlakte bouwvlak die nodig is voor het zwembad.

Wij doen dat in de zuidwesthoek van het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Wij nemen een regeling op die het mogelijk maakt dat burgemeester en wethouders de aanduiding 'intensieve veehouderij' schrappen. Daarna kan het grondgebonden agrarisch bedrijf dat hierdoor ontstaat onder voorwaarden uitbreiden.

Ambtshalve laten wij de tweede bedrijfswoning alleen toe onder de volgende beperkingen:

- de woning wordt opgenomen in de bouwmassa van de bestaande bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel in een vrijstaande bedrijfsruimte
- de inhoud van de woning is maximaal 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de woning is in totaal maximaal 75 m²

Zienswijze 16

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Rotsestraat 8 in Teeffelen dezelfde vorm te geven als was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft op 11 september 2011 een verzoek ingediend voor een vormverandering van het bouwvlak, waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Uitgangspunt bij de toekenning van agrarische bouwvlakken is dat wij de bestaande rechten en het bestaande bouwvlak respecteren. Kleine veranderingen kunnen wij direct meenemen, terwijl grotere wijzigingen of uitbreidingen moeten worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Burgemeester en wethouders hebben bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd dat zij het bouwvlak groter hadden gemaakt dan het geldende bouwvlak rechtvaardigde. Op zich vonden zij het wijzigingsverzoek van reclamant wel acceptabel. Zij hebben echter de 'noordelijke punt' van het bouwvlak niet in ontwerp opgenomen, omdat hierdoor het bouwvlak te veel zou groeien ten opzichte van het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan. Wij stemmen hiermee in.

Wij vinden het jammer dat burgemeester en wethouders reclamant met het voorontwerpbestemmingsplan op het verkeerde been hebben gezet. Maar reclamant kan aan het voorontwerpbestemmingsplan geen rechten ontlenen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 17

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 29 in Lithoijen dusdanig te veranderen dat een bestaande sleufsilos van 9 bij 6 meter aan de straatkant daarin is opgenomen.

Antwoord gemeenteraad

De sleufsilos bestaat al heel lang. Daarom vinden wij het redelijk om deze binnen het bouwvlak te leggen. Wel nemen wij een aanduiding op dat op deze locatie geen gebouwen mogen worden gebouwd. Die vinden wij, gelet op de ligging aan de voorzijde van het bouwvlak, niet wenselijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een bestaande sleufsilos op in het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 29 in Lithoijen, met een aanduiding dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Zienswijze 18

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om aan zijn agrarisch bedrijf aan de Bernhardweg 39 in Oijen een bouwvlak toe te kennen zoals vergund op 15 maart 2010.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben inderdaad het bouwvlak op 15 maart 2010 met een vrijstellingsbesluit vergroot. Zij hebben het bouwvlak in het ontwerp van dit bestemmingsplan per ongeluk verkleind ten opzichte van het vrijstellingsbesluit. Uitgangspunt is dat wij bestaande bouwrechten respecteren. Wij nemen dan ook het in 2010 vergunde bouwvlak op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Bernhardweg 39 in Oijen een bouwvlak op dat overeenstemt met het bouwvlak dat burgemeester en wethouders in 2010 hebben vergund.

Zienswijze 19

Samenvatting zienswijze

1. Door het zogenaamde 'slot op de muur' heeft het agrarisch bedrijf van reclamant aan de Hoefstraat 2 in Teeffelen geen uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant vraagt om wel uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Hij wil dat zijn perceel wordt aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wil reclamant uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van nevenactiviteiten. Als voorbeelden noemt hij nieuwbouw van bedrijfshallen voor verhuur en eigen gebruik en het splitsen van de woning. Reclamant stelt dat hij door het slot op de muur schade lijdt. Hij wil dat de gemeente die schade vergoedt, ook al volgt het slot op de muur uit regelgeving van andere overheden.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de plannen voor een camping, boerderijwinkel en kookstudio aan de Hoefstraat 1. Deze functies horen volgens hem niet thuis in het buitengebied. Bovendien liggen deze nieuwe functies in de geurcontour van reclamants bedrijf en die van het bedrijf aan de Hoefstraat 1 zelf, zodat wij die niet kunnen toestaan. Reclamant is het niet eens met de ambtelijk ingenomen stelling dat de nieuwe functies nevenactiviteiten zijn. Alleen eigen producten zouden daar worden verkocht. Maar het bedrijf aan de Hoefstraat 1 is een zeugenbedrijf, met biggen als eindproduct. Reclamant vraagt zich af wat er dan verkocht wordt. Ook wenst hij een maximale omvang van de nieuwe functies, om te voorkomen dat er een volledige supermarkt komt. Overigens past volgens reclamant een camping niet bij een varkensbedrijf. Reclamant stelt dat hij ook als gevolg van de plannen voor de Hoefstraat 1 schade lijdt. Ook deze schade wil hij vergoed hebben.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamant heeft zijn reactie met betrekking tot de reconstructiewetzone ook al ingebracht als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben hierop het volgende geantwoord: *'Het agrarisch bedrijf van inspreker is een intensieve veehouderij. Binnen extensiveringsgebied is het beleid erop gericht om de intensieve veehouderij niet te laten groeien. Artikel 9.2 van de provinciale Verordening ruimte 2012 bepaalt voor extensiveringsgebieden dat de bebouwingsoppervlakte van intensieve veehouderijen niet mag toenemen. Dit is het zogenaamde 'slot op de muur'. Concreet betekent dit slot op de muur dat intensieve veehouderijen niet mogen uitbreiden.*

De provincie heeft de zones extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied vastgesteld in het Reconstructieplan Maas en Meerij. Wij moeten deze precies overnemen. Het Reconstructieplan geldt op dit punt nog steeds. Wij kunnen van extensiveringsgebied dan ook geen verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied maken. Het perceel van inspreker ligt dicht bij de bebouwde kom van Teeffelen. Wij zien daarom ook inhoudelijk geen reden voor een wijziging van de reconstructiezone.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders een regeling opgenomen voor nevenactiviteiten. Onder andere kunnen zij meewerken aan nevenactiviteiten bij intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebied. Wij handhaven deze regeling omdat wij het redelijk vinden om ook deze bedrijven mogelijkheden te bieden voor verbreding. Splitsing van een agrarische bedrijfswoning is niet mogelijk. Er komt dan namelijk een extra (burger)woning

binnen het bouwvlak. Vanwege het 'eigen' bedrijf kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Punt 2

In de eerste plaats vinden wij de genoemde functies passend in dit deel van het buitengebied. Wij hanteren een zeer afgewogen beleid voor niet-agrarische functies bij agrarische bedrijven. In gebieden met een (vrijwel) zuiver agrarisch karakter zoals de Lithse Polder staan wij geen andere activiteiten toe. Die gebieden reserveren wij voor agrarische ontwikkelingen. In andere delen van de gemeente zijn minder agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en willen wij ook andere activiteiten mogelijk maken, en soms zelf stimuleren. De structuurvisie voor het buitengebied en de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan gaan verder in op het beleid voor niet-agrarische activiteiten bij agrarische bedrijven. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Overigens constateren wij dat bijlage 3 bij de planregels voor de Hoefstraat 1 niet de juiste kleinschalige activiteiten noemen. Wij passen de planregels én de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aan.

De ruimtelijke onderbouwing voor de kleinschalige activiteiten aan de Hoefstraat 1 gaat op bladzijde 26 in op het aspect geur. Initiatiefnemer stelt dat afhankelijk van de verblijfsduur (gebouwen voor) de niet-agrarische activiteiten als geurgevoelige objecten kunnen worden gezien. Echter, de geurgevoeligheid is gelijk aan die van de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf. Daarvoor geldt een minimale afstand van 50 meter naar omliggende veehouderijen. Daaraan wordt in dit geval ruimschoots voldaan. De nevenactiviteiten schaden dan ook niet de belangen van reclamants bedrijf.

De geurbelasting door het bedrijf Hoefstraat 1 geeft geen beperkingen voor activiteiten binnen de eigen inrichting.

Artikel 3.5 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor niet-agrarische activiteiten bij agrarische bedrijven. Dit artikel spreekt niet over nevenactiviteiten maar over 'kleinschalige activiteiten'. Het kan inderdaad best zo zijn dat niet-agrarische activiteiten wat inkomsten betreft nevensgeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering. Maar ruimtelijk gezien, gemeten in oppervlakte, zijn de activiteiten wél duidelijk ondergeschikt. De planregels maximeren de oppervlakte namelijk. Verder wijzen wij erop dat nevenactiviteiten meer kunnen inhouden dan alleen maar de verkoop van eigen producten.

In bijlage 3 bij de planregels staan de activiteiten die zijn toegestaan aan de Hoefstraat 1. In de ruimtelijke onderbouwing staat welke oppervlakte voor de activiteiten wordt gebruikt. In een overeenkomst met de initiatiefnemer maakt de gemeente hierover ook afspraken. Om dit juridisch vast te leggen passen wij bovendien de planregels aan. Wij nemen in bijlage 3 per deelactiviteit op welke oppervlakte mag worden gebruikt.

Overigens constateren wij dat burgemeester en wethouders bijlage 3 ten onrechte 'Bestaande nevenactiviteiten' noemen. Wij veranderen dit in 'Bestaande kleinschalige activiteiten'. Verder nemen wij per activiteit op waar op het betreffende perceel deze is toegestaan.

Punt 1 en 2

Als reclamant meent schade te lijden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan hij een zogenaamd planschadeverzoek indienen bij burgemeester en wethouders. Hij kan dit doen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen bijlage 3 bij de planregels op de volgende punten aan:

- Wij nemen voor de Hoefstraat 1 de juiste activiteiten op.
- Wij nemen voor de Hoefstraat 1 per deelactiviteit de maximale oppervlakte op.
- Wij veranderen de titel in 'Bestaande kleinschalige activiteiten'.
- Wij nemen per activiteit op waar deze precies op het betreffende perceel is toegestaan.

Verder passen wij de ruimtelijke onderbouwing voor de Hoefstraat 1 aan.

Zienswijze 20

Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt de plannen voor galerie Sous-Terre aan de Batterijstraat in Lithoijen onduidelijk. Hij heeft de volgende vragen.

1. Gaat het om huisnummer 23 of 23a?
2. Wordt de te bouwen opslagruimte op nummer 23 alleen gebruikt voor opslag, of slechts voor een bepaalde periode van het jaar?
3. In de 'aanvraag' wordt gesproken over logeervoorzieningen voor lang verblijvende kunstenaars. In de 'omschrijving' staat echter dat ook logeervoorzieningen voor campinggasten mogelijk moet zijn.
4. Reclamant neemt aan dat er afrasteringseisen gelden in de vorm van een voldoende hoge omheining.
5. Komen de sanitaire voorzieningen op huisnummer 23 of 23a? En wat zijn de gevolgen? Het buitengebied van Lith is aangesloten op persleidingen met een beperkte capaciteit. Een veel groter aanbod van rioolafvoer zorgt voor verstoppingen en storingen.
6. De Batterijstraat is een zeer drukke fietsroute van en naar Oss. De weg is erg smal (2,40 meter) en biedt weinig tot geen uitwijkmogelijkheden. Deze weg kan een intensief autoverkeer van en naar een kampeerterein niet aan.
7. Waar gaan de gasten van de camping parkeren? Op nummer 23, op nummer 23a of op beide?
8. Reclamant wenst op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Antwoord gemeenteraad

Punten 1 en 2

De plannen voor de galerie zijn beschreven in een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing maakt deel uit van het bestemmingsplan. Wij vinden de plannen duidelijk. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan passen wij de plannen wel aan. Wij beschrijven de wijzigingen hieronder.

De verbeelding van het bestemmingsplan geeft precies aan waar welke activiteiten plaatsvinden. Daar kan dus geen onduidelijkheid over bestaan, los van eventuele onduidelijkheid over de huisnummering. De huisnummering is in planologische zin ook niet relevant. Wij geven Batterijstraat 23 een woonbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten van de galerie behoren ruimtelijk gezien tot het bedrijfsperceel aan de Batterijstraat 23a, dat gedeeltelijk achter de woning op nummer 23 ligt. Het opslaggebouw behoort dus ook tot het bedrijfsperceel aan de Batterijstraat 23a. Dit gebouw wordt het hele jaar door gebruikt.

Punt 3

De art shelters zijn bedoeld voor kunstenaars en niet voor reguliere campinggasten. In de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad dat er ook anderen dan kunstenaars gebruik van de tenten kunnen maken. Daarom hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan dit onderscheid niet opgenomen. Wij passen dit aan. In de ruimtelijke onderbouwing nemen wij expliciet op dat de art shelters alleen voor kunstenaars met binding met de galerie mogen worden gebruikt. Wij nemen dit ook op in de planregels.

Punt 4

Het burgerlijk recht regelt de mogelijkheden om erven af te palen. Het bestemmingsplan laat dit ook toe.

Punt 5

Kampeeders gebruiken de sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw van de galerie. Zij gebruiken dus niet het opslaggebouw. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt onjuist. Wij passen dit aan. Het rioolstelsel ondervindt geen hinder van deze zeer beperkte toename van het aantal personen in het gebied. Op dit moment geldt er overigens geen maximumaantal bezoekers van de galerie en beeldentuin. Ook deze bezoekers kunnen de sanitaire voorzieningen van de galerie gebruiken. In zoverre wijzigt het nieuwe bestemmingsplan niets.

Punt 6

De Batterijstraat kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen makkelijk aan. Deze straat zit namelijk nog lang niet aan de maximale verkeerscapaciteit. Naast de Batterijstraat ligt de provinciale J.F. Kennedybaan. Verkeer van en naar de camping zal met name deze weg gebruiken, zodat het slechts kort over de Batterijstraat rijdt. Wij verwijzen hiervoor naar de ruimtelijke onderbouwing.

Punt 7

Parkeren gebeurt tussen het opslaggebouw en de art shelters. Dit is dus op het bedrijfsgebouwtje achter de woning aan de Batterijstraat 23.

Punt 8

Burgemeester en wethouders houden alle reclamanten persoonlijk op de hoogte over ons besluit tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Ook maken zij de vaststelling openbaar bekend.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

In de ruimtelijke onderbouwing en de planregels voor de Batterijstraat 23a in Lithoijen nemen wij op dat alleen kunstenaars die een binding hebben met de galerie de art shelters mogen gebruiken.

In de ruimtelijke onderbouwing nemen wij op dat kampeeders de sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw van de galerie gebruiken.

Zienswijze 21

Samenvatting zienswijze

Reclamant moet vanwege het vereiste van 'zeven maanden mestopslag' een mestsilo plaatsen bij zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 22 in Lithoijen. Daarom wenst reclamant een vergroting van het bouwvlak.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In antwoord daarop hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak gewijzigd conform reclamants voorstel. Zij hebben het bouwvlak ten opzichte van het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan met name aan de zuidzijde uitgebreid. Dit hebben zij gedaan om bestaande sleufsilo's hierin op te nemen. Aan de noordzijde hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak wat verkleind.

Nu vraagt reclamant om een bouwvlakvergroting aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. Dit perceelsgedeelte heeft nooit tot het bouwvlak behoord. Wij kunnen ons op zich voorstellen dat door de nieuwe regels voor opslag van mest extra opslagcapaciteit nodig is, maar wij kunnen een bouwvlakvergroting nu niet zomaar meenemen. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoek ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamant kan in de toekomst als hij dat wil gebruik maken van de wijzigingsregels in het nieuwe bestemmingsplan. Met deze wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders met een relatief lichte procedure onder voorwaarden meewerken aan een uitbreiding van het bouwvlak.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 22

Samenvatting zienswijze

Reclamante vindt dat het ontwerpbestemmingsplan te beperkte en te weinig gevarieerde mogelijkheden biedt voor dag- en verblijfsrecreatie. Zij wenst een ruimer beleid op de volgende punten. Zij vindt het aanvaardbaar dat de gemeente de ruimere mogelijkheden alleen na een aparte procedure en met eventuele compensatie toestaat. Zo kan de gemeente de vinger aan de pols houden, ongewenste effecten tegengaan en maatwerk leveren.

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt bestemmingswijziging mogelijk van bouwvlakken binnen de de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar onder andere recreatieve bestemmingen. Reclamante vraagt om dit ook mogelijk te maken buiten de agrarische bestemming. Daardoor zouden wij meer mogelijkheden bieden aan vrijkomende agrarische bedrijven, waardoor wij verrommeling en illegale activiteiten tegengaan. Ook kunnen wij dan beeldbepalende gebouwen beter in stand houden.
2. Reclamante vraagt om de mogelijkheden voor bed en breakfast te verruimen volgens een notitie die zij heeft opgesteld.
3. Reclamante vraagt om ruimere verblijfsrecreatiemogelijkheden in de Maasdijkzone bij zowel agrarische als voormalige agrarische bedrijven. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt verblijfsrecreatie tot zes eenheden of één groepsaccommodatie bij agrarische bedrijven.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Voor zover agrarische bedrijven op dit moment nog actief zijn, bestemmen wij deze bedrijven als 'Agrarisch met waarden – Landschap', met een bouwvlak. Deze bedrijven kunnen eventueel gebruik maken van de diverse wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden die reclamante bedoelt.

Voor zover agrarische bedrijven op dit moment al zijn gestopt, geven wij daaraan een passende niet-agarische bestemming. Deze bestemming is vaak 'Wonen'. Ook binnen de woonbestemming laten wij tot op zekere hoogte recreatieve functies toe. Zo laten wij bed en breakfast rechtstreeks toe voor maximaal vier personen in maximaal twee slaapkamers. Daarnaast nemen wij een afwijkingsregeling op. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan (onder andere) kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten die passen bij de woonfunctie, zoals:

- een theeterras
- een minicamping

Wij vinden dat deze regeling voor zowel gestopte als actieve (maar eventueel vrijkomende) agrarische bedrijven voldoende recreatieve mogelijkheden biedt. Ons is niet gebleken dat deze mogelijkheden in de praktijk onvoldoende zijn, nog los van de vraag of ruimere mogelijkheden ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Punt 2

Wij hebben op 22 november 2012 het beleid vastgesteld voor aan huis gebonden activiteiten, waaronder bed en breakfast. Volgens dat beleid is bed en breakfast rechtstreeks mogelijk in maximaal twee kamers en voor maximaal vier personen. Tot deze omvang vinden wij het gebruik in overeenstemming met de woonfunctie. Deze regeling zat al in het ontwerpbestemmingsplan, en nemen wij ook op in het bestemmingsplan.

Het beleid biedt daarnaast met een afwijkingsbesluit onder voorwaarden ruimere mogelijkheden. Voor het buitengebied vinden wij maximaal 10 personen in

maximaal 5 slaapkamers aanvaardbaar. Wij nemen daarbij de volgende omstandigheden in overweging:

- in het buitengebied is er meer ruimte
- in het buitengebied staan de verschillende woningen verder van elkaar af
- in het buitengebied is er in de regel meer ruimte voor parkeren op eigen terrein
- de uitstraling van een bed en breakfast is over het algemeen rustig; er is in de regel immers geen sprake van een gezamenlijke activiteit

Wat in een concreet geval mogelijk is, is afhankelijk van wat het betreffende gebied ruimtelijk-functioneel aankan.

Wij nemen deze ruimere mogelijkheden voor bed en breakfast expliciet op in de afwijkingsregeling voor kleinschalige recreatieve activiteiten bij burgerwoningen. De regeling voor agrarische bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan hoeven wij dit punt niet aan te passen. Die biedt immers al ruimere mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

In het buitengebied is bed en breakfast alleen rechtstreeks toegestaan in de woning, inclusief aan- en uitbouwen (en in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen). Een bed en breakfast is namelijk een geurgevoelig object. Het rechtstreeks toestaan van bed en breakfast in vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing zou agrarische bedrijven in de omgeving kunnen belemmeren. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik kunnen burgemeester en wethouders aan dit aspect toetsen.

De regeling die wij opnemen is iets ruimer dan de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe regeling komt tegemoet aan de wens van reclamante om ruimere mogelijkheden voor bed en breakfast. Een verdergaande verruiming, voor zover reclamante die al wenst, vinden wij niet wenselijk. In een uitzonderlijk geval kunnen wij een ruimere verblijfsrecreatieve functie toestaan via een bestemmingsplanherziening op basis van een concreet en onderbouwd verzoek.

Punt 3

Onder punt 1 en punt 2 zijn wij ingegaan op de mogelijkheden van verblijfsrecreatie bij (al dan niet voormalige) agrarische bedrijven. Wij vinden dat deze regeling voldoende mogelijkheden biedt voor kleinschalige nevenactiviteiten. Voor zover een agrarisch bedrijf wil omschakelen naar een volwaardige verblijfsrecreatieve functie, bevat het bestemmingsplan hiervoor een wijzigingsregeling. Omdat het hier om een volledige functiewisseling gaat, kent deze wijzigingsregeling strengere toetsingscriteria dan de regeling voor kleinschalige nevenactiviteiten.

Wij zien geen reden om de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie verder te verruimen. Ons is ook niet gebleken van een concrete behoefte hieraan in de praktijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten bed en breakfast voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers expliciet toe via een afwijkingsregeling voor kleinschalige recreatieve activiteiten bij burgerwoningen.

Zienswijze 23

Samenvatting zienswijze

1. Een deel van reclamants gronden aan de Batterijstraat 21 in Lithoijen zijn ten onrechte betrokken in het bouwvlak voor de woning aan de Batterijstraat 19. Reclamant vraagt om dit te herstellen.
2. Reclamant vraagt om het bouwvlak voor de woning aan de Batterijstraat 21 te vergroten conform zijn voorstel.
3. Reclamant is het niet eens met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor de woning aan de Batterijstraat 21. Het pand is zo mooi geworden door toedoen van reclamant. Hij vreest een waardevermindering van de woning. Het feit dat de woning eventueel gesplitst kan worden, doet hier niet aan af. Splitsing creëert volgens hem alleen maar bouwtechnische gedrochten.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamants constatering is juist. Wij passen de begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Wonen' aan de Batterijstraat 19 en 21 aan aan de kadastrale begrenzing.

Punt 2

De uitbreiding van het bestemmingsvlak die reclamant vraagt (tot de oostelijke perceelsgrens en in zuidelijke richting) betekent een forse vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Bij de toekenning van bestemmingsvlakken voor 'Wonen' gaan wij uit van de bestemmingsvlakken uit het nu geldende bestemmingsplan. Dat hebben wij ook bij andere bestemmingvlakken gedaan (waarbij wij het bestemmingsvlak aan de Batterijstraat 17 hebben gehandhaafd, en het bestemmingsvlak aan de Batterijstraat 15 hebben uitgebreid vanwege de langdurige aanwezigheid van een bestaand gebouw). Uitbreiding van woonbestemmingen is strijdig met het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik. Ook vinden wij uitbreiding niet gewenst omdat wij verstening en vertuining van het landschap in het buitengebied willen tegengaan. Daarbij vinden wij van belang dat een burgerwoning functioneel niet aan het buitengebied gebonden is. Ook het huidige, extensieve, gebruik van reclamants perceel rechtvaardigt geen woonbestemming.

Punt 3

Bij het toekennen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is voor ons de feitelijke situatie van belang. Oftewel: als een gebouw cultuurhistorische waarde heeft, krijgt het de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De omstandigheid dat deze waarden door toedoen van, in dit geval, reclamant zelf zouden zijn ontstaan, doet niet af aan het bestaan van de waarden op zich. En dus ook niet aan de juistheid van de toekenning van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Wij vinden dat de woning die reclamant bedoelt cultuurhistorische waarden heeft. Het pand komt ook voor in het provinciale Monumenten Inventarisatie Project. Dit is een inventarisatie van historisch bouwkundige objecten binnen de provincie Noord Brabant. In deze inventarisatie zijn ook panden opgenomen die geen rijksmonument of gemeentelijk monument zijn. De inventarisatie maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische Waardenkaart die Gedeputeerde Staten hebben vastgesteld.

Het pand, een T-boerderij, staat in een bebouwingsconcentratie. In de Structuurvisie Buitengebied Lith hebben wij het pand aangeduid als stedenbouwkundig karakteristiek. Deze karakteristieke waarden bestaan uit de situering van het pand onder aan de dijk en dicht op de weg in een zogenaamde

zaagtandverkaveling. De meeste bebouwing in de directe omgeving staat parallel aan de kavelrichting en daarmee niet haaks op de weg. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarden als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de T-boerderij. De landelijke bouwstijl en de hoge goothoogte van het voorhuis ten opzichte van de lage goot van het schuurdeel is karakteristiek. Architectonisch is het pand van belang vanwege de sobere ornamentiek en gevelindeling. De boerderij is markant gelegen in samenhang met de open voorruimte (tuin) van waar een fraai uitzicht op het open polderlandschap bestaat. Voor de voorgevel van het pand staan leibomen. Een haag begeleidt het perceel aan de straatzijde en vormt hiermee een fraaie overgang van de tuin naar het omliggende landschap. De stedenbouwkundige ensemblewaarde is hierdoor groot. Anders dan reclamant stelt, vinden de karakteristieke en cultuurhistorische waarden dan ook vooral hun grondslag in de historie van het pand.

Het lijkt ons niet waarschijnlijk dat de waarde van reclamants woning vermindert als gevolg van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het enige beperkende gevolg van deze aanduiding is dat de woning niet zonder omgevingsvergunning gesloopt mag worden. Daar staat de mogelijkheid van een eventuele woningsplitsing als voordeel tegenover, wat reclamant ook van die mogelijkheid vindt. Bovendien is de cultuurhistorische waarde van de woning ook al erkend in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' uit 1987. De woning heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden met cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde'.

Als reclamant toch meent schade te lijden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan hij een zogenaamd planschadeverzoek indienen bij burgemeester en wethouders. Hij kan dit doen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Wonen' aan de Batterijstraat 19 en 21 aan aan de kadastrale begrenzing.

Zienswijze 24

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen om de noordelijke grens van het bouwvlak van hun agrarisch bedrijf aan de Waterleidingstraat 3 in Oijen ruimer om de bestaande bebouwing te leggen, zoals in het nu geldende bestemmingsplan.

Verder maken reclamanten bezwaar tegen het feit dat de tuin van de bedrijfswoning in het bouwvlak is opgenomen. In dat gedeelte van het bouwvlak kan en mag niet gebouwd worden.

Reclamanten vragen om het huidige bouwvlak te handhaven in dezelfde omvang en afmetingen.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben inderdaad de noordelijke grens van het bouwvlak circa 7,5 meter opgeschoven richting het zuiden. Dit hebben zij gedaan omdat aan de westzijde sleufsilos liggen, die binnen het bouwvlak horen. Daarom hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak aan de westzijde uitgebreid. Wij zijn het hier mee eens.

Burgemeester en wethouders hebben vervolgens de extra oppervlakte aan de noordzijde er afgehaald. Zij wilden namelijk niet dat de totale oppervlakte van het bouwvlak zou toenemen.

Wij hebben er geen bezwaar tegen om de bouwvlakgrens op de oorspronkelijke grens te leggen, ook al wordt het bouwvlak daardoor iets groter. Onze argumenten hiervoor zijn:

- Het gaat om een beperkte toename van de oppervlakte
- De overschrijding van het bestaande bouwvlak is zeer beperkt
- De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft ruim onder de 1,5 ha, die beleidsmatig als maximummaat geldt

Wel leggen wij achter de mestlo het bouwvlak op de oorspronkelijke achtergrens. Hiermee compenseren wij toch de extra oppervlakte enigszins.

Een tuin bij een bedrijfswoning is een voorziening die binnen het bouwvlak hoort. De provinciale Verordening ruimte 2012 schrijft dit ook voor. Daarom nemen wij, net als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan hebben gedaan, tuinen in het bouwvlak op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Waterleidingstraat 3 in Oijen aan de noord- en westzijde aan.

Zienswijze 25

Samenvatting zienswijze

In het kader van een handhavingprocedure hebben burgemeester en wethouders reclamanten toegezegd dat hun paardenbak aan de Provincialeweg 3 in Maren-Kessel gelegaliseerd kan worden door een ontheffingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel van reclamanten is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Zij verzoeken om het perceel alsnog in het bestemmingsplan op te nemen zodat de paardenbak gelegaliseerd kan worden. Verder zijn reclamanten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er blijkt namelijk niet uit dat de belangen van reclamanten zijn meegewogen.

Antwoord gemeenteraad

Het bebouwde deel van het perceel van reclamanten, dat wil zeggen het deel waar de woning staat, ligt direct aan de provinciale weg. Dit deel is opgenomen in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Maren-Kessel. Het veel grotere onbebouwde deel, waar de paardenbak ligt, is, anders dan reclamanten veronderstellen, wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied.

Anders dan reclamanten kennelijk veronderstellen, hebben burgemeester en wethouders niet gezegd dat de paardenbak gelegaliseerd zou worden met het nieuwe bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben het volgende overwogen: *'Op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden, zullen wij bekijken of uw paardenbak gelegaliseerd kan worden. Indien uw paardenbak gelegaliseerd kan worden, moet u een ontheffingsverzoek indienen waarbij de paardenbak landschappelijk ingepast wordt... Op het moment dat blijkt dat de aanwezige paardenbak op grond van het nieuwe bestemmingsplan ... toch niet gelegaliseerd kan worden middels een ontheffing, zullen wij de handhavingprocedure voortzetten.'*

Hiermee geven burgemeester en wethouders aan dat zij eerst onze regeling in het nieuwe bestemmingsplan afwachten. Daarna kunnen zij toetsen of legalisering van de paardenbak op basis van die regeling mogelijk is.

Wij vinden paardenbakken onder omstandigheden ruimtelijk aanvaardbaar. Wij vinden een nadere afweging op perceelsniveau nodig, waarbij de landschappelijke inpassing betrokken wordt. Daarom laten wij paardenbakken niet rechtstreeks toe, maar nemen wij in het nieuwe bestemmingsplan een algemene afwijkingsregeling op. Burgemeester en wethouders kunnen na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan toetsen of de paardenbak van reclamanten (en andere paardenbakken) aan die voorwaarden voldoet. Daarbij kunnen zij ook toetsen of de landschappelijk inpassing voldoende is.

Wij vinden de bestemmingsregeling voor het perceel van reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan juist. Deze sluit ook aan bij de regeling in het nu geldende bestemmingsplan. Dat de paardenbak niet wordt gelegaliseerd, betekent niet dat burgemeester en wethouders de belangen van reclamanten niet hebben gewogen. Dat hebben zij wel gedaan; zij zijn alleen tot een andere uitkomst gekomen dan reclamanten wensen. Overigens bestaat er geen wettelijke verplichting om in een ontwerpbestemmingsplan of de toelichting daarbij per perceel aan te geven hoe de belangen van eigenaren/bewoners zijn afgewogen. Burgemeester en wethouders konden dan ook volstaan met het leggen van de volgens hen gewenste bestemming, en een toelichting met de hoofdlijnen en uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 26

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant wenst een vormverandering van het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Leijgraafstraat 3 in Lithoijen, conform zijn voorstel. Het bouwvlak dat hij heeft getekend dient naar achteren doorgetrokken te worden tot een oppervlakte van 1 hectare.
Reclamant kan het bouwvlak dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal gebruiken omdat hij met name langs de weg en de sloot niet mag bouwen.
2. Verder is reclamant eigenaar van een perceel aan de Batterijstraat, kadastraal bekend gemeente Lith, nummer H 169. Op dat perceel staat een schuur. Reclamant vraagt hoe deze schuur is bestemd, en wat hij daar mee mag. Hij vraagt ook of hij op dat perceel een hooimijt mag bouwen voor recreatief verhuur.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Het geldende bouwvlak is ongeveer 90 meter breed. De diepte is, aan de noordelijke zijde, 125 meter. Het bouwvlak ligt op ongeveer 5 meter van de sloot. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak ongeveer 85 meter breed, terwijl de diepte van de noordelijke zijde ook 125 meter is. Het bouwvlak is wel tot de sloot gelegd en is dus in noordelijke richting opgeschoven. De sloot is niet als 'water' bestemd, zodat er op grond van de waterschapskeur geen belemmeringen gelden. Wij kunnen ons echter wel voorstellen dat het in de praktijk niet mogelijk is om dicht bij de sloot te bouwen. Ook uit landschappelijk oogpunt vinden wij het niet wenselijk dat dicht bij de sloot wordt gebouwd. Wij nemen dan ook het huidige bouwvlak op.

Aan de voorzijde hebben wij de strook grond aan de noord(west) zijde van het perceel meegenomen in het bouwvlak. Deze ruimte bestaat uit gazon met speeltoestellen en is hiermee als tuin te bestempelen. Dit soort voorzieningen hoort binnen het bouwvlak te liggen.

Een uitbreiding van het bouwvlak ten opzichte van de bestaande vergunde situatie moet gemotiveerd en ruimtelijk onderbouwd worden. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoek ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.

- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Uitbreiding van een bouwvlak in de Lithse Polder is beleidsmatig in principe mogelijk. Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsprocedure doorlopen. Reclamant moet dan wel aan de voorwaarden voorstaan.

Overigens kunnen wij ons voorstellen dat het bouwvlak smaller maar dieper wordt. De precieze vormverandering kan aan de orde komen in een eventueel verzoek tot bouwvlakuitbreiding.

Punt 2

In navolging van het ontwerpbestemmingsplan geven wij reclamants perceel aan de Batterijstraat de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', zonder bouwvlak. Er zijn geen bouwwerken toegestaan. Een uitzondering geldt onder voorwaarden voor enkele kleinere bouwwerken, zoals een schuilgelegenheid voor vee. De nu aanwezige schuur is op grond van een algemene regel in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 33) toegestaan, mits deze schuur legaal is gebouwd. Reclamant mag deze schuur voor agrarische doelen gebruiken.

Zoals wij al opmerkten, laat het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' buiten bouwvlakken geen bouwwerken toe. Wij zien geen reden om dit te veranderen, noch in het algemeen, noch voor het perceel van reclamant in het bijzonder. Ook is de gevraagde recreatieve functie in strijd met het agrarische karakter en de bestemming van het perceel. Wij stemmen dus niet in met de gevraagde hooimijt. Overigens heeft reclamant ook dit verzoek niet ruimtelijk onderbouwd. Wij verwijzen naar wat wij daarover bij punt 1 hebben opgemerkt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het agrarisch bedrijf aan de Leijgraafstraat 3 in Lithoijen nemen wij het huidige bouwvlak op.

Zienswijze 27

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt er bezwaar tegen dat het achterste deel van zijn perceel (ongeveer 35 meter) aan de Weisestraat 10 in Lithoijen is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Hij wenst een bedrijfsbestemming. Het voorste deel van zijn perceel heeft ook een bedrijfsbestemming. Het achterste deel gebruikt reclamant voor buitenopslag voor zijn bedrijf. Dit mag ook volgens het nu geldende bestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor reclamants bedrijf is gelijk aan dat in het nu geldende bestemmingsplan uit 2002.

Het deel van het perceel achter het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is ongeveer 35 meter diep. Dit perceelsgedeelte heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming. Wij maken onderscheid tussen de voorste (ongeveer) 18 meter (direct grenzend aan de bedrijfsbestemming) en de achterste (ongeveer) 17 meter.

De strook van ongeveer 18 meter heeft in het nu geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het gebruik voor opslag is hiermee in strijd. Uit luchtfoto's blijkt dat dit gebruik al bestond op het moment dat het nu geldende bestemmingsplan van kracht werd. Daarom mag reclamant dit gebruik volgens het nu geldende bestemmingsplan in principe voortzetten. Maar dit is niet zo als het strijdige gebruik ook in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Wij kunnen niet met zekerheid stellen dat dit laatste het geval is. Daarom geven wij reclamant het voordeel van de twijfel. Wij concluderen dus dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan valt. Wij willen dit gebruik niet nog een keer onder het overgangsrecht (van het nieuwe bestemmingsplan) brengen. Daarom bestemmen wij de strook van ongeveer 18 meter, voor zover in gebruik voor opslag, tot 'Bedrijf'.

Het voorgaande geldt niet voor de achterste strook van ongeveer 17 meter. Die strook is in ieder geval sinds 2000 niet in gebruik voor opslag. Wij zien dan ook geen reden om ook deze strook tot 'Bedrijf' te bestemmen.

Besluit

Wij vinden de zienwijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij bestemmen de strook van ongeveer 18 meter diep achter de bedrijfsbestemming aan de Weisestraat 10 in Lithoijen, voor zover die feitelijk gebruikt wordt voor bedrijfsmatige opslag, tot 'Bedrijf'.

Zienswijze 28

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om zijn perceel aan de Mr. Van Coothstraat 36 in Lith geen agrarische bestemming te geven maar een bestemming met meerdere doeleinden:

- verkoop van zelfgemaakte producten
- gebruik voor seminars/lezingen
- groepshuisvesting
- gebruik voor boerenbruiloft en besloten partijen
- gebruik voor high tea partijen
- bed en breakfast

Deze bestemming komt verschillende projecten ten goede, zoals de basisschool aan de Mr. Van Coothstraat in Lith. Reclamants gebouw kan benut worden als extra uitwijkmogelijkheid voor eventuele lokalen maar ook als ruimte voor ontspanning van scholieren. Ook wil reclamant het gebouw gebruiken als verlengstuk van het Raadhuis in Lithoijen.

Antwoord gemeenteraad

Op 19 januari 2012 hebben burgemeester en wethouders reclamant ambtelijk een bevestigingsmail gestuurd. Dit e-mailbericht ging over een verzoek dat de gemeente van reclamant ontvangen zou hebben over de Meester van Coothstraat 36. Burgemeester en wethouders hebben echter nooit op het verzoek gereageerd. Wij kunnen het verzoek op dit moment ook niet meer terugvinden. Wij betreuren dit ten zeerste. Helaas heeft reclamant voor zover bij ons bekend ook nooit geïnformeerd naar de stand van zaken, en heeft hij geen inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Had hij dat wel gedaan, dan hadden burgemeester en wethouders op dat moment alsnog kunnen reageren op het verzoek.

Wij gaan ervan uit dat reclamants zienswijze overeenkomt met het verzoek dat hij destijds heeft ingediend. Met de beantwoording van deze zienswijze reageren wij dus ook alsnog op het verzoek.

Reclamant vraagt om een wijziging van de agrarische bestemming naar een bestemming met meerdere mogelijkheden op het gebied van onder andere recreatie en detailhandel. In artikel 37.8 van het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders een regeling opgenomen die mogelijkheden biedt tot wijziging van een agrarische bestemming naar andere bedrijfsmatige activiteiten. Wij stemmen met deze regeling in. De regeling kent een aantal voorwaarden. Zo moet de nieuwe bedrijfsvorm voldoen aan bijlage 1 bij de planregels. De activiteiten die reclamant wenst, voldoen daar niet aan. Zo vinden wij horeca in het buitengebied in de vorm van feesten, partijen en high-tea partijen niet passend. Dergelijke vormen van horeca zijn stedelijke functies, die in het stedelijk gebied thuishoren.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van de gevraagde functies. De gevraagde functies waren immers nog niet eerder toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functies niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. De paar regels die hij daarover schrijft in zijn zienswijze beschouwen wij niet als een deugdelijke onderbouwing. Bovendien ontbreken deskundige onderzoeken.

In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 29

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan laat het medegebruik toe van kasteel Oijen aan de Oijense Bovendijk 34 in Oijen als steunpunt voor een natuurorganisatie.

Reclamant maakt hier bezwaar tegen. Op dit moment wordt het kasteel gebruikt als woning en voor opslag. Reclamant vreest als gevolg van de nieuwe functie een aantasting van aanwezige natuurwaarden en ernstige hinder en overlast (met name geluid- en stofoverlast en parkeerhinder). De omgeving en de ontsluiting van het kasteel zijn niet berekend op een intensivering van het gebruik. Het kasteel wordt ontsloten via een zandweg die direct langs de woning van reclamant aan de Oijense Bovendijk 36 loopt. Ook is er onvoldoende parkeerruimte.

Reclamant heeft ook ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. In hun reactie hierop schrijven burgemeester en wethouders dat het steunpunt voor een natuurorganisatie een zeer extensieve functies is. Volgens reclamant laten de planregels echter een intensieve functie toe. Ook geven de regels niet aan wat de hoofdfunctie van het steunpunt is. Alleen het medegebruik wordt geregeld. De regels stellen geen beperking aan de tijden waarop ondersteunende horeca is toegestaan. Zij geven ook niet aan wat ondersteunende horeca is. Reclamant mist een ruimtelijke onderbouwing voor de maximale ruimtelijke invulling van de bestemmingsplanregeling voor het steunpunt.

Burgemeester en wethouders stellen verder dat Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het nu geldende bestemmingsplan geen bezwaar hadden tegen een steunpunt op zich. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit besluit echter juist op dit punt vernietigd.

Reclamant bestrijdt het oordeel van burgemeester en wethouder dat het kasteel op grond van het nu geldende bestemmingsplan ook al een intensieve functie heeft, namelijk bewoning, en dat het nu geldende bestemmingsplan het aantal woningen niet beperkt. Bovendien moet de nieuwe functie volgens reclamant niet vergeleken worden met wat het nu geldende bestemmingsplan toelaat, maar met de feitelijke situatie. Feitelijk is er slechts één woning aanwezig. Bovendien vindt reclamant een steunpunt een intensievere functie dan een of meerdere woningen. Verder veronderstellen burgemeester en wethouders ten onrechte dat de ligging in de ecologische hoofdstructuur (ehs) betekent dat het complex moet worden omgevormd tot natuur. Hij betwijfelt dan ook of Gedeputeerde Staten een verzoek om het kasteel uit de ehs te halen (omdat omvorming tot natuur niet reëel is), zal inwilligen.

Het steunpunt is verder in strijd met artikel 4.2 van de provinciale Verordening ruimte 2012, omdat het bestemmingsplan alleen de bestaande gebruiksactiviteit mag toestaan. Bovendien liggen de omliggende gronden in de ehs, en zal een steunpunt leiden tot een aantasting en verstoring van de daar aanwezige natuurwaarden.

Al met al is reclamant van mening dat het steunpunt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeenteraad

Functie

In het geldende bestemmingsplan is kasteel Oijen bestemd tot 'Bos en Natuurgebied'. Op grond van dit bestemmingsplan mag het kasteel worden gebruikt voor bewoning en mag hier ook voor worden gebouwd. Het aantal woningen is in dit bestemmingsplan niet gemaximeerd. Aan het gebruiksdoel 'steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie' hebben Gedeputeerde Staten op 17 september 2002 goedkeuring onthouden. Gedeputeerde Staten hadden geen bezwaar tegen de functie op zich, maar alleen tegen de manier waarop de bouwmogelijkheden voor deze functie waren geregeld. In het bestemmingsplan was namelijk geen maximale oppervlakte opgenomen.

Gedeputeerde Staten stelden het in 2002 als volgt: *'Ook indien het kasteel als steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie wordt gebruikt, vinden wij, bij gebleken noodzaak, bijgebouwen aanvaardbaar. Evenwel stelt de bepaling in artikel 5.3.2. geen maximum aan dergelijke bebouwing nu uitdrukkelijk de 70 m² zijn gerelateerd aan de bijgebouwen bij de woning. Dit brengt met zich dat de woorden "als steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie of" thans niet voor goedkeuring in aanmerking komen.'*

Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uit 2003. Hij gaat daarbij echter voorbij aan het feit dat Gedeputeerde Staten naar aanleiding van die uitspraak in 2004 een nieuw besluit hebben genomen. Daarin hebben Gedeputeerde Staten opnieuw overwogen dat zij geen principiële bezwaren hebben tegen de functie van een steunpunt op zich. Dit besluit is onherroepelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het doel 'steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie' verder gedetailleerd. Zij hebben opgenomen dat er ook ondersteunende horeca voor bezoekers mogelijk is. Zij hebben bij het steunpunt voor een natuurorganisatie een zeer extensieve functie in gedachten, waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het houden van vergaderingen van werknemers/boswachters en het geven van natuurcursussen. Wij kunnen ons echter voorstellen dat de manier waarop burgemeester en wethouders het steunpunt in de detaillering hebben omschreven, een intensievere functie tot gevolg heeft dan dat zij beogen. Daarom passen wij de detaillering aan. Concreet laten wij alleen nog de volgende functies toe:

- ontvangstruimte voor kleinschalige educatieve buitenactiviteiten
- ontvangst- en cursusruimte voor besloten vergaderingen en kleinschalige educatieve binnenactiviteiten
- opslagruimte voor materiaal voor natuurbeheer
- horeca die ondergeschikt en ondersteunend is aan deze functies; deze horeca laten wij dus alleen toe op de momenten dat het steunpunt als zodanig in gebruik is; zelfstandige horeca laten wij niet toe

Deze functies vinden wij passend en aanvaardbaar. Het nu geldende bestemmingsplan biedt intensieve gebruiksmogelijkheden, terwijl het hier om een redelijk extensieve functie gaat. Wij vinden die functie aanvaardbaar nabij woningen van derden. Bovendien vinden wij het voor de instandhouding van het monument belangrijk om het kasteel een gebruiksfunctie te geven.

Reclamant verwacht ernstige hinder en overlast door de activiteiten op het kasteel. Gelet op de aard en de kleinschaligheid van de activiteiten en op de afstand van de woning van reclamant tot het oostelijk neerhuis (die van gevel tot gevel ongeveer 17,5 m bedraagt), zal van hinder en overlast geen sprake zijn. De activiteiten die wij nu toestaan, kunnen worden beschouwd als activiteiten in milieucategorie 1 en zijn als zodanig toelaatbaar in een woonomgeving. Verder biedt dit bestemmingsplan volop mogelijkheden voor aan huis gebonden activiteiten binnen de woonbestemming. Ook deze activiteiten zijn toelaatbaar in een woonbestemming. De activiteiten die wij in het kasteel toelaten zijn hiermee vergelijkbaar.

Het kasteel wordt aan de oostzijde ontsloten via een zandpad, dat naast de woning van reclamant ligt. Het gebruik van dit (sinds jaar en dag aanwezige) zandpad vinden wij aanvaardbaar. Aan de westzijde van het kasteel bevindt zich echter ook een ontsluiting op de openbare weg. De eigenaar van het kasteel heeft aangegeven ook deze ontsluiting te gebruiken voor de activiteiten in het kader van het steunpunt, zodat niet alle bezoekers via de oostelijke ontsluiting komen.

Parkeerruimte is op de binnenplaats van het kasteel, tussen de beide neerhuizen, volop aanwezig. Bezoekers hoeven dan ook niet te parkeren op de openbare weg.

Wij zien verder niet in op welke wijze de natuurwaarden in de omgeving aangetast worden door het (extensieve) gebruik als steunpunt voor een natuurorganisatie, mede gelet op het kleinschalige en extensieve karakter van het steunpunt.

Hierboven hebben wij reeds gesteld dat het kasteel mag worden gebruikt voor 'Wonen', maar dat op grond van het geldende bestemmingsplan het aantal woningen niet is begrensd. Mede op grond van de zienswijze van reclamant en de hiervoor genoemde overwegingen, hebben wij de gebruiksmogelijkheden van het kasteel die onder het 'steunpunt voor een natuurorganisatie' vallen, beperkt. Wij vinden echter ook dat er economische dragers moeten worden geboden aan de eigenaar van dit rijksmonument, zodat deze het pand in stand kan houden. Een pand zonder gebruiksmogelijkheden zal immers vervallen. Ambtshalve vinden wij dan ook dat ook het oostelijke neerhuis voor bewoning gebruikt moet kunnen worden. Wij respecteren hiermee bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan. Wij vinden niet dat wij ons moeten baseren op het huidige gebruik, maar op de nu geldende planologische mogelijkheden en op hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar is. Overigens zien wij ook in de praktijk geen enkele belemmering voor het gebruik van het oostelijke neerhuis, net zoals het westelijke neerhuis, als woning.

Relatie met de ecologische hoofdstructuur

Kasteel Oijen ligt in de ecologische hoofdstructuur (ehs). De provinciale Verordening ruimte 2012 stelt dat de geldende niet-natuurbestemming wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt echter wél een bestemming 'Bos- en Natuurgebied'. Daarom is het betreffende artikel van de Verordening niet van toepassing.

Het nu geldende bestemmingsplan laat binnen de bestemming 'Bos en Natuurgebied' op deze locatie wonen toe. Ter plaatse van de aanduiding 'monument' is het bestemmingsplan ook gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde. Zoals wij hiervóór al schreven, is het aantal woningen nu niet beperkt. Er zijn dus méér woningen toegestaan dan alleen de nu aanwezige woning. In het licht hiervan vinden wij het redelijk om, in plaats van een onbeperkt aantal woningen, het steunpunt rechtstreeks toe te staan. Het steunpunt, mits concreter omschreven, is wat mogelijke hinder betreft immers zeker niet zwaarder dan meerdere woningen.

Over de relatie met de Verordening merken wij nog het volgende op.

Artikel 4.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ehs

- strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden
- regels stelt ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden
- en daarbij rekening houdt met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken

De toelichting bij de Verordening zegt het volgende over de relatie tussen natuurwaarden en cultuurhistorische waarden: *'De instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden in de ecologische hoofdstructuur kunnen strijdig zijn met de instandhouding en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.*

Onder cultuurhistorische waarden worden verstaan: cultureel erfgoed, structuren en landschappelijke elementen met betrekking tot bouwkundig erfgoed,

historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden. Op provinciaal niveau zijn deze vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant. In dit artikel wordt invulling gegeven aan artikel 3.12, lid 6, van het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, door regels te stellen die bewerkstelligen dat rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het respecteren van bestaande cultuurhistorische waarden is neergelegd in het eerste lid, onder b waar is bepaald dat in de EHS bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij werken en werkzaamheden in de EHS rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.'

Kasteel Oijen is in de Verordening aangewezen als 'complex met cultuurhistorische waarde'. Ook is het aangewezen als rijksmonument. Wij vinden de cultuurhistorische en archeologische waarde van dit complex, mede door het intensief gebruik van het complex voor wonen en door de aanwezige bebouwing, van een groter belang dan het belang van de natuur en de ehs. Wij vinden het niet realistisch om te veronderstellen dat dit cultuurhistorisch belangrijke complex wordt omgevormd tot natuur. De ligging in de ehs heeft dan ook geen inhoudelijke meerwaarde. In het Reconstructieplan Maas en Meierij lag het kasteel ook niet in de ehs. De eigenaar van het complex zal de provincie vragen om de ehs te herbegrenzen zodat het kasteel buiten de ehs komt te liggen. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat de provincie dit verzoek niet zal honoreren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij concretiseren de activiteiten in het steunpunt voor een natuurorganisatie in Kasteel Oijen aan de Oijense Bovendijk 34 in Oijen.

Ambtshalve laten wij bewoning van beide neerhuizen, dus ook van de oostelijke, toe.

Zienswijze 30

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemmingsverandering voor het 'Schokkermuseum' aan de Lithsedijk in Lith, naast hun woning aan de Lithsedijk 88.

1. Volgens reclamanten gaat de ruimtelijke onderbouwning voor het project eenzijdig in op het belang van het nieuwe museum, maar niet op de belangen van de omgeving (zoals rust en uitzicht). Reclamanten missen in de onderbouwning technische details op grond waarvan aannemelijk is dat de beoogde schokker daadwerkelijk geschikt is om als museum te dienen.
2. Reclamanten vrezen een gebruik als horecagelegenheid, te meer omdat de eigenaar van de schokker ook een nabijgelegen horecabedrijf runt.
3. Verder vrezen reclamanten parkeeroverlast. De in de ruimtelijke onderbouwning genoemde parkeerplaatsen zijn in aantal onvoldoende, en bovendien liggen ze te ver weg. Er is nu al geregeld sprake van parkeeroverlast in de buurt.
4. De schokker met eventuele bijkomende bouwwerken tast het uitzicht van reclamanten en daarmee hun woongenot aan. Bovendien is onduidelijk waar de schokker komt te liggen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Het stuk dat ter inzage lag bij het ontwerpbestemmingsplan betrof (nog) geen ruimtelijke onderbouwning. Het was een voorstel waarin het project is omschreven. Bij het vast te stellen bestemmingsplan nemen wij wel een ruimtelijke onderbouwning op. Uit dat stuk blijkt, samenvattend, dat er geen overwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het plan. Ook blijkt dat het plan de belangen van omwonenden niet onevenredig schaadt.

Van een wezenlijke aantasting van het uitzicht en daarmee het woongenot is volgens ons geen sprake. Wij zien niet in hoe een zeer kleinschalige voorziening als deze boot tot een wezenlijke aantasting zou kunnen leiden. Wij onderkennen dat het uitzicht van reclamanten op de Maas enigszins zal wijzigen, omdat de schokker zichtbaar zal zijn vanaf de dijk. Dit kan juist ook worden gezien als een verrijking van het uitzicht. Los hiervan, is deze wijziging van het uitzicht geen wezenlijke aantasting van het uitzicht. Reclamanten behouden zowel links als rechts als 'over' de schokker nog zicht op de Maas. Wij wijzen er verder op dat reclamanten geen recht hebben op een (blijvend) vrij uitzicht.

De aantasting van de rust en daarmee het woongenot zal ook zeer beperkt zijn. Wij wijzen er op dat de Lithsedijk nu al een drukke (fiets)route is, waarvan met name in de zomer veel gebruik wordt gemaakt. Een bezoek aan de schokker is zeer extensief van aard, waarbij te voet door de uiterwaarden naar de boot wordt gelopen en waarbij, zonder technische hulpmiddelen, wat uitleg wordt gegeven. De waterlijn van de Maas bevindt zich op ongeveer 60 meter van woningen van derden, zodat ook op grond van deze grote afstand geen enkele overlast te verwachten is.

De kwalificatie 'museum' suggereert een nogal grote voorziening, maar hiervan is in de praktijk geen sprake. Feitelijk biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een ligplaats in te nemen met een oude schokker, die ook bezocht kan worden door bezoekers die zich willen laten informeren over het vissersleven van vroeger. Een grote, overdekte, museumruimte op het schip is niet aanwezig. De technische details waar reclamanten om vragen, zijn dan ook helemaal niet nodig.

Overigens leggen wij naar aanleiding van de zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu de seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum in de bestemmingsplanregels vast.

Punt 2

Het gebruik van de schokker voor horeca is niet de bedoeling. De exploitant heeft ook geen intenties in die richting. Het ontwerpbestemmingsplan laat horeca dan ook expliciet niet toe. Wij laten deze regeling in stand.

Punt 3

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is er voor een museum per 100 m² één parkeerplaats nodig. Het schokkermuseum is kleiner dan 100 m². Er is dus maar één parkeerplaats nodig. Deze parkeerplaats is op eigen terrein bij de exploitant aanwezig. Medegebruik van de parkeerplaats bij het restaurant is mogelijk, omdat het vaak om een gecombineerd bezoek zal gaan van boot en restaurant. Wij verwachten verder dat de meeste bezoekers uit de buurt komen, op de fiets. Bij een grotere groep zal gebruik gemaakt moeten worden van de parkeervoorzieningen op het Marktplein. Hoewel deze voorzieningen wat verder weg liggen, vinden wij deze afstand niet onoverkomelijk.

Punt 4

Voor wat betreft het uitzicht verwijzen wij naar onze opmerkingen onder punt 1.

Wij nemen in het bestemmingsplan de exacte ligging van het schokkermuseum op, aansluitend bij wat Rijkswaterstaat hierover heeft besloten in de vergunning voor de ligplaats.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing voor het schokkermuseum op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij nemen de exacte ligging van het schokkermuseum op, aansluitend bij wat Rijkswaterstaat hierover heeft besloten in de vergunning voor de ligplaats.

Wij leggen naar aanleiding van de zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu de seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum in de bestemmingsplanregels vast.

Zienswijze 31

Samenvatting zienswijze

Op 18 december 2012 hebben burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vastgesteld voor vergroting van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van reclamant aan de Lutterstraat 8 in Lithoijen. Dit wijzigingsplan is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant vraagt om alsnog het wijzigingsplan over te nemen.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan pas vastgesteld nadat zij het ontwerpbestemmingsplan ter visie legden. Daarom hebben zij het wijzigingsplan niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Wij doen dat alsnog.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 8 in Lithoijen een bouwvlak op overeenkomstig het wijzigingsplan dat burgemeester en wethouders op 18 december 2012 hebben vastgesteld.

Zienswijze 32

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt om de begrenzing van een stukje natuurgebied op zijn perceel aan de Korenstraat 3c in Oijen af te stemmen op de hierover met de gemeente gemaakte afspraken.
2. Verder heeft reclamant als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gevraagd om de agrarische bestemming op het grootste deel van zijn achtertuin te vervangen door een onbebouwbare burgerwoonbestemming. Burgemeester en wethouders hebben dit deel van de inspraakreactie volgens reclamant ten onrechte ongegrond verklaard. Burgemeester en wethouders hebben de inspraakreactie ongegrond verklaard omdat enerzijds zij in een eerdere procedure geen vrijstelling hebben verleend voor een niet-agrarisch gebruik van de betreffende grond, en anderzijds het beleid erop is gericht om vertuining tegen te gaan. Volgens reclamant hebben burgemeester en wethouders wél vrijstelling verleend voor het hele perceel.
Volgens burgemeester en wethouders is hobbymatig gebruik van agrarische gronden mogelijk. Reclamant wijst erop dat het in dit geval om 6.000 m² gaat. Hij vindt het niet reëel om dit hobbymatig te gebruiken. Hij vraagt of hij de grond als gazon mag gebruiken. Hij ziet niet in waarom die 6.000 m² wel gazon zou mogen worden, maar geen tuin.
3. Volgens reclamant is het overgangsrecht te beperkt. Gebruik dat legaal tot stand is gekomen met een vrijstelling valt er niet onder. Hij bepleit een aanpassing van het overgangsrecht.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Burgemeester en wethouders hebben de begrenzing van het stukje natuurgebied per vergissing niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Wij herstellen dit.

Punt 2

Burgemeester en wethouders hebben, voor zover hier van belang, op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende geantwoord: *'Op 2 oktober 2007 hebben burgemeester en wethouders van Lith een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor (onder andere) de bouw van twee woningen aan de Korenstraat te Oijen. Dit besluit moeten wij nu in het nieuwe bestemmingsplan met een passende bestemming doorvertalen. Het vrijstellingsbesluit geeft niet aan hoe groot de bestemmingsvlakken voor de woningen moeten zijn.*

Wij streven ernaar om de zogenaamde 'vertuining' van het buitengebied tegen te gaan. Wij willen het buitengebied zo agrarisch mogelijk houden. Daarom beperken wij de omvang van nieuwe bouwkvavels in het buitengebied tot ongeveer 1.500 m². Het bouwvlak aan de Korenstraat 3c is in het voorontwerpbestemmingsplan ongeveer 1.600 m². Wij vinden dit een redelijke en passende omvang, waarbinnen een reële uitvoering van de woonfunctie mogelijk is. Toch stemmen wij in met een beperkte uitbreiding (10 m) in zuidelijke richting. Voor het overige handhaven wij de agrarische bestemming. Die vinden wij het meest passend.

Wij onderschrijven niet insprekers stelling dat de agrarisch bestemde gronden legaal in gebruik zijn als tuin. Inspreker baseert dit op het vrijstellingsbesluit. Dat besluit geeft echter alleen een vrijstelling voor het bouwen van twee woningen. Het besluit geeft dus geen vrijstelling van het bestemmingsplan voor het gebruik van het hele perceel als tuin.

Het is overigens niet zo dat burgers grond met een agrarische bestemming niet mogen gebruiken. Dit mag namelijk wel, zolang het gebruik maar in

overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving. In de bestemmingsomschrijving hebben wij opgenomen dat ook hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk is, bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren. Ook mogen burgers agrarische gronden gebruiken voor de ontwikkeling, het behoud en het herstel van landschappelijke waarden.'

In het vrijstellingsbesluit uit 2007 staat niet expliciet dat burgemeester en wethouders voor het gehele perceel (met uitzondering van het natuurgebied) van reclamant een vrijstelling verlenen voor een burgerwoonfunctie. Anders dan burgemeester en wethouders zijn wij echter van mening dat uit die vrijstelling met bijbehorende stukken volgt dat het steeds de bedoeling is geweest om het perceel (met uitzondering van het natuurgebied) voor wonen te gebruiken. Wij nemen dus de gevraagde woonbestemming op, ook voor de andere woningen die met het vrijstellingsbesluit mogelijk zijn gemaakt. Daarom gaan wij niet verder in op de argumenten die reclamant aanvoert.

Door de uitbreiding van de woonbestemming ontstaat een woonperceel met een veel meer dan gemiddelde omvang. Dit kan er zonder nadere regeling toe leiden dat bijgebouwen her en der op het perceel worden gebouwd. Vanwege het tegengaan van verrommeling vinden wij niet wenselijk; wij streven naar een concentratie van bebouwing. Daarom nemen wij op de uitbreiding van de woonbestemming een aanduiding op dat gebouwen niet zijn toegestaan. Dit komt overeen met het verzoek van reclamant.

Punt 3

Burgemeester en wethouders hebben, voor zover hier van belang, op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende geantwoord: *'Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor welke overgangsregels de gemeente in een bestemmingsplan moet opnemen. Wij mogen geen andere overgangsregeling opnemen.*

Inspreker vreest dat allerlei bouwwerken en gebruiksvormen die met een vrijstelling tot stand zijn gekomen buiten het overgangsrecht vallen. Wij wijzen er in dit verband echter op dat datgene waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend, in het nieuwe bestemmingsplan in beginsel positief is bestemd. Het overgangsrecht is in dergelijke gevallen sowieso niet van toepassing.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Wij moeten in het bestemmingsplan het overgangsrecht opnemen zoals de wetgever dat heeft geformuleerd. Wij passen de regels op dit punt dus niet aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de begrenzing van het stukje natuurgebied aan de Korenstraat 3c in Oijen aan aan de afspraken die de gemeente en reclamant hierover hebben gemaakt.

Verder vergroten wij de bestemming 'Wonen' op dit perceel en enkele naburige percelen. Wij nemen daarbij een aanduiding op dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Zienswijze 33

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt, in vervolg op zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, om een deel van zijn perceel (circa 700 m²) aan de Pastoor Van Weerdstraat 16 in Teeffelen een bedrijfsbestemming te geven. Volgens reclamant is dit perceelsgedeelte al circa twintig jaar in gebruik voor de bedrijfsvoering. Vanwege een keurontheffing kan reclamant voldoen aan de bepalingen voor de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Een deel van deze grond vormt de toegang tot het bedrijfsgebouw, dat wél een bedrijfsbestemming heeft. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak past bovendien in het provinciale beleid, en in de algemene afwijkingsmogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is het niet eens met burgemeester en wethouders. Die hebben in reactie op zijn inspraakreactie geschreven dat het perceel een 'erg stenig karakter' heeft en 'erg in het zicht ligt van de Lithoijense dijk'. De aanwezige bebouwing is namelijk opgericht met medewerking van de gemeente. De oorspronkelijke beplanting is daarbij juist op verzoek van de gemeente of het waterschap verwijderd. Reclamant heeft op voorhand geen onoverkomelijke bezwaren tegen het opnieuw aanplanten. Verder past volgens reclamant uitbreiding van het bestemmingsvlak in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Hij wijst daarbij op andere niet-agrarische bedrijven in de directe omgeving. Bovendien biedt het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ruimte voor maatwerk.
2. Reclamant kan nog circa 390 m² bedrijfsbebouwing oprichten. De bestaande goothoogte bedraagt ten minste 4,2 meter. Reclamant wenst voor zijn bedrijfsbebouwing een goothoogte van ten minste 4,5 meter. Deze goothoogte is absoluut noodzakelijk aangezien anders het materieel niet naar binnen kan. Bovendien is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goothoogte van 3 meter in strijd met het provinciale beleid. Deze goothoogte levert bovendien een onevenredige beperking op voor het bedrijf. Andere soortgelijke niet-agrarische bedrijven in de omgeving hebben wel een goothoogte van ten minste 4,5 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat via inrichtingsplannen voor diverse bedrijven wijzigingen en uitbreidingen toe. Reclamant mist een motivering waarom een dergelijke inpassing voor zijn bedrijf niet toepasbaar is.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Burgemeester en wethouders hebben het volgende geantwoord op de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan: *'Het perceel van aanvrager ligt aan de Lithoijense dijk. Vanaf deze dijk ligt het perceel met een lengte van 200 m erg in het zicht. Het heeft een erg stenig karakter, zonder erfbeplanting.*

Het achterste deel van het perceel heeft een agrarische bestemming, maar is momenteel in gebruik van het bedrijf. Dit perceelsgedeelte is in strijd met de bestemming in gebruik genomen. Planologische rechten zijn er dus niet. Een verzoek om een bedrijfsbestemming van dit perceelsgedeelte moeten wij dan ook als een verzoek om nieuwvestiging/uitbreiding toetsen.

Wij kunnen ons voorstellen dat aanvrager buitenruimte nodig heeft, maar de vorm en ligging van het perceel is erg ongunstig. Het stuk grond waar het om gaat is aan de zuidzijde 15 m diep, aan de noordzijde 25 m.

Een eventuele uitbreiding van het bedrijfsperceel vinden wij alleen aanvaardbaar als inspreker een strook van 4 m vrij houdt uit de teen van de dijk. Bovendien moet hij een robuuste beplantingsstrook van 6 m breed aanleggen. Op basis van artikel 2.2. van de Verordening ruimte 2012 moet een uitbreiding immers worden

gecompenseerd. In de praktijk blijft er dan echter geen reële uitbreidingsruimte meer over.

Het enkele feit dat de provinciale Verordening ruimte 2012 uitbreiding zou toelaten betekent nog niet, los van de vraag of dat inderdaad zo is, dat wij een dergelijke uitbreiding zouden moeten toestaan. Wij hebben namelijk onze eigen afwegingsbevoegdheid.

Aan de feitelijke situatie kan inspreker geen rechten ontlenen, nu deze in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan. Legalisering hiervan komt dus neer op het toestaan van een nieuwe functie.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In aanvulling daarop merken wij het volgende op.

Wij constateren dat reclamant niet heeft aangetoond dat het betreffende perceelsgedeelte al langdurig voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt. Uit een luchtfoto uit 2000 blijkt dat het meest zuidelijkwestelijke deel van het perceel is beplant met bomen en dat het perceelsgedeelte waarop (enige) opslag plaatsvindt niet verhard is. Overigens zou, ook al zou wel zijn aangetoond dat de bedrijfsmatige activiteiten al 20 jaar plaatsvinden, dit geen reden zijn geweest om nu het bestemmingsvlak uit te breiden. In het nu geldende bestemmingsplan (uit 2002) heeft het perceelsgedeelte een onbebouwde agrarische bestemming en een bestemming als waterkering. Het bebouwde gedeelte van het perceel heeft in het bestemmingsplan uit 2002 een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in het ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan dat in het nu geldende bestemmingsplan, met een hele kleine uitbreiding. Het huidige gebruik van het niet als 'Bedrijfs' bestemde perceelsgedeelte valt niet onder het overgangsrecht. Van het overgangsrecht in het nu geldende bestemmingsplan is namelijk uitgezonderd het gebruik in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan (uit 1979). In het plan uit 1979 had het perceelsgedeelte een onbebouwde agrarische bestemming. Daarmee is het huidige gebruik in strijd, en dus valt het huidige gebruik niet onder het overgangsrecht van het plan uit 2002.

Het feit dat reclamant een waterschapsvergunning heeft, betekent niet dat hij recht heeft op een groter bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De waterschapsvergunning is afgegeven op grond van waterhuishoudkundige regelgeving, en geeft dan ook geen planologische rechten.

Reclamant stelt dat een deel van de niet als 'Bedrijf' bestemde grond de toegang vormt tot een bedrijfsgebouw, dat wél een bedrijfsbestemming heeft. Dit rechtvaardigt volgens ons geen uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Reclamant heeft er zelf voor gekozen om dit bedrijfsgebouw op deze plaats en in deze vorm op te richten. Hij kon daarbij weten dat een ontsluiting van het gebouw via de zuidwestzijde niet mogelijk was.

Reclamants stelling dat uitbreiding van het bestemmingsvlak past binnen de afwijkingsmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan laat alleen een uitbreiding toe van bebouwing binnen het bestemmingsvlak. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden voor uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

Reclamant is het niet eens met burgemeester en wethouders. Die hebben in reactie op zijn inspraakreactie geschreven dat het perceel een 'erg stenig karakter' heeft en 'erg in het zicht ligt van de Lithoijense dijk'. Reclamant wijst erop dat de aanwezige bebouwing is opgericht met medewerking van de gemeente. De oorspronkelijke beplanting is daarbij juist op verzoek van de gemeente of het waterschap verwijderd.

Het feit dat bebouwing is opgericht met medewerking van de gemeente doet niets af aan het gegeven dat het perceel nu een erg stenig karakter heeft en in het zicht ligt van de Lithoijense dijk. De beplanting is in het verleden verwijderd op verzoek van het waterschap. Het waterschap wil zo min mogelijk beplanting op of direct aan de dijk hebben. Dit beleid van het waterschap heeft te maken met de bescherming van de dijk. Een landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding is daarom alleen al om deze reden onwenselijk. Wij stemmen verder in met de overwegingen van burgemeester en wethouders over waarom zij uitbreiding van het perceelsgedeelte niet aanvaardbaar vinden. Wat reclamant aanvoert over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan maakt dit niet anders.

Punt 2

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Bestaande, legale bebouwing die een grotere goothoogte heeft dan 3,5 meter bestemmen wij positief met een algemene bouwregel. Dit betekent dat de bestaande grotere goothoogte rechtstreeks is toegestaan. Dit geldt niet alleen voor het bedrijf van reclamant, maar ook voor de bestaande situaties bij andere bedrijven waar reclamant naar verwijst. Reclamant verwijst specifiek naar de loods bij jachthaven de Groot. Ook dit is een bestaande, legale situatie die valt onder de algemene bouwregel. Ook bij de jachthaven zal nieuwe bebouwing moeten voldoen aan de bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan.

Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de bouwregels van het nieuwe bestemmingsplan. De goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt op de oeverwal maximaal 3,5 meter. Als reclamant behoefte heeft aan een grotere goothoogte, kan hij burgemeester en wethouders vragen om deze grotere hoogte met een afwijkingsbesluit toe te staan. Burgemeester en wethouders kunnen dan de hiervóór bedoelde nadere afweging verrichten. Afwijking is mogelijk tot een goothoogte van 5 meter.

Wij zien niet in hoe de hoogte van de loods strijdig met provinciaal beleid zou kunnen zijn. Het provinciaal beleid kent geen bepalingen over hoogtes. Daarnaast is het juist een bevoegdheid van de gemeente om, onder andere op basis van gebiedskenmerken, concrete regels op te stellen over de (bouw)mogelijkheden van een concreet perceel.

Nieuwe ontwikkelingen bij andere bedrijven die wij toestaan, zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Deze aanvaardbaarheid wordt aangetoond in ruimtelijke onderbouwingen, die als wij als bijlage bij de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan opnemen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling regelen wij via inrichtingsplannen. De ontwikkeling waar reclamant om vraagt, vinden wij niet aanvaardbaar. Daarom nemen wij daar geen regeling voor op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 34

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de detailhandelsbestemming voor een voormalig agrarisch bedrijf aan de Mr. Van Coothstraat 46 in Lith. Volgens hem zijn de activiteiten van het bedrijf in strijd met het nu geldende bestemmingsplan; de gemeente heeft er nooit handhavend tegen opgetreden. De houding van de gemeente is volgens reclamant voorbarig en tegenstrijdig. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan noemt het bedrijf namelijk ten onrechte een bestaand tuincentrum. Verder wijst reclamant op een gemeentelijke presentatie.

Reclamant heeft een zienswijze ingediend over een eerder ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft hier nooit een antwoord op gegeven.

Reclamante verwijst naar kritische opmerkingen van de provincie over een eerder voorgenomen bestemmingsplan voor het tuincentrum. Een detailhandelsbedrijf op deze plaats zou in strijd zijn met provinciale regels.

De gemeente hoeft niet mee te werken aan legalisering; zij kan handhavend optreden tegen het illegale bedrijf.

Reclamant vraagt zich af of het nieuwe bestemmingsplan wel alle illegale activiteiten legaliseert; hij doelt daarbij op de bouw en verkoop van houten huisjes en speeltoestellen. Hij vindt verder de toegestane bouwhoogte (10 meter) voor een tuincentrum te groot. Het gemeentelijke argument dat deze hoogte aansluit bij die voor agrarische gebouwen snijdt geen hout, aangezien het hier juist om een niet-agrarische functie gaat.

Reclamant vindt dat niet voldoende zeker is gesteld dat de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf wordt ingetrokken zodra het tuincentrum is vergund. Het overgangsrecht laat voortzetting van de agrarische bebouwing en activiteiten toe. Reclamant stelt dat de begripsbepaling 'beperkt tuincentrum' te ruim is omschreven. Daardoor is het vrijwel onmogelijk om handhavend op te treden als het bedrijf vergelijkbaar wordt met een normaal tuincentrum.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant verwijst ons een houding die voorbarig en tegenstrijdig is. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan noemt het bedrijf namelijk ten onrechte een bestaand tuincentrum.

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft een opsomming van feitelijk aanwezige bedrijvigheid in het plangebied. Het tuincentrum is feitelijk aanwezig, wat reclamant zelf beaamt. Daarom hebben burgemeester en wethouders het bedrijf volgens ons terecht als feitelijk aanwezig bedrijf benoemd.

Reclamant verwijst in dit verband ook naar een gemeentelijke presentatie. Deze presentatie gaat echter slechts heel algemeen in op het ruimtelijke beleid. De presentatie gaat niet in op deze specifieke situatie. Bovendien gaat de presentatie over de Lithse Polder, terwijl het perceel aan de Mr. Van Coothstraat 46 niet in de Lithse Polder ligt.

De legalisering van het tuincentrum kent een lange voorgeschiedenis, waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid nadrukkelijk aan de orde is geweest. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Al vóór het jaar 2000 heeft de toenmalige gemeente Lith geconstateerd dat het perceel gebruikt werd in strijd met de agrarische bestemming. Vervolgens heeft de gemeente veelvuldig overlegd met de eigenaar over een mogelijke herbestemming. Daarbij zijn allerlei sanerings- en verplaatsingsmogelijkheden besproken. Legalisering was in eerste instantie niet mogelijk, vanwege strijdigheid met het provinciaal beleid. In 2004 hebben burgemeester en wethouders van Lith besloten om in principe medewerking te verlenen aan de legalisering van het beperkte tuincentrum, onder een aantal voorwaarden. In

2006 hebben zij een voorontwerpbestemmingsplan voor de legalisering in procedure gebracht. In 2010 hebben zij een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Hierop heeft onder andere reclamant een zienswijze ingediend. De procedure van dit bestemmingsplan is vervolgens tijdelijk stopgezet. Reclamant is hiervan per vergissing niet in kennis gesteld. Zijn opmerking dat hij geen reactie heeft ontvangen op zijn zienswijze is dan ook juist. Omdat wij vinden dat reclamant alsnog recht heeft op een reactie op zijn eerdere zienswijze, gaan wij daar hieronder op in.

De omzetting van het agrarisch bedrijf naar een tuincentrum voldoet niet aan de wijzigingsregels die wij in het nieuwe bestemmingsplan opnemen voor de omzetting van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid. Dit geldt zowel voor de aard van het bedrijf als de omvang van de bebouwing. Wij vinden in dit geval echter een uitzondering gerechtvaardigd. In de eerste plaats werken gemeente en initiatiefnemer al lang aan de omzetting. Lang voordat het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied in procedure werd gebracht, heeft de gemeente al besloten om onder voorwaarden mee te werken aan de legalisering van het tuincentrum. In de tweede plaats geven wij met de wijzigingsregels alleen een regeling voor veel voorkomende standaardsituaties. Ook andere situaties kunnen echter ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Een dergelijke situatie doet zich hier volgens ons voor.

Reclamants opmerkingen over de strijdigheid van het tuincentrum met provinciale regels zijn inmiddels achterhaald. Inmiddels gelden andere provinciale regels, namelijk de Verordening ruimte 2012. Deze verordening biedt in artikel 11.14 mogelijkheden om op deze locatie een beperkt tuincentrum te vestigen. De ruimtelijke onderbouw voor het initiatief gaat hier verder op in. Deze onderbouw maakt onderdeel uit van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

De bouw van houten huisjes en speeltoestellen behoort niet tot de activiteiten van een tuincentrum. Een tuincentrum is immers geen fabriek of constructiewerkplaats. Wel kunnen er uiteraard kleinschalige ondergeschikte constructiehandelingen en verkoop plaatsvinden. Dat wij de bouw van huisjes en speeltoestellen niet expliciet hebben verboden, betekent niet dat deze activiteiten ook zijn toegestaan. Wij staan alleen dat toe wat wij in de bestemmingsomschrijving, in combinatie met de begripsbepalingen, noemen. Normaal gesproken omschrijven wij in een bestemmingsplan niet uitputtend welke artikelen wel of niet tot het assortiment van een bedrijf mogen behoren. In dit geval vinden wij het echter zinvol om dat wel te doen, gelet op de discussie hierover. Wij wijzigen het begrip 'tuincentrum' in het bestemmingsplan dan ook in 'tuincentrum met beperkt assortiment', en stemmen de inhoud van dit begrip af op de bedrijfsactiviteiten die in de ruimtelijke onderbouw voor dit specifieke tuincentrum zijn opgesomd.

Nu wij het tuincentrum legaliseren, zien wij geen aanleiding tot handhavend optreden.

De Mr. Van Coothstraat 46 ligt op de oeverwal. Wij vinden een bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen op de oeverwal in het algemeen aanvaardbaar. Daarom laten wij die hoogte standaard toe. Wij zien geen reden om hierop een uitzondering te maken voor alleen het tuincentrum.

De gemeente Oss sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer van het tuincentrum. In de overeenkomst regelen partijen dat de milieuvergunning wordt ingetrokken. Ook regelen zij de sloop van overtollige gebouwen.

Overigens passen wij de maximale bebouwingsoppervlakte voor het tuincentrum ambtshalve aan tot 1.700 m². In het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders abusievelijk geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij wijzigen het begrip 'tuincentrum' in het bestemmingsplan in 'tuincentrum met beperkt assortiment', en stemmen de inhoud van dit begrip af op de bedrijfsactiviteiten die zijn opgesomd in de ruimtelijke onderbouwing voor het tuincentrum aan de Meester Van Coothstraat 46 in Lith.

Wij passen de maximale bebouwingsoppervlakte voor het tuincentrum ambtshalve aan tot 1.700 m².

Zienswijze 35

Samenvatting zienswijze

Reclamanten exploiteren Watersportverhuurbedrijf De Lithse Ham. Zij vragen om geen 100 m² gebouwen bij hun bedrijf toe te staan, maar de feitelijk aanwezige 130 m². Verder willen zij graag de mogelijkheid van overnachting bij hun bedrijf, net zoals de burens dat hebben. Dit is op grond van een huurovereenkomst met de gemeente Oss ook toegestaan.

Antwoord gemeenteraad

Op basis van de argumenten van reclamanten kunnen wij instemmen met een oppervlakte van 130 m².

In de huurovereenkomst waar reclamanten naar verwijzen is opgenomen dat 'op het gehuurde aan het ponton een woonark mag worden aangemeerd, waarop alleen door huurder gedurende de periode van 1 april tot 1 oktober mag worden overnacht'. Gelet hierop zijn wij aanleiding om in het bestemmingsplan hiervoor een regeling op te nemen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten bij het Watersportverhuurbedrijf De Lithse Ham 130 m² bedrijfsgebouwen toe. Verder nemen wij een regeling op voor overnachting op een woonark bij het bedrijf.

Zienswijze 36

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van plan om op het perceel Vlierstraat 17 in Oijen een varkenshouderij te beginnen. Dit bedrijf valt onder het gewijzigde Activiteitenbesluit.

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, en vraagt om een voldoende ruim bouwvlak toe te kennen voor het bedrijf.

Volgens burgemeester en wethouders is bedoelde locatie niet duurzaam. Daarom hebben zij in het ontwerpbestemmingsplan het gevraagde bouwvlak niet toegekend.

Volgens burgemeester en wethouders wordt met name niet voldaan aan de door hen gestelde eis van 50 meter afstand tussen bouwvlakken. Volgens reclamant is deze afstand volkomen willekeurig. Bovendien blijkt uit een eerdere ontwerpvisievergunning dat de inrichting niet zorgt voor ontoelaatbare hinder. Daarom kan niet om die reden worden gesteld dat de locatie niet duurzaam is. Verder vinden burgemeester en wethouders dat de locatie niet duurzaam is omdat het bouwplan de openheid aantast. Volgens reclamant gaan burgemeester en wethouders daarmee te gemakkelijk voorbij aan de ruimtelijke onderbouwing die hij heeft ingediend. Ook gaan zij voorbij aan het feit dat in de omgeving al de nodige bebouwing aanwezig is en dat de door reclamante gewenste stal de openheid van het gebied niet wezenlijk aantast. Bovendien hebben burgemeester en wethouders ten onrechte geen aandacht besteed aan het feit dat het huidige bouwvlak ook al bebouwingsmogelijkheden biedt, die de openheid enigszins aantasten.

Burgemeester en wethouders hebben gesteld dat in de omgeving van de Vlierstraat 17 weliswaar grootschalige bebouwing is opgericht, maar dat het hierbij gaat om bedrijven met een maatschappelijk belang. Reclamant vindt dit een gezocht argument. Bebouwing is volgens hem voor wat betreft de grootschaligheid ruimtelijk inpasbaar of niet. De functie kan en mag daarbij niet bepalend zijn.

Zelfs als de locatie niet duurzaam is, moeten wij volgens reclamant het gevraagde bouwvlak toekennen. Dit omdat een al aangevraagde 'bouwvergunning' voor een stal moet worden verleend.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft zijn verzoek ook ingediend in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord:

1. Inleiding

In onze brief aan inspreker van 28 april 2011 zijn wij ingegaan op de juridische status van het perceel. Wij verwijzen hiernaar. In deze brief concludeerden wij dat inspreker alleen kan uitbreiden op deze locatie als er sprake is van een duurzame locatie.

2. Duurzame locatie

Artikel 9.3 van de provinciale Verordening ruimte 2012 bepaalt het volgende over een duurzame locatie: 'Uit de toelichting bij een bestemmingsplan blijkt ten aanzien van een duurzame locatie als bedoeld in het eerste lid, onder b en d, dat:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse;*
- b. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;*
- c. de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk*

oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.'

In het verleden werd een andere definitie van duurzame locatie gebruikt. Inhoudelijk is er echter geen verschil in toetsingskader. Er is immers een volledige ruimtelijke en milieutoets nodig bij de beoordeling van de vraag of er al dan niet sprake is van een duurzame locatie.

Inspreker merkt op dat hij de duurzaamheidstoets heeft aangepast aan wat wij schreven in onze brief aan hem van 20 december 2011. Hij gaat er vanuit dat er sprake is van een duurzame locatie. Wij hebben op 20 december 2011 echter geen brief verzonden maar een e-mailbericht, dat geen harde juridische status heeft maar een informele ambtelijke status. In dit e-mailbericht hebben wij expliciet opgenomen dat onze reactie voor de duurzaamheidstoets een voorlopig karakter heeft en dat er pas bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith een voldoende vaststaand beleidskader bestaat op grond waarvan harde beslissingen kunnen worden genomen; een plan dat meegenomen wordt bij de vaststelling moet voldoen aan het dan geldende beleid. Over de duurzaamheidstoets nemen wij hieronder een aantal opmerkingen op.

2.1 Bedrijven en milieuzonering

Wij vinden het redelijk om een minimumafstand van een agrarisch bouwvlak tot een woonbestemming te hanteren. Dit ter waarborging dat in algemene zin (ernstige) milieuhinder wordt voorkomen en dat er (dus) geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de afstand tussen (potentieel) hinderlijke functies maken wij gebruik van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze brochure is het fokken en houden van varkens aangemerkt als een activiteit van categorie 4.1. Bij een dergelijke categorie hoort een richtafstand van 200 m. De richtafstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van het bestemmingsvlak van de woning en anderzijds de grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf.

De afstanden uit de brochure zijn weliswaar 'slechts' richtafstanden, maar deze hebben wel een juridische status. Rechtsers accepteren de brochure namelijk als toetsingskader voor functiescheiding.

De brochure is ook aanvullend bedoeld op de Wet milieubeheer. In de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer wordt gemeten tussen het emissiepunt of de locatie van de activiteit en (de gevel van) de woning. Het erf van de woning is geen gevoelige functie in het kader van de Wet milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook het erf beoordeeld worden. Om ook het erf en de tuin een redelijk woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, moet er sprake zijn van een bepaalde afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het agrarisch bouwvlak. Wij vinden het redelijk om voor woningen in het buitengebied 50 m te hanteren en voor woningen die behoren bij een aaneengesloten woonbebouwing of tot een bebouwde kom een afstand van 100 m als minimale afstand tussen een agrarisch bedrijf dat als duurzame locatie wordt aangemerkt en een bestemmingsvlak 'Wonen'. Aan deze afstand wordt in dit geval niet voldaan. In insprekers plannen grenst het bestemmingsvlak van de nabijgelegen woning over een afstand van enkele meters aan het bouwvlak. Alleen al op grond hiervan vinden wij dat er geen sprake is van een duurzame locatie.

2.2. Landschap

2.2.1 Plaatselijke karakteristiek

Ten westen van Oijen en ter hoogte van de locatie die inspreker bedoelt, heeft de dijk een bochtig verloop. Op historische kaarten is te zien dat de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk hun oorspronkelijke verloop hier helemaal hebben behouden. Op historische kaarten is ook te zien dat er sprake is geweest van een clustering van bebouwing, aangeduid als Helluw. Het deel van het bebouwingscluster aan de Vlierstraat en aan de dijk ligt op een van oudsher hoger en breder gedeelte van de oeverwal. De verkaveling bestaat uit meerdere

richtingen en er staat bovengemiddeld veel beplanting, afgewisseld door waterpartijen.

In de huidige situatie zijn deze karakteristieken nog herkenbaar. De historische situatie is hier als het ware nog voelbaar. Doordat de dijk hier een sterk bochtig verloop heeft, ontstaan er telkens wisselende zichtlijnen op de omgeving. De ruimtelijke contrasten tussen de relatieve beslotenheid van de oeverwal en de zichtlijnen hiervandaan op de open polder zijn karakteristiek. Doordat de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk relatief dicht bij elkaar liggen is de beleving van kleinschaligheid groter dan in bijvoorbeeld het gebied direct ten oosten ervan. De wegen liggen in dit laatste gebied verder uit elkaar, waardoor de openheid van de polder manifester aanwezig is.

De bebouwing aan de Vlierstraat 17 maakt onderdeel uit van het kleinschalige bebouwingscluster. Deze bebouwing is georiënteerd op de Vlierstraat. Het toevoegen van bedrijfsbebouwing ten noorden van de bestaande bebouwing doet in ernstige mate afbreuk aan de hierboven beschreven karakteristieken. De afmetingen en de situering van de voorgestelde bebouwing zijn dermate grootschalig dat inpassing met camouflerende beplanting niet mogelijk is. Door het bochtig verloop van de dijk blokkeert de nieuwbouw zichtlijnen op de polder vanaf verschillende richtingen. Het gebiedje ten westen van de voorgestelde bedrijfsbebouwing komt vrijwel geheel ingesloten te liggen. Wij vinden het bovendien onwenselijk om de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk visueel door bebouwing te verbinden. Wij vinden het van belang om de karakteristieken van dit gebied te behouden. Toevoegen van bebouwing is alleen dan mogelijk als aangesloten wordt op de ruimtelijke structuur van het gebied en als aansluiting wordt gezocht op de kleinschalige korrel en bouwmassa. Daarvan is in dit geval geen sprake.

2.2.2. Openheid

De motivering van inspreker begrijpen wij niet. Inspreker stelt dat men moet uitgaan van de mogelijkheden die er zijn om binnen het bouwvlak bebouwing voor het bedrijf op te richten. Op basis hiervan concludeert hij dat het bouwplan de openheid niet aantast.

Het huidige bouwvlak aan de Vlierstraat 17 is in het geldende bestemmingsplan heel klein. Het vergroten van het bouwvlak tast dus wel degelijk de openheid aan. Inspreker gaat er blijkbaar vanuit dat het gedeelte waaraan goedkeuring onthouden is, tot het bouwvlak hoort, maar dit standpunt is onjuist.

Volgens inspreker blijft de openheid ondanks de beoogde situering van de stal gehandhaafd. Volgens hem is de openheid door de vernauwing van de wegen en door erf- en wegbeplanting hier slechts beperkt, en is er eerder sprake van een besloten beeld.

Dat hier op de oeverwal inderdaad een dichter beeld is dan in de enorme openheid van de Oijense Polder, is juist. Dat hier sprake zou zijn van beslotenheid, vinden wij echter onjuist. Dit blijkt ook uit de foto's die inspreker ons heeft toegezonden.

Deze locatie, gelegen op de oeverwal, heeft een open tot halfopen karakter, en geen besloten. Wij willen graag dat de oeverwal een halfopen karakter heeft, en zeker geen besloten karakter.

Inspreker geeft aan dat er met het uitbreiden van het bouwvlak en de bouw van de stallen geen sprake zal zijn van verstoring van doorzichten en zichtrelaties. Hij onderbouwt deze stelling niet. Vanaf de Oijense Bovendijk zal wel degelijk, ten noordoosten van huisnummer 64 over een lengte van circa 50 m, het zicht op het achterliggende poldergebied grotendeels verdwijnen.

2.2.3 Grootschaligheid in de omgeving

De locatie ligt op de oeverwal. Hier streven wij naar kleinschaligheid. Het landbouwwontwikkelingsgebied ligt in de Oijense Polder. Deze polder heeft een veel grootschaliger karakter. Hier kunnen zich grotere bedrijven vestigen, en kunnen de bouwvlakken groter zijn.

In de Structuurvisie Buitengebied Lith is aangegeven dat de gemeente er naar streeft om het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen te vergroten. Dit betekent dat de karakteristiek van gebieden verder zal worden versterkt. Dit houdt in dat voor de oeverwal met name de kleinschaligheid zal worden benadrukt, voor de polders juist de grootschaligheid.

Inspreker geeft aan dat hij de gevraagde maat en schaal passend vindt in de omgeving. Hij geeft een aantal straten in de directe omgeving aan waar bouwvlakken en stallen van dezelfde maat en schaal voorkomen.

Wij vinden het in principe voorstelbaar en aanvaardbaar dat bouwvlakken op de oeverwal 1,5 ha, en in de Oijense Polder 2,0 ha groot worden. Zij moeten dan wel op geschikte locaties liggen. Elke locatie is hierin weer uniek, en voor elke locatie is een eigen afweging nodig.

Wij vinden de omvang van de stal (60 bij 50 m, dus 3000 m²) te groot voor de oeverwal. In het conceptbeeldkwaliteitsplan Buitengebied Lith hebben wij aangegeven dat een stal op de oeverwal moet aansluiten bij de kleinschaligheid van het gebied, en dat deze maximaal 25 bij 80 m, en in totaal 2000 m² mag zijn.

Slechts bij een enkele boerderij op de oeverwal in de buurt zijn de stallen groter dan die 2000 m². Het betreft hier echter bestaande situaties, die ook voor ons een gegeven zijn. Dit betekent echter niet dat wij willen of moeten meewerken aan nieuwe onwenselijke situaties.

Inspreker verwijst naar een aantal grootschalige voorzieningen op de oeverwal. Ook deze zijn (soms al lange tijd) aanwezig, en zijn dus een gegeven. Bovendien hebben zij veelal een maatschappelijk belang. Dit is van belang bij het toekennen van een passende bestemming en passende bebouwingmogelijkheden. Het verzoek van inspreker heeft echter geen maatschappelijk belang.

2.2.4 Conclusie

Wij vinden het plan van inspreker uit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Alleen al op grond hiervan is er geen sprake van een duurzame locatie.

2.3 Economische duurzaamheid

Het eerste criterium uit de definitie van duurzame locatie is 'ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn'. Het is gebruikelijk om over de economische aspecten van een duurzame locatie advies te vragen aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. In de wijzigingsregels voor uitbreiding van agrarisch bedrijven hebben wij dit advies ook verplicht gesteld. In dit concrete geval vragen wij geen advies aan. Wij vinden de locatie op ruimtelijke gronden immers niet duurzaam. Een advies kan hier niet aan afdoen.

2.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de locatie Vlierstraat 17 in Oijen op de wijze zoals inspreker deze invult, geen duurzame locatie is. Wat inspreker voor het overige aanvoert, doet hier niet aan af. Wij zien dan ook geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan een ander bouwvlak op te nemen dan in het voorontwerpbestemmingsplan.'

Wij onderschrijven dit standpunt van burgemeester en wethouders, met inachtneming van het onderstaande.

Reclamant bestrijdt op onderdelen het oordeel van burgemeester en wethouders. Wij zijn in zijn algemeenheid van mening dat burgemeester en wethouders in hun standpunt de opmerkingen van reclamant al voldoende hebben weerlegd. Wij verwijzen reclamant in eerste instantie dan ook naar dat standpunt.

Reclamant stelt dat de gehanteerde afstandseis van 50 meter arbitrair is en dat de inrichting geen ontoelaatbare hinder veroorzaakt. Wij constateren dat het bouwvlak dat reclamant wenst zeer dicht bij de bestemmingsgrens 'Wonen' van de nabij gelegen woning ligt. In dit opzicht is de relevante afstand dus zelfs nog minder dan de 50 meter waar burgemeester en wethouders van zijn uitgegaan.

Verder vinden wij, los van de vraag of de genoemde 50 meter relevant is, reclamants verzoek niet aanvaardbaar op basis van de andere argumenten die burgemeester en wethouders hebben gehanteerd.

Burgemeester en wethouders zijn uitgebreid ingegaan op de landschappelijke karakteristiek, op de openheid van het gebied en op de grootschaligheid van de bebouwing. Hun standpunt is dus niet alleen, zoals reclamant stelt, gestoeld op de aantasting van de openheid. Het rapport van adviesbureau BRO waar reclamant naar verwijst, hebben burgemeester en wethouders inhoudelijk betrokken bij hun beoordeling (namelijk in paragraaf 2.2.2). Wij zijn dan ook van mening dat burgemeester en wethouders zeer grondig gemotiveerd hebben op grond waarvan zij tot de conclusie komen dat het plan op landschappelijke gronden niet acceptabel is. Reclamants opmerking dat het huidige bouwvlak ook al bebouwingmogelijkheden biedt die de openheid enigszins aantasten, doet hier niet aan af. Het bouwvlak waar reclamant nu om verzoekt, is namelijk groter dan het huidige bouwvlak.

Met betrekking tot de andere grootschalige bebouwing in de buurt merkt reclamant op dat het gebruik van bebouwing niet uitmaakt voor de inpasbaarheid. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat burgemeester en wethouders als antwoord op de inspraakreactie hebben overwogen dat het gebruik een secundair argument was, dat overigens wel een rol speelt. Het hoofdargument was dat het hier met name gaat om bestaande voorzieningen die in dit plan niet meer (kunnen) worden beoordeeld. In heel het buitengebied zijn meer en minder grootschalige voorzieningen aanwezig. Hun aanwezigheid is een gegeven maar betekent niet dat wij nu ook andere grootschalige voorzieningen moeten toestaan. Overigens speelt de functie wel degelijk een rol bij de beoordeling van een initiatief. Het is voorstelbaar dat bij maatschappelijke noodzakelijke functies met negatieve landschappelijke gevolgen het maatschappelijk belang toch prevaleert boven andere belangen. In dit geval is hiervan echter geen sprake. Uitbreiding van reclamants veehouderij dient geen maatschappelijk belang. Het belang van reclamant weegt volgens ons niet op tegen de negatieve gevolgen van het plan voor het landschap.

Over de bebouwing in de omgeving merken wij verder nog het volgende op. De bebouwing aan de Vlierstraat 17 bevindt zich aan de rand van een zeer kleinschalig bebouwingscluster. Dit cluster ligt in de bocht van de Oijense Benedendijk. De bebouwing aan de Vlierstraat 17 (en ook die aan nummer 19) is georiënteerd op de Vlierstraat. De overige bebouwing is georiënteerd op de dijk. De bebouwing in dit kleinschalige gebiedje ligt los van elkaar; een groene ruimte scheidt de bebouwing van elkaar. De gevraagde bedrijfsbebouwing komt erg dicht op de bebouwing aan de Oijense Bovendijk te liggen. Hierdoor groeit de bebouwing als het ware aan elkaar. Wij vinden het onwenselijk om de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk visueel door bebouwing te verbinden. Door de gevraagde bebouwing zou het gebiedje ten westen ervan vrijwel geheel ingesloten komen te liggen. Dit laatste vinden wij niet wenselijk, omdat wij het halfopen karakter van de oeverwal hier willen behouden. Een besloten karakter achten wij niet passend.

Volgens reclamant moeten wij het door hem gevraagde bouwvlak toekennen, zelfs als als geen sprake zou zijn van een duurzame locatie. Dit omdat een al aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een stal moet worden verleend.

Wij constateren dat de ingediende aanvraag niet binnen het huidige bouwvlak past, en dat alleen al om die reden de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Reclamants argument brengt ons dan ook niet tot een ander standpunt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 37

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant woont aan de Pastoor Van Weerdstraat 14 in Teeffelen. Hij vraagt om het bouwvlak voor dit perceel aan te passen. Een deel ervan (ongeveer 6 bij 15 meter) ligt op het perceel van de buurman. Bovendien zou het bouwvlak achter reclamants woning moeten worden uitgebreid met een strook van 10 tot 15 meter. Burgemeester en wethouders hebben ten onrechte een vergunde schuur niet op de verbeelding aangegeven.
2. Naast reclamants woning ligt al decennialang een pad vanaf de Pastoor Van Weerdstraat naar reclamants perceel. Reclamant vraagt om dit pad in het bestemmingsplan op te nemen.
3. Reclamant heeft van burgemeester en wethouders een vooraankondiging ontvangen in verband met een illegale paardenbak. Hij heeft hierover een zienswijze ingediend. Hij verzoekt om een reactie hierop. Ook vraagt hij om de paardenbak in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Wij constateren dat burgemeester en wethouders het kadastraal perceel sectie E nummer 357 in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming geven. Dit perceel is eigendom van het naastgelegen bedrijf, en ook voor bedrijfsdoeleinden in gebruik. Wij bestemming dit perceeltje dan ook tot 'Bedrijf'. Hetzelfde geldt voor een smalle grondstrook aan de zuidwestzijde van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Burgemeester en wethouders hebben ook deze strook ten onrechte bij de woonbestemming en niet bij de bedrijfsbestemming betrokken.

De schuur die reclamant bedoelt, valt binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Wij willen het bestemmingsvlak 'Wonen' niet uitbreiden. Burgerwoningen zijn functioneel niet aan het buitengebied gebonden. Ter voorkoming van verdere versterking en vertuining van het buitengebied, willen wij dat het ruimtebeslag voor woonbestemmingen zo beperkt mogelijk blijft. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan breiden wij de woonbestemming in dit geval al fors uit. Daar komt bij dat de verharding aan de zuidzijde van de schuur in strijd is met het geldende bestemmingsplan, en ook niet noodzakelijk is. Reclamant had zich bij de bouw kunnen en moeten realiseren dat een verdere uitbreiding van het woongebied op agrarisch gebied niet toegestaan is.

De verbeelding is ingetekend op een vaststaande kadastrale ondergrond. Deze heeft het Kadaster beschikbaar gesteld. Wij kunnen eventuele onjuistheden daarin niet corrigeren. Deze ondergrond is van puur informatieve aard en er zijn dan ook geen juridische gevolgen aan verbonden. Het feit dat de schuur niet is ingetekend, wil dus niet zeggen dat de schuur niet positief bestemd is. Omgekeerd wil het feit dat een gebouw wél is ingetekend niet zeggen dat dit gebouw positief bestemd is. De juridische status van bebouwing (en verhardingen) volgt niet uit de kadastrale ondergrond van de kaarten, maar uit de planregels die gelden voor de opgenomen bestemming.

Punt 2

Het pad naast het perceel van reclamant heeft in het nu geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het gebruik als pad is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan; de verharding ervan eventueel wel. Wij zijn niet bereid om voor dit pad de woonbestemming te vergroten. Wij verwijzen hiervoor naar wat wij bij punt 1 hebben geschreven. Dit pad is overigens ook niet noodzakelijk voor de ontsluiting van de schuur. Wij kunnen ons voorstellen dat ontsluiting via dit pad makkelijker is dan een ontsluiting via het perceel dat nu al een bestemming 'Wonen' heeft. Maar ook hier had reclamant zich bij de bouw

kunnen en moeten realiseren dat er op grond van het bestemmingsplan beperkingen gelden.

Punt 3

Als gemeenteraad stellen wij bestemmingsplannen vast. Handhaving en de communicatie daarover is een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders, en niet van ons. Wij gaan hier dus niet verder op in. Overigens hebben burgemeester en wethouders inmiddels ambtelijk al contact gehad met reclamant over zijn zienswijze.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een regeling voor paardenbakken. Wij stemmen met die regeling in. Paardenbakken die aan die regeling voldoen, kunnen na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan worden gelegaliseerd. Wij zien geen reden om een ruimere regeling vast te stellen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de begrenzing van de woonbestemming aan de Pastoor Van Weerdstraat 14 in Teeffelen aan de eigendomssituatie aan.

Zienswijze 38

Samenvatting zienswijze

Reclamante maakt bezwaar tegen de bestemming 'Waterrecreatie' voor het gebied De Lithse Ham. Het gebied wordt namelijk veel gebruikt door watersporters die aan boord overnachten. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan laat die overnachtingen niet toe. Daarmee ontnemt het ontwerpbestemmingsplan reclamante de overnachtingsmogelijkheden. Zij vraagt om een bestemming 'Waterrecreatie met verblijfsmogelijkheid'.

Antwoord gemeenteraad

In het geldende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' heeft het water in de Lithse Ham de bestemming 'Water'. In artikel 8, lid 14 van de planregels is expliciet bepaald dat het verboden is om de als 'Water' bestemde gronden te gebruiken als ligplaats voor vaartuigen., met het oogpunt deze vaartuigen te benutten als nachtverblijf...'. Kortom: ook het nu geldende bestemmingsplan laat overnachten niet toe. Reclamante heeft dus geen gelijk dat 'mogelijkheden worden ontnomen'.

Wij vinden het niet bezwaarlijk als recreanten op de Lithse Ham overnachten (met uitzondering van het meest zuidwestelijke deel). Als voorwaarde stellen wij wel dat het gaat om kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) op pleziervaartuigen.

Wij nemen hiervoor een regeling op in het bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een regeling op voor het overnachten op de Lithse Ham.

Zienswijze 39

Samenvatting zienswijze

Reclamanten wonen aan de Peperstraat 7 in Oijen. Zij maken bezwaar tegen de voorgenomen bouw van twee woningen in die straat. Volgens hen wordt hierdoor de natuur onnodig aangetast. Zij vrezen verder dat de omgeving landschappelijk en stedenbouwkundig wordt vernield, zoals dat ook is gebeurd bij de bouw van enkele nieuwe woningen aan de Hamstrastraat. Ook verdwijnen hun privacy en uitzicht, en komt er meer verkeer door de straat.

Volgens reclamanten wijken de verbeelding en het inrichtingsplan van elkaar af. Het bestemmingsplan laat, in afwijking van het inrichtingsplan, bebouwing toe tot direct tegenover hun woning. Voor het geval er tóch gebouwd wordt, bepleiten zij twee langwerpige boerderijachtige woningen, en een versmalling van één van de bouwkavels. Hierdoor wordt de afstand tot hun eigen woning vergroot.

Verder bepleiten reclamanten een andere locatie voor de woningen.

Reclamanten stellen dat zij de economische haalbaarheid van de woningen niet kunnen vaststellen.

Reclamanten maken er bezwaar tegen dat er oude wilgen moeten sneuvelen voor de woningbouw en inritten, en dat de sloot gedeeltelijk moet verdwijnen.

Hierdoor komt het hele oude beeld van de straat te vervallen.

Reclamanten kondigen aan dat zij als er toch gebouwd wordt, een planschadeclaim zullen indienen.

Op www.ruimtelijkeplannen.nl verwijzen burgemeester en wethouders naar een onjuist inrichtingsplan. Ook verwijzen zij ten onrechte naar een 'geluidzone – industrie'. Reclamanten vragen om dit te corrigeren.

Reclamanten menen dat het gebied waar (onder voorwaarden) ruimte-voor-ruimte-woningen mogelijk zijn, te ruim is en daardoor niet strookt met het karakter van de regeling 'Ruimte voor ruimte'.

Reclamanten menen dat de nieuwe woningen de zichtlijnen rondom de Peperstraat, zoals aangegeven in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, negatief beïnvloeden. Ook zijn de nieuwe woningen volgens hen in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en met het beeldkwaliteitsplan.

Antwoord gemeenteraad

Wij zien niet in waarom de natuur zou worden aangetast door de twee nieuwe woningen. Het gaat hier om een gebied met een agrarische functie en een woonfunctie. Er zijn geen natuurwaarden in het geding. Overigens onderbouwen reclamanten ook niet waarom er natuurwaarden in het geding zouden zijn.

De nieuwe woningen staan los van de woningen die aan de Hamstrastraat zijn gebouwd. Het bestemmingsplan (inclusief inrichtingsplan) en het beeldkwaliteitsplan bieden garanties voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Het uitzicht en de privacy van reclamanten wijzigen door de nieuwe woningen inderdaad. Reclamanten hebben echter geen recht op een ongewijzigd uitzicht, een ongewijzigde privacy of een vrij uitzicht. Op het perceel van de twee woningen was vroeger een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf kon tegenover de woning van reclamanten agrarische bedrijfsbebouwing oprichten. Deze mogelijkheid vervalt formeel met het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan laat twee burgerwoningen toe. Deze liggen dicht bij de woning van reclamanten dan het agrarische bedrijf. Daar staat tegenover dat de uitstraling van twee burgerwoningen 'vriendelijker' is dan die van bedrijfsbebouwing. Dit geldt zeker nu wij aan de nieuwe woningen hoge beeldkwaliteitseisen opleggen. Gelet op dit alles vinden wij de nieuwe woningen aanvaardbaar.

Het gaat hier om de toevoeging van slechts twee woningen. De toename van verkeersdruk in de straat is volgens ons dus verwaarloosbaar klein.

Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de nieuwe woningen ook aan het inrichtingsplan moeten voldoen. De vrees dat de nieuwe woningen direct tegenover de woning van reclamant komen, is dan ook ongegrond. Dit neemt niet weg dat burgemeester en wethouders de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed hebben ingetekend in vergelijking met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Daarom versmallen wij die bestemmingsvlakken.

De ene woning staat parallel aan de Peperstraat en de andere woning staat er haaks op. Wij vinden dit passen bij de overige bebouwing in de omgeving.

Wij hebben het verzoek van initiatiefnemer beoordeeld zoals het is ingediend. Wij vinden de twee nieuwe woningen op de gekozen locatie aanvaardbaar. Daarom zien wij geen reden om te kiezen voor een andere locatie, in afwijking van het verzoek van initiatiefnemer.

Het gaat hier om een particulier initiatief waarvoor de financiële middelen beschikbaar zijn. Wij twijfelen dan ook niet aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Zowel de knotwilgen als de brede watergang zijn landschappelijk zeer waardevol en blijven dan ook gehandhaafd. Het inrichtingsplan is op dit punt onjuist. Wij passen dit aan. Bij de zuidelijke woning is de inrit gecombineerd met het aan te leggen pad. De noordelijke woning is bereikbaar via een inrit via bij voorkeur een aan te leggen bruggetje over de watergang.

De mededeling van reclamanten over planschade nemen wij voor kennisgeving aan.

Burgemeester en wethouders verwijzen op www.ruimtelijkeplannen.nl naar inrichtingsplan 15, opgenomen onder artikel 35.15 van de planregels. Artikel 35.15 verwijst naar bijlage 21 bij de planregels. Deze bijlage is inrichtingsplan 15, behorend bij het plan voor de twee woningen. Wij constateren dan ook dat burgemeester en wethouders, anders dan reclamanten stellen, verwijzen naar het juiste inrichtingsplan.

Volgens reclamanten hadden burgemeester en wethouders moeten verwijzen naar bijlage 24. Dit is niet juist. Inrichtingsplan 15 is opgenomen als bijlage 24 bij de plantoelichting. De planregels verwijzen echter niet naar de plantoelichting, maar (terecht) naar bijlage 21 bij de planregels.

De opmerking van reclamanten over de onjuiste verwijzing naar 'geluidzone – industrie' is juist. Wij herstellen dit. Anders dan reclamanten stellen, hadden burgemeester en wethouders echter niet naar artikel 37.10 moeten verwijzen maar naar artikel 35.33 ('overig – bebouwingsconcentraties').

Wij zien niet in waarom de aanduiding 'overig – bebouwingsconcentraties' te ruim zou zijn voor de toepassing van de regeling 'Ruimte voor ruimte'. Wij wijzen erop dat de planregels de toepassing van deze regeling binden aan een groot aantal voorwaarden. Overigens geven reclamanten ook niet aan waarom het gebied te ruim zou zijn.

Over de zichtlijnen merken wij het volgende op.

Op de visiekaart van de bebouwingconcentratie zijn bij het perceel vier zichtlijnen ingetekend. Wij vinden de zichtlijnen van waarde, maar vinden ook dat de nieuwe woningen deze waarde niet aantasten. De twee woningen komen namelijk in de zuidwesthoek van het perceel. Daardoor blijven de zichtlijnen bestaan. Dat er extra beplanting op het perceel komt, wil niet zeggen dat de waardevolle zichtlijnen verdwijnen. Ze worden hooguit door de beplanting 'gefilterd', wat overeenkomt met de karakteristieken in de omgeving.

Over de strijd met de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan merken wij het volgende op. Het perceel waar de twee nieuwe woningen komen, past in de huidige situatie niet bij de maat, de schaal en de inrichting van de andere percelen in het gebied. Met de nieuwe ontwikkeling wordt het hele perceel landschappelijk ingericht. Dit verbetert de landschappelijke inpassing van het perceel in zijn omgeving. Het gebied tussen de Hamstrastraat en de Peperstraat heeft een karakteristieke inrichting met gevarieerde beplanting en fraaie contrasten tussen open en gesloten stukken. De aanwezige zichtlijnen op het omliggende open gebied zijn waardevol. Op historische kaarten is onder meer te zien dat in dit gebied diverse onverharde paden liepen. Op een deel van het perceel worden twee woningen gebouwd. Hierdoor kan het hele perceel worden ingericht op een manier die aansluit bij de inrichtingskarakteristieken van de directe omgeving. Wij stellen hiervoor eisen aan de situering, de vormgeving en de afmetingen van de woningen. Hierdoor sluiten de woningen aan bij de landelijke bouwstijl. Zo bestaan de woningen uit slechts één bouwlaag met een forse kap, met een eenvoudige architectuur. De twee woningen naast elkaar zijn niet hetzelfde; ze staan ook niet even dicht op de straat. Bovendien stellen wij inrichtingseisen voor de overgang van de privétuin naar het openbare gebied. Deze overgangen dienen zacht en geleidelijk te zijn (geen spijlenhekken) en moeten in samenhang zijn met het omliggende landschap. Landschapselementen die hier aan bijdragen zijn halfverharding, hagen, solitaire bomen, een fruitboomgaard en zichtlijnen. Al deze eisen aan de inrichting zorgen er volgens ons voor dat de ontwikkeling een landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde heeft voor de hele bebouwingsconcentratie. Hiermee voorkomen wij dat de slechte stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de eerder gebouwde woningen aan de Hamstrastraat wordt herhaald. De woningen liggen verder aan en zijn georiënteerd op de Peperstraat. Daarmee passen ze in de bestaande lintstructuur. Voor wat betreft de opmerking van reclamanten over zichtlijnen verwijzen wij naar wat wij hiervóór schreven. Overigens ligt de bebouwingsconcentratie Boveneind, anders dan reclamanten stellen en net als de andere bebouwingsconcentraties, helemaal op de oeverwal. Gelet op dit alles vinden wij dat de twee nieuwe woningen niet in strijd zijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en met het beeldkwaliteitsplan.

Wij merken nog het volgende op.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor deze nieuwe ontwikkeling een inrichtingsplan opgenomen. Wij vinden dat dit inrichtingsplan niet goed aansluit bij de hierboven genoemde stedenbouwkundige opzet. Daarom passen wij het inrichtingsplan aan. Onder andere voegen wij in het nieuwe inrichtingsplan inheemse beplanting op de erfgrenzen toe. Hierdoor wordt de overgang van privétuinen naar het openbare gebied beter. Ook waren in het ontwerpbestemmingsplan de nieuwe woningen te groot ingetekend in het inrichtingsplan. Ook stonden ze op de verkeerde plaats. Dit herstellen wij in het nieuwe inrichtingsplan. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij bovendien een extra passage op die specifiek over deze nieuwe ontwikkeling gaat. Verder constateren wij dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed zijn ingetekend in vergelijking met het

inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Ook dit passen wij aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen de juiste verwijzing op naar de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentraties'. Verder passen wij het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwe woningen aan de Peperstraat in Oijen aan. Ook versmallen wij de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor deze woningen, in overeenstemming met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 40

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om een bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 16 in Maren-Kessel zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die hij heeft ingediend. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak wijkt daar van af.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben per vergissing een verkeerd bouwvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hun bedoeling was om het bouwvlak op te nemen uit de ruimtelijke onderbouwing zit. Dit doen wij alsnog.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 16 in Maren-Kessel het bouwvlak op uit de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie.

Zienswijze 41

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het voorste gedeelte (circa 30 meter) van het perceel aan de Vlierstraat in Oijen dat bekend is als gemeente Oijen, sectie D, nummer 870, een woonbestemming te geven. Hij ziet dit als inbreiding binnen de kom, passend binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Antwoord gemeenteraad

Na ambtelijk telefonisch overleg met reclamant op 23 januari 2013 is ons gebleken dat het betreffende perceel kadastraal nummer D 1554 heeft.

Wij beschouwen de huidige bebouwing aan de Vlierstraat en Bernhardweg als de harde grens tussen de bebouwde kom van Oijen en het buitengebied. Het perceel dat reclamant bedoelt, zien wij als buitengebied. Het heeft in het nu geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming, en het is feitelijk ook agrarische grond. Wij zien geen aanleiding om de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied op te schuiven. Ook zien wij geen reden om op dit perceel een woning toe te staan. Het gemeentelijke beleid is er namelijk op gericht om in het buitengebied geen nieuwe functies toe te staan die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, zoals burgerwoningen. Reclamants zienswijze geeft ons geen aanleiding om van dit beleid af te wijken. Ook los van reclamants zienswijze zien wij daar geen aanleiding toe.

Los van de ruimtelijke onaanvaardbaarheid, constateren wij dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en alle vereiste onderzoeken. Onderzoek kan onder andere nodig zijn vanwege geluid, bodem en flora en fauna. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: zelfs al zouden wij het verzoek inhoudelijk voorstelbaar vinden, dan nog kunnen wij het redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoek ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 42

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten willen een bedrijfsverzamelgebouw starten in een loods aan aan de Pastoor Feletstraat 34 in Oijen. Zij hebben ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen voor bedrijfsverzamelgebouwen. Daarbij moet onder andere worden voldaan aan de voorwaarde dat de locatie ligt binnen een bebouwingsconcentratie en binnen 250 m vanaf de bebouwde kom. Reclamanten vragen om het woord 'en' te vervangen door 'of'. Dit zou volgens ambtelijke informatie ook de bedoeling zijn geweest.
2. Burgemeester en wethouders hebben geen antwoord gegeven op het verzoek in de inspraakreactie om voor de loods een zelfstandige bedrijfsbestemming (met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf) op te nemen, los van de bedrijfsbestemming aan de Oijense Bovendijk 15. Ook vragen reclamanten om de in- en uitrit en een deel van het erf binnen de bedrijfsbestemming te brengen. Dit erf wordt niet via de Oijense Bovendijk ontsloten, maar via de Pastoor Feletstraat.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Burgemeester en wethouders hebben inderdaad bedoeld te regelen wat reclamanten vragen. Dit blijkt uit hun overwegingen naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten. Toch passen wij het bestemmingsplan niet aan zoals reclamanten vragen. Ook Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben namelijk een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarin voeren zij onder meer aan dat het toestaan van meer dan één bedrijf binnen één bestemmingsvlak in strijd is met de Verordening ruimte 2012. Wij vinden dit onderdeel van de zienswijze van Gedeputeerde Staten gegrond; de regeling van burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad in strijd met de Verordening. Daarom schrappen wij deze regeling.

Punt 2

Anders dan reclamanten stellen, zijn burgemeester en wethouders wel ingegaan op hun verzoek om een zelfstandige bedrijfsbestemming voor de loods. Burgemeester en wethouders hebben namelijk het volgende overwogen: *'Wij vinden bedrijfsverzamelgebouwen binnen bebouwingsconcentraties en binnen 250 m vanaf kernen onder voorwaarden aanvaardbaar. Of aan deze voorwaarden wordt voldaan, vraagt om een nadere afweging. Het geëigende juridische instrument hiervoor vinden wij de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking van de regel dat binnen een bestemmingsvlak 'Bedrijf' maximaal één bedrijf is toegestaan.'* Hieruit volgt dat burgemeester en wethouders een zelfstandige bedrijfsbestemming, in ieder geval op dat moment en voor deze situatie, niet aanvaardbaar vonden. Zij hebben dit onderdeel van de inspraakreactie ook expliciet ongegrond verklaard.

Hieronder gaan wij opnieuw in op het verzoek van reclamanten om een zelfstandige bedrijfsbestemming voor hun loods.

Het nu geldende bestemmingsplan kent ter plaatse één bedrijfsbestemming voor 'detailhandel in brood, bakkerij en meubelmakerij'. Het ontwerpbestemmingsplan sluit hierbij aan. Daarin heeft het perceel één bedrijfsbestemming, namelijk voor 'bakkerij met detailhandel, meubelmakerij'. Ook de vorm van het bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij die in het nu geldende bestemmingsplan.

De regels in het ontwerpbestemmingsplan laten overigens toe dat er zich onder voorwaarden een ander bedrijf vestigt dan de bakkerij en meubelmakerij. Deze regels handhaven wij.

In ruimtelijke en juridische zin is er op dit moment sprake van één bedrijf. Onder punt 1 hebben wij al uitgelegd waarom het toestaan van twee bedrijven binnen dit ene bestemmingsvlak niet mogelijk is.

Het verzoek van reclamanten komt neer op het toestaan van een nieuw, zelfstandig bedrijf. Dit is in strijd met de provinciale Verordening. Daarom werken wij daar niet aan mee. Wij handhaven op dit punt dus de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamanten vragen verder om de in- en uitrit ten zuiden van het bedrijf een bedrijfsbestemming te geven. Wij wijzen dit verzoek af. Zoals wij al aangaven, is ter plaatse ruimtelijk en juridisch sprake van één bedrijf. Dit bedrijf wordt ontsloten aan de noordzijde, via de Oijense Bovendijk. Zo is het ook geregeld in het nu geldende bestemmingsplan. Inwilliging van het verzoek leidt ertoe dat een smalle strook grond van ongeveer 200 bij 9 meter een bedrijfsbestemming krijgt, dwars door agrarisch gebied heen. Wij vinden dit niet wenselijk.

Bestemmingsvlakken voor stedelijke functies zoals bedrijven dienen zo compact mogelijk te zijn. Ook streven wij ernaar om deze een zo natuurlijk en logische mogelijke vorm te geven. Het bestemmingsvlak dat reclamanten voorstellen, voldoet niet aan deze uitgangspunten. Overigens is ook de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbestemming die hiervan het gevolg is in strijd met de provinciale Verordening.

Wij zien dus geen reden om een andere vorm bestemmingsvlak 'Bedrijf' op te nemen. De omstandigheden dat de loods feitelijk via de zuidzijde wordt ontsloten en dat reclamanten geen eigenaar zijn van de noordelijke ontsluitingsroute maakt dit niet anders. Dit is namelijk het gevolg van het handelen van reclamanten zelf. Zij hebben er immers zelf voor gekozen om slechts een deel van het bedrijfsperceel te kopen, waardoor zij geen eigenaar werden van de noordelijke ontsluitingsroute.

Overigens heeft de zuidelijke ontsluitingsroute een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Gronden met deze bestemming bestemmen wij mede voor bestaande uitwegen, mits sprake is van onverharde of half verharde paden. De zuidelijke ontsluitingsroute voldoet aan deze voorwaarde en is dus positief bestemd. Alleen al om deze reden is een bestemming 'Bedrijf' voor de ontsluitingsroute niet nodig.

Besluit

Wij vinden deze zienwijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant schrappen wij de afwijkingsregeling voor het toestaan van meer dan één bedrijf binnen één bestemmingsvlak.

Zienswijze 43

Samenvatting zienswijze

Over Valkseweg 25 in Lithoijen

Burgemeester en wethouders weigeren hun medewerking aan reclamants verzoek tot het oprichten en exploiteren van een manege annex hippisch centrum met een tweede bedrijfswoning. Zij doen dit volgens reclamant op basis van onjuiste argumenten. Hij vraagt om alsnog medewerking te verlenen.

Burgemeester en wethouders stellen ten onrechte dat er geen agarische opstallen op dit perceel zijn. Ook stellen zij ten onrechte dat de gevraagde functie thuishoort in een kern. Het gaat hier namelijk om een agrarische dan wel agrarisch verwante functie. Bovendien is de locatie in het kader van de realisering van Lith-Oost als kernrandgebied aan te merken. Reclamant vindt het argument van de verkeersaantrekkende werking ongeloofwaardig. Uit een gemeentelijke verkeersonderzoek blijkt namelijk dat de Valkseweg volop verkeer kan verwerken.

Reclamant vraagt zich af hoe de slooptegenprestatie valt te rijmen met een ontwikkeling aan de Valkseweg 36, waar geen sloop plaatsvindt.

Reclamant vraagt zich af waarom diverse ontwikkelingen in de omgeving wél in de gemeentelijke structuurvisie passen, maar de ontwikkeling die hij wenst niet.

Reclamant bestrijdt het open karakter van de locatie.

Verder merkt reclamant op dat het bouwvlak voor zijn bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan ongunstig is. Een gedeelte van een vergunde en gedeeltelijk gerealiseerde schuur valt erbuiten. Reclamant vraagt om een bouwvlak conform zijn concrete voorstel.

Over het ontwerpbestemmingsplan als geheel

1. Volgens reclamant biedt het ontwerpbestemmingsplan te veel ruimte voor grote intensieve veehouderijen (megabedrijven). Hij vindt dit in strijd met het provinciale beleid, het gemeentelijke beleid, de Reconstructiewet en met de aanduiding 'verwevingsgebied'. Zo laten burgemeester en wethouders veel intensieve veehouderijen toe in de omgeving van Lith en Lithoijen. Deze bedrijven zullen alsmaar groeien, terwijl ze nu al leiden tot luchtverontreiniging en geurbelasting. Het MER brengt de consequenties hiervan voor de gezondheid en het leefklimaat niet (goed) in beeld.
2. Reclamant bepleit een afstand van 1.500 meter tussen geitenbedrijven en woonkernen. Hij vindt de 250 meter uit het ontwerpbestemmingsplan veel te krap.
3. Volgens reclamant dienen bedrijven en bedrijfsuitbreidingen beter landschappelijk ingepast te worden, en wel met houtsingels rond het bouwvlak. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is ontoereikend.
4. De oeverwalgebieden moeten meer dan in het ontwerpbestemmingsplan staat, worden beplant. Intensieve veehouderijen moeten op de oeverwallen niet mogelijk zijn. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is voor de oeverwal onvoldoende.
5. Reclamant vindt dat de maximale omvang van een bouwvlak 1 hectare mag zijn, zonder uitbreidingsmogelijkheden en met maximaal één bouwlaag.
6. Reclamant bepleit een bovengrens aan het maximaal aantal te houden dieren per bouwvlak. Ook bepleit hij een bovengrens aan de onderlinge afstand van bedrijven.
7. Reclamant vindt dat wij het aantal bouwvlakken moeten minimaliseren.
8. Reclamant vindt dat omschakeling van de ene agrarische bedrijfstak naar de andere (bijvoorbeeld van varkens naar geiten) onmogelijk moet zijn.
9. Reclamant vindt dat het beleid erop gericht moet zijn om alle intensieve veehouderijen binnen een straal van minimaal 1.500 meter van de kom van een kerkdorp te saneren met een uitsterfregeling.

Over Valkseweg 36

Reclamant verwijst naar eerdere bezwaren (in het kader van een milieuprocedure) tegen de komst van een geitenhouderij op dit adres. Hij wijst erop dat voor deze locatie een afzonderlijke MER verplicht is. Bovendien bedraagt de afstand tot woningen in Lithoijen minder dan 250 meter. Reclamant vindt de omschakeling van een leegstand fokvarkensbedrijf naar een geitenbedrijf op deze locatie onaanvaardbaar.

Over Weisestraat 25

Reclamant verwijst naar wat hij opmerkt over de Valkseweg 36. Volgens hem is er geen sprake van een geitenhouderij maar van een caravanstalling. Wij moeten het bedrijf dus ook als caravanstalling bestemmen. De milieuvergunning moet ingetrokken worden, en uitbreiding van het bedrijf moet onmogelijk zijn.

Over Hertog Janstraat 53

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van mestverwerking op deze locatie. Het bedrijf produceert zelf geen mest. Er zal een onaangename sterke geur vrijkomen. Bovendien is een MER nodig. Het plan leidt tot een toename van verkeer en tot waterverontreiniging.

Al met al concludeert reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan tot desastreuze gevolgen voor het milieu leidt. Ook is het volgens hem een ramp voor het welzijn en de gezondheid van de mensen in en in de omgeving van het plangebied.

Antwoord gemeenteraad

Over Valkseweg 25 in Lithoijen

Burgemeester en wethouders hebben op het principeverzoek van reclamant het volgende geantwoord: *'Het perceel Valkseweg 25 heeft in het geldende bestemmingsplan uit 2002 een agrarische bestemming voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Uit de luchtfoto blijkt dat er geen agrarische opstallen meer aanwezig zijn. Gevraagd wordt nu om een manege op dit perceel te mogen beginnen.*

Maneges worden beleidsmatig als een sportvoorziening aangeduid, wat in principe een stedelijke of semi-stedelijke voorziening is. Gelet op de aard van de activiteiten en de verkeersaantrekkende werking zijn nieuwe maneges slechts wenselijk in de kern(rand) van een kern en in bebouwingsconcentraties.

Het perceel ligt weliswaar vlakbij de kern Lith, maar is niet gelegen in een kernrandzone (rafelige rand kern) of een bebouwingsconcentratie.

Bovendien is hier sprake van een situatie waarbij zeer weinig bestaande bebouwing aanwezig is, maar waarbij voor de manege een substantiële uitbreiding van bebouwing noodzakelijk zou zijn. Dit staat haaks op ons beleid dat bij omschakeling een slooptegenprestatie geleverd moet worden.

In de structuurvisie Buitengebied Lith ligt dit perceel midden in het open gebied tussen de dorpen Lith en Lithoijen. Op de ruimtelijke visiekaart ligt over dit gebied een groen pijl. Het gebied is aangeduid als bufferzone tussen de twee dorpen zodat voorkomen wordt dat de dorpen aaneengroeien. In deze zone wordt daarom geen nieuwe bebouwing toegestaan.

Op het perceel is nu weinig bebouwing aanwezig. Met de komst van een manege zou het aandeel bebouwing toenemen. Dit past niet in de structuurvisie. Op basis van bovenstaande argumenten, verlenen wij geen medewerking aan uw verzoek.'

Wij onderschrijven dit standpunt van burgemeester en wethouders en nemen dat hier over, met inachtneming van het volgende:

- Anders dan burgemeester en wethouders stellen, is er op het perceel wel enige agrarische bebouwing aanwezig. Dit brengt ons echter niet tot een andere conclusie. Deze constatering doet namelijk niets af aan de overige

overwegingen, die op zichzelf beschouwd al tot een afwijzing van het verzoek leiden.

- Reclamant spreekt over een manege annex hippisch centrum. Anders dan hij stelt, is dit geen agrarische of agrarisch verwante functie. Een manege met een publieksgerichte functie is niet agrarisch-verwant. Dergelijke bedrijven horen thuis in een kern, een kernrand of een bebouwingsconcentratie.
- Anders dan reclamant stelt, ligt de locatie Valkseweg 25 niet in een kernrand. De provinciale Verordening ruimte 2012 definieert een kernrandzone als een 'overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie'. Hiervan is in dit geval geen sprake. De locatie ligt in puur buitengebied. En anders dan reclamant stelt, is dit wel degelijk een open gebied.
- Wat reclamant stelt over het verkeersaspect, doet aan het voorgaande niet af.

Reclamants vergelijking met de ontwikkeling aan de Valkseweg 36 vinden wij niet terecht. Aan de Valkseweg 36 wordt het bouwvlak niet uitgebreid. Ook vindt er geen functiewijziging plaats. Dit is anders in het verzoek van reclamant.

Reclamant vraagt waarom diverse andere ontwikkelingen in de omgeving wél in de gemeentelijke structuurvisie passen. Daarvoor verwijzen wij reclamant naar de ruimtelijke onderbouwingen voor die ontwikkelingen. In die ruimtelijke onderbouwingen wordt aangegeven waarom deze ontwikkelingen beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Het gaat om andersoortige ontwikkelingen dan in het geval van reclamant.

Verder wijzen wij erop dat het provinciale en gemeentelijke beleid geen nieuwe tweede bedrijfswoningen toelaat. De achtergrond van dit beleid is het tegengaan van versterking van het buitengebied. Wij zien in reclamants zienswijze geen reden om dit beleid aan te passen of om daar voor reclamant een uitzondering op te maken.

Overigens heeft reclamant zijn verzoek niet gemotiveerd met een deugdelijke ruimtelijk onderbouwing en relevante onderzoeken op het gebied van bijvoorbeeld milieu.

Reclamant vraagt een bouwvlakwijziging in verband met een vergunde schuur. Burgemeester en wethouders hebben inderdaad per vergissing het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet afgestemd op de verleende vergunning. Wij breiden het bouwvlak alsnog uit.

Verdere uitbreiding is niet mogelijk zonder onderbouwing. In voorkomend geval kunnen burgemeester en wethouders hiervoor na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsprocedure volgen.

De uitbreiding aan de voorzijde is, anders dan reclamant veronderstelt, niet ten koste gegaan van het bouwvlak aan de achterzijde.

Overigens constateren wij dat burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aan de achterzijde fors hebben uitgebreid ten opzichte van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Wij zijn het hier niet mee eens, omdat er geen enkele reden is om deze uitbreiding toe te staan. Ook het feitelijke, extensieve gebruik rechtvaardigt deze uitbreiding niet. Daarom leggen wij ambtshalve de grens van het bouwvlak aan de achterzijde op de grens van het huidige bouwvlak. Wel nemen wij het bestaande gebouw dat op afstand van het bouwvlak ligt, aan de zuidoostzijde van het perceel, in het bouwvlak op. Wij doen dit met een gekoppeld bouwvlak.

Over het ontwerpbestemmingsplan als geheel

Punt 1

In de structuurvisie voor het buitengebied Lith gaan wij uitgebreid in op het vestigingsbeleid voor agrarische bedrijven in het buitengebied van Lith. In zijn algemeenheid merken wij op dat het niet expliciet ons doel is om 'megabedrijven' te voorkomen. Wij willen enerzijds mogelijkheden bieden voor de agrarische sector om door te groeien, maar wel binnen bepaalde grenzen en onder bepaalde voorwaarden. Die grenzen zijn bepaald in dit bestemmingsplan, dat mede gebaseerd is op het provinciaal beleid. De intensieve veehouderij is op duurzame locaties begrensd op 1,5 hectare, de grondgebonden landbouw op 2,5 hectare in de Lithse Polder. Of dit megabedrijven zijn of niet, vinden wij hierbij niet relevant.

De genoemde omvang van de bedrijven is overeenkomstig het provinciaal beleid. Sinds de vaststelling van de structuurvisie, eind 2010, is er ook provinciaal een flinke discussie gevoerd over de mogelijkheden van de agrarische sector. Wij zijn niet blind voor deze discussie en zijn nagegaan of ons beleid nog actueel is. Wij komen tot de conclusie dat dat nog steeds het geval is. Zo blijkt uit het rapport van de commissie Van Doorn dat voor een intensieve veehouderij een omvang van 1,5 ha redelijk is.

Over het verwevingsgebied merken wij concreet op dat wij deze reconstructiezone één op één hebben overgenomen uit het Reconstructieplan. Dit Reconstructieplan geldt nog steeds voor wat betreft de zonering. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het Reconstructieplan. Ook de invulling van het plan is volledig conform het provinciaal beleid en het Reconstructieplan. Binnen verwevingsgebied kan de intensieve veehouderij op duurzame locaties doorgroeien, en op niet-duurzame locaties niet. De duurzaamelocatietoets moet in concrete situaties worden uitgevoerd. Voor de grondgebonden veehouderij is deze zonering niet relevant. Kortom: wij onderschrijven reclamants stelling dat het nieuwe bestemmingsplan in strijd is met het Reconstructieplan, niet.

Over de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in relatie tot het plan-MER merken wij het volgende op. In het plan-MER gaan wij in zijn algemeenheid in op de milieugevolgen van het plan. Omdat niet bekend is welke bedrijven op welke wijze gaan groeien, kan niet anders dan op de totale schaal van het plangebied onderzoek worden gedaan naar de milieugevolgen van het bestemmingsplan. Voor een groot aantal milieuaspecten zal op bedrijfsniveau nader onderzoek gedaan moeten worden. Het gaat hierbij onder andere om de aspecten geur, fijnstof, ammoniak en stikstof. Uit het plan-MER blijkt echter in zijn algemeenheid dat het plan, mits in het concrete geval wordt voldaan aan wet- en regelgeving, uitvoerbaar is. Over het aspect 'geur' merken wij op dat wij onlangs geurbeleid hebben vastgesteld. Dit beleid is goed onderbouwd. Concrete aanvragen worden hieraan getoetst, waarbij ook achtergrondbelasting in het ruimtelijke spoor (bij een beoordeling van een goed woon- en leefklimaat) een rol speelt.

Over het aspect 'gezondheid' in het plan-MER, merken wij op dat dit onderwerp alleen kwalitatief is beschreven, op basis van de rapporten die hierover in het verleden zijn verschenen, omdat er nog veel hiaten in kennis zijn over oorzaak-effectrelaties. Inmiddels is het langverwachte rapport van de Gezondheidsraad verschenen op 30 november 2012, waarna ook de GGD'en in Noord-Brabant en de provinciale Gezondheidsraad hebben gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Met deze rapporten hebben wij, gelet op de termijnen van aanlevering, in het plan-MER geen rekening kunnen houden. Al deze rapporten hebben met elkaar gemeen dat zij concluderen dat nader onderzoek naar gezondheidseffecten noodzakelijk is. Dat zal in de toekomst ook gebeuren. In het

plan-MER en dit bestemmingsplan kunnen wij dit aspect nu dan ook alleen kwalitatief benaderen.

In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij verder in op het aspect gezondheid, en hoe wij hiermee concreet omgaan, onder andere in de duurzame locatietoets bij individuele uitbreidingen van agrarische bedrijven.

Punt 2

Landelijk is er discussie over het opnemen van minimale afstanden tussen bedrijven en (clusters van) woningen. Tot op heden blijkt uit geen enkel onderzoek dat er bepaalde relaties kunnen zijn tussen de aanwezigheid van intensieve veehouderijen en het vóórkomen van ziektes bij mensen. Letterlijk stelt de gezondheidsraad hierover 'dat het niet bekend [is] tot welke afstand mensen in de omgeving onder reguliere omstandigheden verhoogde gezondheidsrisico's lopen. De Gezondheidsraad concludeert verder dan ook vooral dat nader onderzoek nodig is. Het advies van de Gezondheidsraad biedt dus geen duidelijke richting en onomstotelijke houvast voor het hanteren van afstanden. Wij nemen uit voorzorg een afstand op van 250 meter. Binnen die 250 meter kunnen in principe geen duurzame locaties liggen. Een grotere afstand is volgens ons niet te motiveren. De Gezondheidsraad, de GGD en de provinciale gezondheidsraad adviseren om hiervoor lokaal beleid op te stellen, waarbij alle belanghebbende betrokken worden. Omdat de genoemde onderzoeken en adviezen pas recentelijk zijn uitgebracht, hebben wij op dit moment nog geen beleid hiervoor. Wij starten op korte termijn de voorbereidingen hiervoor. Als uit toekomstig onderzoek of beleid blijkt dat wij wél afstanden moeten hanteren, dan zullen wij dit inpassen in de duurzamelocatietoets.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders opgenomen dat intensieve veehouderijen binnen 250 meter van bebouwingsconcentraties en kernen 'in ieder geval niet' duurzaam zijn. In plaats hiervan nemen wij op dat deze locaties 'in principe' niet duurzaam zijn. Dit biedt (enige) ruimte voor maatwerk.

Punt 3

Bij de uitbreiding van agrarische bedrijven via een bestemmingsplanwijziging stellen wij eisen aan een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing kan gaan over zowel stedenbouwkundige aspecten (bijvoorbeeld situering en omvang van gebouwen) als over een groene aankleding van het bouwvlak. Wij hechten sterk aan die inpassing en herkennen ons dan ook niet in de opmerkingen van reclamant. In een beeldkwaliteitsplan stellen wij juist wél eisen aan inpassing en bebouwing.

Wij zijn het niet eens met reclamants stelling dat overal een dichte houtwal nodig is om bedrijven in te passen. Dit is afhankelijk van het gebied. Zo zijn grootschalige agrarische bedrijven functioneel passend binnen het grootschalige, rationale komgebied. Grote bedrijven hoeven daar dus niet te worden 'weggestopt', maar mogen worden gezien. Er is dan nog steeds kwaliteitsverbetering nodig, maar dat kan dan ook in een andere vorm dan houtsingels.

Punt 4

De oeverwal was van oudsher inderdaad een besloten(er) gebied dat contrasteert met de open polder. Wij stellen dan ook andere eisen aan inpassing op de oeverwal dan in het open komgebied.

Wij vinden niet dat intensieve veehouderijen op de oeverwal per definitie niet mogelijk zouden moeten zijn. In de praktijk bestaan er echter voor de intensieve veehouderij geen groeimogelijkheden op de oeverwal. Het grootste deel van de oeverwal is immers extensiveringsgebied. Daar geldt een 'slot op de muur' voor

de intensieve veehouderij. Binnen verwevingsgebied is hoogstwaarschijnlijk geen sprake van een duurzame locatie, zodat ook daar groei niet mogelijk is. Wij vinden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' passend op de oeverwal. De landschappelijke waarden van de oeverwal bestaan met name uit de kleinschaligheid en de beslotenheid. Wij geven alleen gebieden met zeer specifieke natuurwaarden een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Hiervan is normaal gesproken geen sprake. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' betekent in zijn algemeenheid ook een te zware beperking voor agrarische bedrijvigheid op de oeverwal.

Punt 5

Wij hebben in de Structuurvisie Buitengebied Lith uitgebreid gemotiveerd waarom wij uitbreiding van bouwvlakken tot een bepaalde omvang acceptabel vinden. Het begrenzen van bouwvlakken op de bestaande omvang vinden wij niet acceptabel. Agrarische bedrijven zijn functioneel gebonden aan het buitengebied. Wij willen deze bedrijven dan ook, onder voorwaarden, uitbreidingsmogelijkheden bieden die verder kunnen gaan dan 1 hectare. Uitbreiding in meerdere lagen is op grond van artikel 3.1.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Wij laten deze regeling in stand.

Punt 6

Het opnemen van een bovengrens aan het aantal dieren vinden wij niet ruimtelijk relevant. Dit hoort dan ook niet thuis in een bestemmingsplan. Wij regelen in dit bestemmingsplan de maximale maatvoering van een bouwvlak. Verder stellen wij voorwaarden over oppervlaktes, bouwhoogtes en dergelijk. Deze aspecten zijn wel ruimtelijk relevant. Met name de milieuwetgeving bepaalt hoeveel dieren er binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan vervolgens kunnen worden gehouden. Er zijn daarnaast ook geen richtlijnen of criteria voor het bepalen van de maximale hoeveelheid te houden dieren op een bouwvlak. Een op te nemen aantal zou volstrekt willekeurig zijn.

Wij zien ook geen reden voor het opnemen van minimale en/of maximale afstanden tussen agrarische bedrijven onderling. Het gaat namelijk veelal om bestaande situaties. Voor uitbreiding en nieuwvestiging, voor zover al mogelijk, gelden toetsingscriteria. Deze criteria zorgen ervoor dat milieubelangen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Punt 7

Wij mogen in zijn algemeenheid bestaande bouwvlakken niet zomaar 'wegbestemmen'. Bestaande bouwvlakken met (milieu)rechten handhaven wij in principe dan ook. Ook de omvang van bouwvlakken handhaven wij in principe. In die zin kunnen en willen wij het aantal bouwvlakken niet minimaliseren. Wel stimuleren wij hergebruik (vrijwillig, dus op verzoek) van agrarische bouwvlakken voor bepaalde andere functies. Hierdoor daalt op de langere termijn ook het aantal agrarische bouwvlakken.

Punt 8

Wij zijn het niet met reclamant eens. Een verbod op omschakeling is volgens ons te beperkend voor de agrarische sector. Wel is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor een omschakeling van een grondgebonden bedrijf naar een intensieve veehouderij. Bij die wijziging toetst de gemeente aan een aantal criteria.

Nieuwe geitenhouderijen staan wij al helemaal niet toe, ook niet na omschakeling. Wij hebben in de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' immers opgenomen dat geitenhouderij alleen is toegestaan in de bestaande omvang. Het bestemmingsplan bevat ook geen wijzigingsregeling voor omschakeling naar geitenhouderij.

Over de locatie Valkseweg 36 merken wij op dat wij de omschakeling van varkens naar geiten bestemmingsplantechnisch op basis van het nu geldende bestemmingsplan en de provinciale Verordening ruimte 2012 (die in dit geval niet rechtstreeks werkt omdat er geen sprake is van bouwen) niet kunnen voorkomen.

Punt 9

Gelet op al het voorgaande zien wij niet in waarom wij alle bestaande intensieve veehouderijen binnen 1.500 meter van een kom van een kerkdorp zouden moeten saneren. De afstand van 1.500 meter lijkt ons ook volkomen willekeurig.

Over Valkseweg 36

De bezwaren van reclamant in het kader van de milieuprocedure handelen burgemeester en wethouders in dat kader af. Of er voor dit bedrijf wel of geen M.E.R. noodzakelijk is, is bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan niet relevant. Reclamant heeft gelijk wanneer hij stelt dat een project-MER nodig kan zijn na het plan-MER. Maar de vraag óf die project-MER in dit geval nodig is, wordt beantwoord in het kader van de milieuvergunningsprocedure.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan constateren wij dat het betreffende agrarisch bedrijf een bestaande milieuvergunning heeft. Ook loopt er er een milieuvergunningsprocedure voor de omschakeling van het bedrijf. Wij hebben dan ook geen enkele reden om dit bedrijf niet positief te bestemmen. Overigens blijkt uit een advies van de GGD van 25 september 2012 over de bedrijfsvoering dat de risico's vanuit volksgezondheidsoptiek op verspreiding van Q-koorts uit een dergelijk bedrijf (waar alleen afmestlammeren zullen verblijven) minimaal zijn. In deze situatie is er dus geen dusdanig gevaar voor de verspreiding van Q-koorts dat dit zou moeten leiden tot het weigeren van de vergunning of tot het stellen van nader voorschriften, zo stelt de GGD.

Over de opmerking van reclamant over de 250-meterzone merken wij op dat wij deze zone alleen gebruiken in het kader van de duurzamelocatietoets bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken. In de toelichting omschrijven wij dit verder. Van een uitbreiding van een bouwvlak is in dit geval geen sprake, omdat (gewoon) gebruik wordt gemaakt van bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Planologische zijn er dan ook geen weigeringsgronden. Alleen in het kader van de milieuvergunningverlening kon het aspect 'gezondheid' nog een rol spelen. In het kader van de zorgvuldigheid hiervan, hebben wij advies gevraagd bij de GGD, maar dat geeft geen reden tot weigering van de vergunning (zie onze opmerkingen hiervóór).

Over Weisestraat 25

Wij verwijzen naar onze opmerkingen onder 'Over Valkseweg 36'. Het al dan niet intrekken van een milieuvergunning, maakt geen onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Zolang er nog een milieuvergunning voor een agrarisch bedrijf is, nemen wij het bedrijf in het bestemmingsplan op als agrarisch bedrijf. Ambtshalve wijzigen wij in principe de bestemming niet, omdat bij het toekenen van een nieuwe functie (ook) afspraken moeten worden gemaakt over bijvoorbeeld inpassing van de nieuwe functie. Ook moet er onderzoek worden gedaan naar de milieubelasting van de nieuwe functie en/of andere uitvoeringsaspecten.

Over Hertog Janstraat 53

Er is hier inderdaad geen sprake van een agrarisch bedrijf, maar van een gecombineerd agrarisch bedrijf met een loonbedrijf dat ook mest verwerkt. Gelet op

- de locatie van het bedrijf

- het feit dat agrarische bedrijven verplicht zijn om een deel van hun eigen mest te verwerken
 - kleine bedrijven hiervoor in principe geen mogelijkheden hebben
- vinden wij dit bedrijfsonderdeel hier acceptabel.

Het provinciale beleid biedt ook mogelijkheden voor mestverwerking. Uit de voor deze ontwikkeling opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Valkseweg 25 in Lithoijen aan. Wij nemen voor het gebouw op het zuidoostelijke deel van het perceel een gekoppeld bouwvlak op.

Wij passen de toelichting aan voor het onderwerp gezondheid en 250-meterzone.

Zienswijze 44

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen het verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven op de Lithse Ham in Lith. Permanente bewoning is op dit moment wegens het ontbreken van een gebruiksverbod niet verboden voor een groot deel van de Lithse Ham. De gemeente kan hier dus niet handhavend tegen optreden. Voor dit deel brengt het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte legaal gebruik onder het overgangsrecht. Voor het overige heeft de voormalige gemeente Lith nooit handhavend opgetreden tegen permanente bewoning. Het verbod op permanente bewoning heeft grote financiële en sociale gevolgen voor reclamanten.

Reclamanten bepleiten een uitsterfregeling en persoonsgebonden overgangsrecht zodat de huidige bewoners in ieder geval de bewoning mogen voortzetten. Dit verzoek kunnen wij niet afwijzen met een beroep op de genomen gedoogbesluiten. Bovendien zijn er geen goede ruimtelijke bezwaren tegen een dergelijke regeling. De argumenten van burgemeester en wethouders (het gaat om een gevoelig gebied; de Minister van Infrastructuur en Milieu heeft bezwaar) snijden volgens reclamanten geen hout.

Reclamanten verwijzen naar hun brief van 22 september 2012, waarop zij nooit antwoord hebben ontvangen.

Verder is volgens reclamanten het overgangsrecht in het ontwerpbestemmingplan in strijd met de wet.

Ook willen reclamanten ruimere bebouwingsmogelijkheden voor recreatieverblijven, die aansluiten bij de bestaande situatie. Het ontwerpbestemmingsplan legaliseert niet alle stacaravans; niet alle recreatiepercelen vallen in een bouwvlak. Dit, terwijl andere illegale situaties op de Lithse Ham in het ontwerpbestemmingsplan wél een positieve bestemming krijgen. Bovendien wordt niet gemotiveerd waarom te grote bouwwerken niet allemaal positief worden bestemd. De regeling leidt ertoe dat de stacaravans onverkoopbaar worden.

Reclamanten stellen dat de regels uit het ontwerpbestemmingsplan onuitvoerbaar zijn. De gemeente kan geen afbraak meer vorderen omdat de huidige bewoners geen overtreders zijn in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Antwoord gemeenteraad

Toepasselijke bestemmingsplan

Wij gaan eerst in op de vraag welk bestemmingsplan op dit moment geldt voor de recreatieverblijven op de Lithse Ham.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft op 12 maart 1992 het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' vastgesteld. De Kroon heeft op 22 april 1994 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan. De Kroon onthield onder andere goedkeuring aan een plandeel met de bestemming 'Verblijfsrecreatieterrein (VR I)'. Blijkens de tekst van het Kroonbesluit beoogde de Kroon hiermee om het bestaande verblijfsrecreatieterrein niet verder te laten uitbreiden richting Kessel. Dit betekent dat de onthouding van goedkeuring dus alleen betrekking zou moeten hebben op gronden die nog niet behoorden tot het verblijfsrecreatieterrein. Op de plankaart heeft de Kroon echter ook goedkeuring onthouden aan een deel van het verblijfsrecreatieterrein, namelijk de meest zuidwestelijke rij chalets. Uitgaande van de tekst van het Kroonbesluit, is aan deze chalets geen goedkeuring onthouden. Voor deze chalets geldt dan dus de 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991', met een verblijfsrecreatieve bestemming. Uitgaande van de plankaart bij het Kroonbesluit, heeft de Kroon echter ook aan deze chalets goedkeuring onthouden. Het gevolg hiervan zou zijn dat op deze chalets het vorige bestemmingsplan, 'Lithse Ham' uit 1975, van toepassing is,

met een bestemming 'Dagrecreatieterrein C'. Deze dagrecreatieve bestemming laat alleen bouwwerken toe die geen gebouw zijn.

Wij volgen de tekst van het Kroonbesluit. Daarin geeft de Kroon immers aan wat de bedoeling is van de onthouding van goedkeuring. Wij gaan er vanuit dat de Kroon kennelijk een fout heeft gemaakt toen zij haar overwegingen over de onthouding van goedkeuring doorvertaalde naar de plankaart. Blijkens de tekst van het Kroonbesluit was het nooit de bedoeling om goedkeuring te onthouden aan bestaande chalets.

In onze keuze laten wij ook het volgende meewegen. Als wij de onthouding van goedkeuring volgens de plankaart zouden volgen, dan zou het gevolg zijn dat op de meest zuidwestelijke chalets het bestemmingsplan 'Lithse Ham' uit 1975 van toepassing zou zijn. Deze chalets zouden dan in strijd zijn opgericht met de dagrecreatieve bestemming in dat bestemmingsplan. Gevolg zou zijn dat deze chalets zouden moeten worden afgebroken. Wij vinden dit onwenselijk voor de betreffende eigenaren en bewoners. De Kroon heeft dit gevolg volgens ons ook nooit beoogd.

Verbod van permanente bewoning

Anders dan reclamanten stellen, verbiedt het huidige bestemmingsplan permanente bewoning van bouwwerken, waaronder de recreatieverblijven, binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatieterrein' voor het hele recreatiepark; de gemeente kan en moet in beginsel hiertegen handhavend optreden. Zelf als wij ervan uitgaan dat het vorige bestemmingsplan uit 1975 op een deel van de chalets van toepassing is, dan nog kan en moet de gemeente handhavend optreden. Het bestemmingsplan uit 1975 verbiedt immers de bouw van deze chalets.

Het nieuwe bestemmingsplan brengt niet ten onrechte legaal gebruik onder het overgangsrecht. Er is in dit geval immers geen sprake van legaal gebruik.

Wij vinden permanente bewoning van recreatieverblijven niet wenselijk. De recreatieverblijven krijgen daarmee namelijk feitelijk een permanente woonfunctie in plaats van een recreatieve functie. Dit is in strijd met de recreatieve bestemming. Ook is dit in strijd met ons beleid voor het buitengebied. Dit beleid is erop gericht om het buitengebied zo veel mogelijk te vrijwaren van stedelijke functies, zoals wonen. Wij zien geen reden voor een ander beleid of om in dit geval een uitzondering op het beleid te maken. Dat de voormalige gemeente Lith nooit handhavend zou hebben opgetreden tegen permanente bewoning maakt dit niet anders. Overigens heeft de gemeente Lith wel degelijk, vanaf 1999, bij herhaling kenbaar gemaakt dat zij niet berust in het strijdige gebruik.

Wij realiseren ons dat het verbod op permanente bewoning financiële en sociale gevolgen heeft voor reclamanten. Maar wij vinden ook dat deze gevolgen primair voortvloeien uit hun eigen keuze om in strijd met het bestemmingsplan permanent te gaan wonen in recreatieverblijven. Met de gedoogbesluiten bieden burgemeester en wethouders een redelijke overgangstermijn om de met het bestemmingsplan strijdige situaties te beëindigen.

Gedoogbesluiten, uitsterfregeling, overgangsrecht

Burgemeester en wethouders hebben vanuit hun verantwoordelijkheid voor handhaving van het bestemmingsplan vanaf 2010 onderzocht of het strijdige gebruik op het recreatiepark legaliseerbaar is. Zij kwamen tot de conclusie dat dit niet het geval is. Zij hebben deze conclusie mede gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals wij dat in de vorige alinea hebben beschreven.

De gemeentelijke handhavingstrategie schrijft voor dat burgemeester en wethouders door het opleggen van een hoge dwangsom en een korte

begunstigingstermijn (2 maanden) handhavend optreden tegen het strijdige gebruik. Burgemeester en wethouders hebben reden gezien om in dit geval van de strategie af te wijken omdat de gevolgen voor de bewoners van de chalets onevenredig groot zouden zijn. Daarom hebben zij in 2012 gedoogbeschikkingen genomen voor alle bewoners die hiervoor in aanmerking kwamen. Het gaat om de bewoners die een aanvraag hadden ingediend voor een gedoogbeschikking én die vanaf 17 november 2010 (dit is de datum van vaststelling van het plan van aanpak voor de handhaving) het recreatieverblijf gebruiken voor permanente bewoning. De minimale gedoogtermijn was twee jaar, de maximale gedoogtermijn zeven jaar. De precieze termijn maakten burgemeester en wethouders afhankelijk van de voorafgaande duur van de permanente bewoning. Burgemeester en wethouders hebben de gedoogtermijn op ons verzoek ruimer vastgesteld dan zij aanvankelijk van plan waren.

Wij vinden de gedoogbesluiten een passende regeling voor de situatie die in de loop der jaren is ontstaan. Wij zijn geen voorstander van een uitsterfregeling of een persoonsgebonden overgangsrecht. Dit soort regelingen zou er toe leiden dat de permanente bewoning nog vele jaren zou kunnen voortduren. Wij vinden dat niet wenselijk, aangezien het hier gaat om een situatie die zowel voor wat betreft de inhoud als voor wat betreft de omvang fors strijdig is met het huidige bestemmingsplan én het bovenomschreven beleid. Bovendien laat het Besluit ruimtelijke ordening persoonsgebonden overgangsrecht alleen toe indien het 'normale' overgangsrecht zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen. Gelet op de voorgeschiedenis vinden wij dat in dit geval geen sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard.

Overigens komt het overgangsrecht in het ontwerpbestemmingsplan overeen met de bepalingen hierover in het Besluit ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht is dus niet strijdig met de wet.

De brief van 22 september 2012 waar reclamanten naar verwijzen, is (mede) een bezwaarschrift tegen de gedoogbesluiten. Handhaving en gedogen zijn verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders. Voor zover de brief over de verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders gaat, laten wij de beantwoording van die brief dan ook over aan burgemeester en wethouders. Voor zover de brief over onze verantwoordelijkheid voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan gaat, gaan wij in deze beantwoording van de zienswijze daar op in.

Omvang bouwwerken

Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat de oppervlakte van een 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' (inclusief aan- en niet meer mag bedragen dan 70 m². Bovendien mag er per 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' één vrijstaande berging worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 10 m². Wij nemen deze regeling voor nieuwe recreatieve nachtverblijven over. Wij vinden die passend, gebruikelijk en reëel voor recreatieve nachtverblijven. Deze regeling sluit ook aan bij de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht.

Ter tegemoetkoming aan reclamanten laten wij de bestaande oppervlakte van bestaande 'bouwwerken voor recreatief nachtverblijf' toe, ook als deze groter is dan 70 m². Hiermee voorkomen wij dat de recreatieve nachtverblijven die groter zijn dan 70 m² moeten worden afgebroken. Wij vinden afbraak niet wenselijk, mede gelet op de voorgeschiedenis. Afbraak is namelijk een grote ingreep die tot zeer hoge kosten kan leiden. Voor deze bouwwerken is dan nog wel steeds een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. In dat kader wordt ook getoetst

aan aspecten als bouwveiligheid en welstand. Dit zijn echter aspecten die wij niet in dit bestemmingsplan kunnen regelen.

De bestaande oppervlakte nemen wij voor alle duidelijkheid op in een bijlage bij de regels.

De oppervlakte van 10 m² voor vrijstaande bergingen laten wij in stand. Als bergingen groter zijn dan 10 m² moeten ze dus worden verkleind. Wij vinden dit aanvaardbaar omdat het daarbij om een relatief eenvoudig uit te voeren ingreep gaat met relatief beperkte kosten.

Wij wijzen er op dat het nu geldende bestemmingsplan geen gebouwen toelaat, maar alleen kampeermiddelen. Alle bebouwingsmogelijkheden die wij bieden en die groter zijn dan een stacaravan zijn dus een verruiming ten opzichte van het nu geldende planologische regime.

De Minister van Infrastructuur en Milieu wijst er in zijn zienswijze op dat het ontwerpbestemmingsplan binnen recreatiegebied De Lithse Ham substantieel meer bebouwingsoppervlakte toestaat dan de verleende watervergunning doet. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan niet méér bebouwing toestaat dan het nu geldende bestemmingsplan, en dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan passend is. De Minister is het daar niet mee eens omdat het nu geldende bestemmingsplan dateert van vóór de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' uit 1997, de voorganger van de 'Beleidsregel grote rivieren'. Deze beleidsregels schrijven voor dat uitbreiding van niet-riviergebonden activiteiten (zoals uitbreiding van bebouwing voor recreatief nachtverblijf) alleen mogelijk is als er per saldo meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd. Aangezien in het ontwerpbestemmingsplan niet is verwoord op welke wijze deze rivierverruimende tegenprestatie wordt geleverd, is er volgens de Minister geen sprake van een uitvoerbaar plan.

Wij stemmen in met het standpunt en de argumenten van de Minister. Daarom passen wij de regeling voor de Lithse Ham aan. Wij laten in totaal niet méér bebouwing toe dan op grond van de Waterwetvergunning kan worden toegestaan, dat wil zeggen inclusief een eenmalige uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van 10%. Het gaat hier overigens alleen om de 'bouwwerken voor recreatief nachtverblijf', en dus niet om de vrijstaande bergingen.

Anders dan reclamanten stellen, legaliseert het nieuwe bestemmingsplan alle bestaande stacaravans. Alle individuele recreatiepercelen vallen ook binnen het bouwvlak.

Reclamanten stellen dat de stacaravans onverkoopbaar worden. Nu wij de bestaande omvang legaliseren, zien wij niet in waarom de stacaravans onverkoopbaar zouden worden.

Uitvoerbaarheid

Reclamanten stellen dat de regels uit het ontwerpbestemmingsplan onuitvoerbaar zijn. De gemeente zou geen afbraak meer kunnen vorderen omdat de huidige bewoners geen overtreders zijn in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De stelling van reclamanten gaat alleen op voor bewoners die niet zelf degene zijn die de illegale bebouwing hebben opgericht. Er zijn echter ook veel bewoners die wél zelf de illegale bebouwing hebben opgericht. Deze laatste bewoners zijn wel degelijk aan te merken als overtreders in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bovendien gaan reclamanten met hun stelling voorbij aan het feit dat afbraak in alle gevallen mogelijk is via bestuursdwang. Voor het toepassen van bestuursdwang is niet relevant of de huidige bewoners overtreders zijn in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij legaliseren de bestaande oppervlakte van 'bouwwerken voor recreatief nachtverblijf'. De bestaande oppervlakte nemen wij op in een bijlage bij de regels.

Naar aanleiding van de zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu passen wij de regeling voor de Lithse Ham aan. Wij laten niet méér bebouwing toe dan op grond van de Waterwetvergunning kan worden toegestaan, dat wil zeggen inclusief een eenmalige uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van 10%.

Zienswijze 45

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om twee woningen te bouwen aan de Peperstraat ongenummerd in Oijen, direct naast zijn woning aan de Peperstraat 6. De nieuwe woningen tasten het uitzicht van reclamant en een zichtlijn aan. Er ontstaat een concentratie van nieuwbouw en hierdoor een aanzet tot een ongewenste en verboden stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. Bovendien mag er gebouwd worden tot op slechts 3 meter vanaf de erfgrens. Verder komt er een openbaar pad langs het perceel van reclamant, op slechts 8 meter van zijn woning.

Volgens reclamant is het plan in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012 en de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Lith – 2010. Nut en noodzaak van de woningen zijn niet aangetoond.

Reclamant bepleit een agrarische bestemming op het bewuste perceel.

Antwoord gemeenteraad

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om zo veel mogelijk functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, te weren. In beginsel laten wij dan ook geen nieuwe woningen toe in het buitengebied. Een uitzondering kan zich onder andere voordoen, zoals ook bij de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat het geval is, in het kader van het 'Ruimte voor Ruimte'-beleid. Dit beleid houdt kortgezegd in dat iemand het recht koopt om één of meerdere woningen te bouwen. Met de opbrengst daarvan wordt dan op dezelfde plaats of ergens anders een agrarisch bedrijf gesaneerd. Deze regeling is in overeenstemming met provinciale regelgeving.

Over de zichtlijnen merken wij het volgende op.

Op de visiekaart van de bebouwingconcentratie waar de woningen in liggen, zijn bij het perceel vier zichtlijnen ingetekend. Wij vinden de zichtlijnen van waarde, maar vinden ook dat de nieuwe woningen deze waarde niet aantasten. De twee woningen komen namelijk in de zuidwesthoek van het perceel. Daardoor blijven de zichtlijnen bestaan. Dat er extra beplanting op het perceel komt, wil niet zeggen dat de waardevolle zichtlijnen verdwijnen. Ze worden hooguit door de beplanting 'gefilterd', wat overeenkomt met de karakteristieken in de omgeving.

Dit neemt niet weg dat de twee nieuwe woningen het uitzicht van reclamant inderdaad wijzigen. Reclamant heeft echter geen recht op een ongewijzigd uitzicht of een vrij uitzicht. Op het perceel van de twee woningen was vroeger een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf kon achter de woning van reclamant agrarische bedrijfsbebouwing oprichten. Deze mogelijkheid vervalt formeel met het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan laat twee burgerwoningen toe. Deze liggen dicht bij de woning van reclamant dan het agrarische bedrijf. Daar staat tegenover dat de uitstraling van twee burgerwoningen 'vriendelijker' is dan die van bedrijfsbebouwing. Dit geldt zeker nu wij aan de nieuwe woningen hoge beeldkwaliteitseisen opleggen. Gelet op dit alles vinden wij de nieuwe woningen aanvaardbaar.

Volgens reclamant zijn de twee nieuwe woningen in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. De bouwlocatie ligt namelijk niet in een bebouwingconcentratie.

Anders dan reclamant zijn wij van mening dat de bouwlocatie wél in een bebouwingconcentratie ligt. Een bebouwingconcentratie kan volgens de Verordening onder andere een bebouwingcluster zijn. Een bebouwingcluster is 'een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied'. De bouwlocatie voldoet aan deze begripsomschrijving. Het vlak wordt daarbij gevormd door onder andere de Peperstraat en de Grotestraat. Anders dan

reclamant stelt, hebben wij de bouwlocatie ook in de gemeentelijke structuurvisie (onderdeel: ontwikkelingsvisie) en in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als een bebouwingsconcentratie.

Het toevoegen van slechts twee nieuwe woningen (ook in combinatie met de eerder gebouwde woningen in de directe omgeving) vormt volgens ons geen aanzet tot verstedelijking in de zin van hoofdstuk 3 van de provinciale Verordening.

Het ontwerpbestemmingsplan schrijft voor dat ter plaatse alleen gebouwd mag worden als hiervoor een recht is aangekocht op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Reclamant vindt deze regel in strijd met de Verordening. Hij onderbouwt dit echter niet. Wij vinden genoemde regel niet in strijd met de Verordening.

Op grond van artikel 11.3 van de Verordening kunnen Gedeputeerde Staten nadere regels stellen met betrekking tot ruimte-voor-ruimte kavels. Gedeputeerde Staten hebben nog geen nadere regels vastgesteld. Daarom geldt de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' als nadere regels. Deze beleidsregel stelt alleen regels voor ruimte-voor-ruimteprojecten waarbij de tegenprestatie voor de woning in natura plaatsvindt, dus door middel van sloop van bebouwing en het inleveren van fosfaatrechten. Deze regeling gaat niet over de aankoop van een ruimte-voor-ruimte recht.

Volgens reclamant is niet onderzocht of aannemelijk gemaakt dat er behoefte is aan de twee woningen. Dit is volgens hem in strijd met nationale en provinciale regels over het aantonen van woningbehoefte. Hij wijst erop dat er op dit moment 90 ruimte-voor-ruimte kavels te koop staan, en dat de markt voor dit soort woningen volledig is ingestort.

De ruimte-voor-ruimte maatschappij heeft in heel Noord-Brabant inderdaad een aantal woningen te koop heeft staan. Deze ruimte-voor-ruimteprojecten bevinden zich echter, met uitzondering van Heilig Kempke in Lith, niet in de nabijheid van Oijen. Bovendien gaat het hier veelal om kavels in stedelijk gebied, en niet in het buitengebied. Verder vinden wij dat het toestaan van een zeer beperkt aantal nieuwe woningen binnen het hele buitengebied van de voormalige gemeente Lith, nooit een verstorend effect kan hebben op de woningmarkt of de hierover regionaal gemaakte afspraken.

Gelet op het voorgaande is de nieuwe ontwikkeling volgens ons niet in strijd met de Verordening. Wij vinden voor deze opvatting steun in het feit dat Gedeputeerde Staten op dit punt geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Ook is de ontwikkeling volgens ons niet in strijd met de wet of het gemeentelijke beleid. Wij zien dan ook geen reden om een agrarische bestemming op het betreffende perceel te leggen.

Langs de woning van reclamant wordt een wandelpad aangelegd. Dit maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen. De achtergrond van dit pad is het terugbrengen van de kleine schaal van het gebied. Ook komt er een kerkepad mee terug dat in noord-zuidrichting liep en waarvan nog restanten aanwezig zijn. Het pad zal slechts ongeveer een meter breed en halfverhard zijn. Hierdoor zal het pad niet nadrukkelijk aanwezig zijn en zich gemakkelijk voegen in de omgeving. Naast het pad komen een haag en hoogstamfruitbomen. Hierdoor ligt het pad niet overal in het open zicht vanuit de omgeving. Het pad heeft dus vooral een cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke functie. Gelet op dit karakter, de aanwezigheid van verharde wegen in de directe omgeving, de beperkte breedte van het pad en het geringe aantal inwoners en

bezoekers van de omgeving, hoeft reclamant volgens ons niet te vrezen voor onevenredige verstoring van de rust.

Wij merken nog het volgende op.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor deze nieuwe ontwikkeling een inrichtingsplan opgenomen. Wij vinden dat dit inrichtingsplan niet goed aansluit bij de stedenbouwkundige opzet. Daarom passen wij het inrichtingsplan aan. Onder andere voegen wij in het nieuwe inrichtingsplan inheemse beplanting op de erfgronden toe. Hierdoor wordt de overgang van privétuinen naar het openbare gebied beter. Ook waren in het oorspronkelijke inrichtingsplan de nieuwe woningen te groot ingetekend. Ook stonden ze op de verkeerde plaats. Dit herstellen wij in het nieuwe inrichtingsplan. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij bovendien een extra passage op die specifiek over deze nieuwe ontwikkeling gaat.

Verder constateren wij dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed zijn ingetekend in vergelijking met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Ook dit passen wij aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwe woningen aan de Peperstraat in Oijen aan. Verder versmallen wij de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor deze woningen, in overeenstemming met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 46

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten verwijzen naar hun brief van 13 december 2012 over een handhavingprocedure. Ook verwijzen zij naar hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan van 8 maart 2012. Zij vragen om het gebruik van hun bedrijfswoning aan de Gewandeweg 4 in Lith voor de huisvesting van seizoensarbeiders mogelijk te maken. Dit gebruik vindt al aantoonbaar plaats sinds 1949, en valt onder het overgangsrecht van voorgaande bestemmingsplannen. Het was niet verboden vanwege het ontbreken van gebruiksvoorschriften.
2. Verder wensen reclamanten een versoepeling van de regeling voor de huisvesting van seizoensarbeiders conform hun voorstel.
3. Reclamanten vragen om ruimere mogelijkheden voor verbreding en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Burgemeester en wethouders hebben hierover naar aanleiding van de inspraakreactie opgemerkt dat een bedrijf met een omvang als dat van reclamanten geen nevenactiviteiten nodig zou moeten hebben. Volgens reclamanten gaan burgemeester en wethouders hiermee voorbij aan de ontwikkelingen in de branche, de noodzaak van hoge investeringen en de krappes marges.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Onder punt 2 gaan wij in op de huisvesting van (seizoens)arbeiders die niet zijn gehuisvest op het bedrijf waar ze de werkzaamheden uitvoeren. Wij vinden een dergelijke huisvesting beleidsmatig niet wenselijk. Alleen als er sprake is van bestaande rechten uit het verleden zijn wij bereid om deze huisvesting mogelijk te maken. In dit geval is van dergelijke rechten geen sprake. Wij verwijzen reclamanten voor een onderbouwing van dit standpunt naar de handhavingsbeschikking van burgemeester en wethouders van 25 februari 2013 aan één van de reclamanten en een derde. In die handhavingsbeschikking gaan burgemeester en wethouders onder andere in op de brief van reclamanten van 13 december 2012. Ook gaan burgemeester en wethouders in op de juridische status van het perceel en op de eventuele werking van overgangsrecht. In de handhavingsbeschikking concluderen burgemeester en wethouders dat er geen rechten zijn uit het verleden op basis waarvan bewoning van het pand door seizoensarbeiders zou moeten worden gelegaliseerd dan wel handhaving achterwege zou moeten blijven.

Punt 2

Reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om voorafgaande aan de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan een principeverzoek in te dienen. Bij brief van 23 mei 2011 hebben burgemeester en wethouders het volgende geantwoord op dat principeverzoek: *'De Lithse Polder zien wij primair als landbouwgebied, waarbinnen ook natuurfuncties aanwezig zijn. Agrarische bouwvlakken moeten primair beschikbaar blijven voor de agrarische sector terwijl ook zo min mogelijk (potentiële) beperkingen moeten worden opgelegd als gevolg van andere functies in de Lithse Polder. Het aantal nevenactiviteiten bij en omschakelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de Lithse Polder is dan ook beperkt.*

Alleen zeer kleinschalige routegebonden nevenactiviteiten vinden wij hier toelaatbaar. Een kleinschalig terras als onderdeel van de zichtstal en een kleine bed & breakfast (alleen voor kortdurend recreatief verblijf) is dan ook acceptabel. Een minicamping of een groepaccommodatie gaan dit niveau te boven en zijn dan ook niet acceptabel.'

Wij onderschrijven het standpunt van burgemeester en wethouders.

In het algemeen vinden wij het realiseren van extra bewoningsmogelijkheden in het buitengebied in beginsel niet wenselijk. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij hierop verder in. Wij vinden huisvesting van seizoensarbeiders op het eigen bedrijf alleen acceptabel als die huisvesting tijdelijk is en noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Huisvesting voor anderen dan voor het eigen bedrijf zou betekenen dat een pension of een hotel of iets dergelijks wordt gecreëerd. Het gaat dus om een stedelijke functie. Wij willen het buitengebied in het algemeen en de Lithse Polder in het bijzonder vrijwaren van functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn.

Wij kunnen ons een soort pensionvoorziening voorstellen in vrijkomende agrarische bebouwing in een bebouwingsconcentratie. Vanwege de grote ruimtelijke impact van een dergelijke voorziening vinden wij een bestemmingsplanherziening hiervoor het aangewezen juridische instrument. Wij nemen hiervoor dan ook geen binnenplanse afwijkingsregeling of wijzigingsregeling in het bestemmingsplan op.

Punt 3

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een zeer afgewogen scala aan nevenactiviteiten mogelijk. In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith hebben wij hiervoor het beleidskader opgenomen. Omdat de Lithse Polder primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier inderdaad beperkt. Wij zien geen reden om het beleid te veranderen. Wij willen in dit gebied voorkomen dat nevenactiviteiten een aanzet vormen tot een (geleidelijke) omschakeling naar een niet-agrarische functie. Bovendien kunnen grondgebonden agrarisch bedrijven onder voorwaarden hier nog uitgroeien tot maximaal 2,5 hectare, en intensieve veehouderijen tot 1,5 hectare. Met burgemeester en wethouders vinden wij dat een agrarisch bedrijf van een dergelijke omvang normaal gesproken nevenactiviteiten niet nodig moet hebben voor een rendabele bedrijfsvoering. De omstandigheden die reclamanten noemen, doen hier niet aan af. Die omstandigheden hoeven niet in de weg te staan aan een normale, rendabele bedrijfsvoering.

Reclamanten noemen in hun zienswijze over de handhavingsbeschikking ook de mogelijkheid van een plattelandswoning. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat wij in het bestemmingsplan een regeling opnemen op grond waarvan het gebruik van een bestaande woning als plattelandswoning kan worden toegestaan. Als reclamanten aan de criteria voldoen, kan van deze regeling gebruik worden gemaakt. Wij wijzen er echter nu reeds op dat ook op basis van deze regeling geen pension kan worden gecreëerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een regeling op voor plattelandswoningen.

Zienswijze 47

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt integraal bezwaar tegen het bestemmingsplan, met name tegen de volgende zaken.

1. Het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 26 in Lithoijen wijkt af van het bouwvlak dat de voormalige gemeente Lith in 2008 heeft vastgesteld. Een nieuw gebouwde stal is buiten het bouwvlak gelaten. Bovendien zijn er ten onrechte sleufsilos die lager zijn dan 2 meter in het bouwvlak opgenomen. Ook de voortuin is ten onrechte in het bouwvlak opgenomen. Die mag niet worden bebouwd.
2. De Wro-zone III op het perceel Weisestraat 26 en de Wro-zone I op reclamants perceel aan de Burgemeester Smitsweg in Maren-Kessel veroorzaken een waardedaling, Ook verhogen zij de kans op aanleg van natuur door onder andere het waterschap. Gevolg daarvan zal zijn dat er wildschade optreedt, die reclamant nauwelijks kan verhalen.
3. De aanlegvergunningstelsels hebben enorme invloed op de bedrijfsvoering. Ze beperken het teeltplan en brengen administratieve lasten met zich mee.
4. De planschademogelijkheden zijn te beperkt.
5. Verder vindt reclamant het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het convenant voor de Beerse Overlaet.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant maakt slechts in algemene bewoordingen 'integraal bezwaar tegen het bestemmingsplan' en tegen bepaalde onderdelen daarvan. Enkele uitzonderingen daargelaten geeft hij niet aan waartegen hij concreet bezwaar heeft. Wij vinden dat wij van een reclamant mogen verwachten dat hij concreet en gemotiveerd aangeeft tegen welke onderdelen van het voorgenomen besluit hij bezwaar heeft, en tot welke aanpassingen in het voorgenomen besluit die bezwaren zouden moeten leiden. Nu inspreker dat niet heeft gedaan, zien wij geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hieronder gaan wij in op de bezwaren van reclamant die hij wél concreet noemt.

Punt 1

Reclamant heeft in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan de verandering van het bouwvlak genoemd. Burgemeester en wethouders hebben hierover het volgende opgemerkt: *'Wij hebben het bouwvlak van insprekers bedrijf aan de zuidkant verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Aan de oostzijde hebben wij het bouwvlak echter uitgebreid om bestaande sleufsilos binnen het bouwvlak te kunnen leggen. De verkleining aan de zuidzijde is gebaseerd op ons besluit van 10 juni 2008 tot wijziging van het bouwvlak om de bouw van een rundveestal aan de noordkant mogelijk te maken. Dat het hier om een wijziging van het bouwvlak en niet om een uitbreiding ging, blijkt uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Hierin staat het volgende: 'Daartoe dient de begrenzing van het geldende bouwvlak verschoven te worden. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om een dergelijke verschuiving mogelijk te maken.'*

Wij zijn het met dit antwoord eens, met inachtneming van het volgende. Burgemeester en wethouders hebben in 2008 medewerking verleend aan een wijziging van het bouwvlak. Het noordelijke deel was daarbij ongeveer 40 bij 120 meter groot. In totaal is dat 4.800 m². Dit is ongeveer ook de oppervlakte van het noordelijke bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Maar in het ontwerpbestemmingsplan heeft het noordelijke bouwvlak een andere lengte-breedteverhouding. Dat komt omdat burgemeester en wethouders de weg aan de

zuidkant van het bouwvlak in het bouwvlak hebben opgenomen. Dat was niet het geval in 2008.

Gelet op dit alles passen wij het noordelijke bouwvlak aan. Wij halen de weg aan de zuidkant uit het bouwvlak. Daarmee wordt de breedte (noord-zuid) van het bouwvlak kleiner. Dit compenseren wij door de lengte (west-oost) van het bouwvlak te vergroten. Daarmee krijgt het noordelijke bouwvlak de afmetingen (40 bij 120 meter) uit 2008.

Het zuidelijke bouwvlak veranderen wij niet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij stemmen in met de overwegingen van burgemeester en wethouders.

Tuinen bij bedrijfswoningen en sleufsilos zijn voorzieningen die binnen het bouwvlak horen. De provinciale Verordening ruimte 2012 schrijft dit ook voor. Daarom nemen wij, net als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan hebben gedaan, dergelijke tuinen en sleufsilos in het bouwvlak op.

Punt 2

De zones waar inspreker op doelt, zijn de 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en de 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Anders dan reclamant stelt, is hiermee geen natuurontwikkeling ingetekend. Binnen deze zone kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in de bestemming 'Natuur' om ecologische verbindingzones mogelijk te maken. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming alleen wijzigen als de grondeigenaar hiermee instemt en de agrarische belangen niet onevenredig worden geschaad. Gelet op deze voorwaarden zien wij niet in hoe wij reclamants belangen onevenredig schaden door de wijzigingsbevoegdheden. Ook zien wij niet in waarom deze regelingen tot een waardedaling of andere schade leiden.

Punt 3

Wij hebben omgevingsvergunningplichten voor het aanleggen/uitvoeren van werken opgenomen om aanwezige waarden te beschermen. Wij vinden dit aanvaardbaar en nodig. Een dergelijke regeling is ook gebruikelijk om waarden te beschermen. Dat dit administratieve lasten met zich meebrengt, is eigen aan het wettelijke systeem van vergunningverlening.

Punt 4

Anders dan reclamant veronderstelt, voorziet een bestemmingsplan niet in planschaderegelingen. Planschade is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Volgens die wet kan inspreker, als hij meent recht te hebben op vergoeding van planschade, hiervoor een verzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Gelet hierop is het ons onduidelijk waarom de planschade volgens inspreker te mager is.

Punt 5

Reclamant heeft dit punt ook naar voren gebracht in zijn inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben hierover het volgende opgemerkt: *'Inspreker merkt terecht op dat het weidevogelconvenant voor de Beerse Overlaat nog steeds geldt. De convenantpartners hebben afgesproken dat zolang het convenant werkt, het aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunningstelsel) dat de weidevogels beoogt te beschermen, niet wordt toegepast. Dit betekent echter niet dat er geen aanlegvergunningstelsel moet worden opgenomen. Dit stelsel is namelijk nodig voor het geval het convenant niet meer werkt.'*

Wij zijn het met dit antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het noordelijke bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Weisestraat 26 in Lithoijen het bouwvlak op het uit het wijzigingplan van 10 juni 2008.

Zienswijze 48

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om het pand op zijn perceel aan de Oijense Benedendijk 58 in Oijen een woonbestemming te geven mét de mogelijkheid van een woning. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel wel een woonbestemming, maar zonder de mogelijkheid van een woning. Reclamant acht dit in strijd met de SVBP. Dat het om een woning gaat, blijkt volgens reclamant uit de toekenning van een huisnummer en de aansluiting op het riool. Reclamanten stellen dat het pand al tientallen jaren bewoond wordt, ook al stellen burgemeester en wethouders dat dit niet uit de gemeentelijke administratie blijkt. Reclamanten veronderstellen dat de gemeentelijke administratie onvolledig is, dan wel dat het onderzoek in de gemeentelijke administratie onvolledig is geweest doordat het onderhavige perceel in de loop der jaren verschillende huisnummers heeft gehad. Volgens reclamant leidt een woonbestemming slechts tot een beperkte versterking. Hij vindt dit beter dan dat er een verrommeling plaatsvindt van een perceel dat slechts als erf gebruikt mag worden. Reclamant vraagt zich af waar de gebouwen op het perceel voor gebruikt mogen worden, nu zij niet meer worden aangemerkt als bijgebouw. Reclamant vindt dat met een mooie woning de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse verbeterd wordt.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft ook in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gevraagd om het pand aan de Oijense Benedendijk 58 een woonbestemming te geven mét de mogelijkheid van een woning. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Een verzoek van inspreker uit 2010 om een woonbestemming mét woning hebben wij bij brief van 28 april 2011 gemotiveerd afgewezen. In eerste instantie verwijzen wij dan ook naar de betreffende brief. Inspreker voert daartegen aan dat het pand al tientallen jaren wordt bewoond. Op grond hiervan en gelet op de huidige bestemming vindt hij dat het pand een volwaardige woonbestemming moet krijgen. Uit de gemeentelijke administratie blijkt niet dat het pand al tientallen jaren wordt bewoond. Bij de gemeente is alleen bewoning in de periode 2001-2004 bekend. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse geen woning toe. Voor zover het pand dus al bewoond werd, gebeurde dit in strijd met de bestemming. Wij zien in de bewoningsgeschiedenis van het pand dan ook geen aanleiding om terug te komen op onze afwijzing van 28 april 2001. Inspreker stelt dat het in strijd is met wet- en regelgeving om een woonbestemming toe te kennen aan een perceel, zonder dat er een woning mag worden gebouwd. Hij geeft echter niet concreet aan op welke regels hij doelt. Wij kennen een dergelijke regel niet. De regels bij het voorontwerpbestemmingsplan laten het gebruik als tuin en erf toe en laten bovendien bebouwing (niet zijnde een woning) toe. In zekere zin is dit vergelijkbaar met een tuinbestemming, zoals die in andere bestemmingsplannen voorkomt. Wij zien niet in waarom dit gebruik als erf en tuin met bijbehorende bebouwingsregeling in strijd zou zijn met wet- en regelgeving. Anders dan inspreker vinden wij dat het toekennen van een woonbestemming niet betekent dat wij ook een woning moeten toestaan. En anders dan inspreker stelt, betekent de huidige bestemming niet dat de gemeente het pand als woning heeft erkend. Volgens inspreker is sprake van een planologisch prima locatie, nu er in de omgeving andere woningen staan. Het feit dat er in de omgeving andere woningen staan betekent echter op zichzelf niet dat een nieuwe woonbestemming past binnen het beleid. Een andere opvatting zou leiden tot de volgens ons onwenselijke situatie dat overal waar al woningen staan, nog meer (nieuwe) woningen gebouwd zouden mogen worden.'*

In onze eerder genoemde brief hebben wij aangegeven waarom een nieuwe woning ter plaatse niet past in het beleid. Inspreker is bereid om in ruil voor een woonbestemming de huidige bebouwing te verwijderen. Alleen binnen bebouwingsconcentraties vinden wij, onder voorwaarden, nieuwe woningen aanvaardbaar. Dit perceel ligt niet in een bebouwingsconcentratie. Wij zien geen redenen om van het beleid af te wijken. De sloop van een beperkte oppervlakte tuinbouwkassen, die nauwelijks zo groot is als de oppervlakte van een woning, vinden wij niet een dergelijke reden. Ambtshalve passen wij de bebouwingsregels voor de woonbestemming aan voor situaties als deze, waarin binnen de woonbestemming geen woning is toegestaan. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan zijn in sommige gevallen bijgebouwen toegestaan. Dit is onjuist omdat als er geen woning is, er per definitie ook geen sprake kan zijn van bijgebouwen.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. De zienswijze van reclamant geeft ons aanleiding tot de volgende aanvullende opmerkingen.

De SVBP geeft regels voor de technische opmaak van een bestemmingsplan. De SVBP gaat niet over de inhoud van bestemmingen. Daarom vinden wij het niet strijdig met de SVBP om een woonbestemming toe te kennen aan gronden, zonder de mogelijkheid om ter plaatse een woning te bouwen.

De toekenning van een huisnummer en de aansluiting op het riool betekenen niet dat wij het pand planologisch als woning moeten aanmerken. Voor de toekenning van huisnummers en de aansluiting op het riool geldt namelijk een ander toetsingskader. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit al diverse malen bepaald.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt dat er tot 2004 iemand in de woning heeft gewoond. Sindsdien is er geen bewoning geregistreerd. Op dit moment is het pand geregistreerd als 'Pand ongeschikt voor bewoning'. De bewoning tot 2004 was in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Voor zover reclamant toen al een beroep zou kunnen doen op het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan, kan hij dit nu niet meer. De illegale bewoning is namelijk al lang geleden gestopt. Wat reclamant aanvoert over bewoning tussen 1949 en 1956, maakt dit niet anders. Reclamant stelt dat het huisnummer in de loop der jaren is veranderd. Dit doet echter niets af aan het feit dat het pand volgens de gemeentelijke registratie sinds 2004 niet meer bewoond wordt. Deze registratie kan niet zijn 'vervuild' door een verandering van huisnummer, omdat het huisnummer na 2004 niet is gewijzigd.

Volgens reclamant leidt een woonbestemming slechts tot een beperkte versterking. Hij vindt dit beter dan dat er een verrommeling plaatsvindt van een perceel dat slechts als erf gebruikt mag worden. Wij wijzen reclamant erop dat hij het als eigenaar zelf in de hand heeft of het erf verrommelt. Bovendien biedt de bouw van een woning geen garantie dat hij het perceel niet laat verrommelen.

Reclamant vraagt zich af waar de gebouwen voor gebruikt mogen worden, nu zij geen bijgebouw zijn. De gronden binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' zijn bestemd voor tuin en erf. Gebouwen mogen dus gebruikt worden in relatie tot tuin en erf, zoals voor de opslag van tuingereedschap en tuinmeubilair. Het feit dat zij juridisch gezien geen bijgebouw bij een woning kunnen zijn (omdat er geen woning aanwezig is) staat hieraan niet in de weg.

Volgens reclamant verbetert een woning de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit doet echter niet af aan het feit dat een nieuwe zelfstandige woning functioneel niet in ons beleid past. Ons beleid is er namelijk op gericht om nieuwe woningen uit het buitengebied te weren, nu deze niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Reclamants zienswijze geeft ons geen aanleiding om van dit beleid af te wijken of om daar voor zijn perceel een uitzondering op te maken. Ook los van reclamants zienswijze zien wij daar geen aanleiding toe.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 49

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan niet toelaat dat hun woning aan de Burgemeester Smitsweg 2 in Maren-Kessel bewoond wordt door twee gezinnen. Reclamanten gebruikten het pand eerst als horecapand, maar dat is nu niet meer mogelijk. Om de investeringen van destijds terug te kunnen verdienen, wensen reclamanten het pand nu in twee woningen te splitsen.

Antwoord gemeenteraad

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Burgemeester Smitsweg 2 een horecabestemming met één bedrijfswoning. Dit komt overeen met de bestemming in het nu geldende bestemmingsplan. Feitelijk vragen reclamanten om een functiewisseling. Juridisch gezien komt honorering van dit verzoek neer op nieuwvestiging van twee burgerwoningen. De twee burgerwoningen waren immers nog niet eerder toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de twee burgerwoningen niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. Uit die onderzoeken zal moeten blijken dat er geen ruimtelijke (inclusief milieuhygiënische) bezwaren bestaan tegen twee nieuwe burgerwoningen. In ieder geval kan de nabijheid van een intensieve veehouderij een belemmering vormen voor het toestaan van twee burgerwoningen.

In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamanten hebben toen geen principeverzoek ingediend. Zij komen nu pas voor het eerst met hun verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Verder wijzen wij erop dat het nu geldende bestemmingsplan binnen de horecabestemming één bedrijfswoning toelaat. Bewoning door twee gezinnen in twee afzonderlijke woningen is dus niet toegestaan. Woningsplitsing vinden wij beleidsmatig alleen aanvaardbaar binnen cultuurhistorisch waardevolle panden. In dit geval is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol pand. Dus zelfs als zou blijken dat omzetting van de horecafunctie in een burgerwoning ruimtelijk (inclusief milieuhygiënisch) aanvaardbaar is, dan nog is woningsplitsing op

voorhand niet mogelijk. Een eventuele ruimtelijke onderbouwing moet ingaan op de aanvaardbaarheid van een extra woning.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 50

Samenvatting zienswijze

1. Burgemeester en wethouders hebben reclamanten laten weten dat zij voor het perceel aan de Lithsedijk 57a in Lith volstaan met een gebouw dat wat goot- en nokhoogte betreft onder de kruin van de dijk blijft. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in bebouwing die aanmerkelijk groter is dan de huidige bebouwing.
2. Op genoemd perceel is een ambachtelijke rokerij aanwezig. Het ontwerpbestemmingsplan laat echter een bedrijfsmatige exploitatie toe, waarbij detailhandel niet is uitgesloten, gelet op artikel 18.4 van de planregels.
3. Reclamanten zijn van mening dat het beeldkwaliteitsplan onvoldoende waarborgen biedt. Wij moeten volgens hen de voorwaarden uit dat plan in de Welstandsnota opnemen.
4. Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt niet dat de toegestane bebouwing strekt tot vervanging van de nu op het perceel aanwezige containers. Zij hebben burgemeester en wethouders verzocht om handhavend op te treden tegen de containers. Reclamanten vragen om te bevestigen dat de containers zullen verdwijnen, desnoods met bestuurlijke handhaving.
5. Reclamanten merken op dat zij zich het recht voorbehouden om bij schade aan hun eigendommen aangifte te doen bij de politie.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Het nieuwe initiatief heeft juist tot doel om de situatie op het perceel sterk te verbeteren. De nieuwe bebouwing is weliswaar iets hoger dan de aanwezige (illegale) zeecontainers, die op een verhoging staan. Maar daar staat tegenover dat de uitstraling en situering van de nieuwe bebouwing een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren. Dit geldt temeer omdat de zeecontainers niet meer nodig zijn en worden gesaneerd.

Gelet hierop vinden wij de nieuwe ontwikkeling aanvaardbaar, en laten wij deze in het nieuwe bestemmingsplan toe.

Punt 2

De regeling voor het perceel Lithsedijk 57a is opgenomen in een aantal artikelen van de planregels in het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 18.1.2 ('Wonen') verwijst naar bijlage 3 bij de regels. Bijlage 3 bepaalt dat er binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 25 m² voor een paling- en visrokerij mag worden gebruikt. De paling- en visrokerij heeft nu een ambachtelijk en kleinschalig karakter. Met de geregelde oppervlakte behoudt de paling- en visrokerij het kleinschalige karakter. Er hoeft niet gevreesd te worden voor een grootschalige bedrijvigheid. De opgenomen oppervlakte omvat zowel het roken zelf als opslag en dergelijke die bij het roken hoort. Om het kleinschalig karakter van het roken te waarborgen, nemen wij in het bestemmingsplan een maximale oppervlakte op van 2 m² voor het rookvat.

De woonboot ligt binnen de bestemming 'Water-Vaarweg'. Ter plaatse mag één woonschip liggen. Vanuit het woonschip mag detailhandel in vis plaatsvinden met een oppervlakte van maximaal 25 m². Deze activiteiten vinden sinds jaar en dag plaats op deze locatie. Wij vinden deze activiteiten, mede gelet op de voorgeschiedenis en het kleinschalige karakter, hier aanvaardbaar.

Artikel 18.4 van de planregels biedt een algemene afwijkingsregeling voor de bestemming 'Wonen'. Op grond hiervan kunnen burgemeester en wethouders onder andere meewerken aan aan huis gebonden activiteiten en productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid. Burgemeester en wethouders

toetsen dan een concrete situatie. In ieder geval mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van bijvoorbeeld de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Wij kunnen nu niet vooruitlopen op de vraag of in dit geval afwijking mogelijk is. Wel merken wij op dat het hier gaat om activiteiten die beperkt van aard en omvang zijn. Ook zijn deze activiteiten in het algemeen aanvaardbaar binnen een woonomgeving.

Gelet op dit alles zien wij geen aanleiding om de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Punt 3

Wij stellen alle beeldkwaliteitsplannen vast als onderdeel van de Welstandsnota. Dit geldt ook voor het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Lith. Burgemeester en wethouders moeten een aanvraag om omgevingsvergunning onder andere toetsen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota hebben wij hiervoor beleid opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan maakt hier onderdeel van uit. Anders dan reclamanten stellen, maakt het beeldkwaliteitsplan dus onderdeel uit van het limitatief-imperatief toetsingskader van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Punt 4

Het gebouw dat wij in het nieuwe bestemmingsplan toelaten gaat de aanwezige bebouwing van zeecontainers vervangen. Dat blijkt inderdaad niet duidelijk uit de ruimtelijke onderbouwing. Wij nemen dit alsnog op. Verder maken wij over de daadwerkelijke sanering de zeecontainers privaatrechtelijk afspraken met de initiatiefnemer van dit plan.

Punt 5

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een maximale oppervlakte van 2 m² op voor het rookvat van de paling- en visrokerij aan de Lithsedijk 57a in Lith.

Wij passen de ruimtelijke onderbouwing voor de paling- en visrokerij aan met een passage over de sanering van de aanwezige zeecontainers.

Zienswijze 51

Samenvatting zienswijze

Op het agrarisch bouwvlak aan de Wijlseweg 11 en 11a in Maren-Kessel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Op één van die twee woningen is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. De daartoe strekkende aanduiding is echter op de verkeerde woning (op nummer 11a in plaats van op nummer 11) gelegd. Reclamant vraagt om dit te herstellen.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben inderdaad per vergissing de aanduiding voor het persoonsgebonden overgangsrecht op de verkeerde woning gelegd. Wij herstellen dit.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij leggen een aanduiding voor persoonsgebonden overgangsrecht op de woning Wijlseweg 11 in Maren-Kessel in plaats van op de woning Wijlseweg 11a.

Zienswijze 52

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen om het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor hun bedrijf aan de Oijense Bovendijk 35 in Oijen uit te breiden met het kadastrale perceel gemeente Oijen, sectie F nummer 74. Dit perceel is eigendom van de gemeente Oss, maar wordt al langdurig feitelijk gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Reclamanten verwijzen naar hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. De uitbreiding van het bestemmingsvlak is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf. De agrarische bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan is niet reëel. Het perceel is daarvoor te klein. Bovendien is het bedrijfsmatig in gebruik; er wordt geen agrarisch bedrijf uitgeoefend. Verder ligt deze grond op een voormalige stortplaats, waardoor gevaar bestaat voor humane en ecologische risico's. Bovendien moeten reclamanten voor een agrarische exploitatie de bovenlaag (halfverharding) vervangen. Dit vergt een grote investering, die zij nooit kunnen terugverdienen met agrarische activiteiten.

Burgemeester en wethouders hebben niet ingestemd met een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Zij baseren zich daarbij onder meer op het nu geldende bestemmingsplan en een vrijstelling uit 2004. Reclamanten zijn van mening dat wij een nieuwe afweging moeten maken aan de hand van de huidige stand van zaken.

Als wij het verzoek van reclamanten honoreren, legaliseren wij ook een aanwezige wal.

Al met al vinden reclamanten de gevraagde bedrijfsbestemming de optimale bestemming.

Antwoord gemeenteraad

Reclamanten hebben ook in hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gevraagd om het bestemmingsvlak 'Bedrijf' uit te breiden. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Buitenopslag is alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak 'Semi- en niet agrarische bedrijven'. Op de van de gemeente gehuurde grond rust een onbebouwde agrarische bestemming; het gebruik van deze gronden voor opslag is niet toegestaan.*

Eén van de argumenten voor het verlenen van medewerking aan de uitbreiding in 2004 was dat bij het realiseren van de nieuwe loods het gebied dat op dat moment voor buitenopslag werd aangewend en geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbestemming, als agrarisch gebied zal worden ingericht. In het verlengde hiervan is onder andere als voorwaarde aan de bouwvergunning opgenomen dat de grond achter de woning Pastoor Feletstraat 40 (in het dossier ook Oijense Bovendijk 35 genoemd) als extensief agrarisch zal worden gebruikt en dat alle goederen/materialen binnen opgeslagen dienen te worden.

Uitbreiding van het bestemmingsvlak van het niet-agrarische bedrijf vinden wij niet passend in het gebied; niet-functioneel aan het buitengebonden functies bieden wij in principe geen uitbreidingsmogelijkheden. Wij handhaven dan ook de agrarische bestemming op het perceel dat eigendom van de gemeente is. Dit betekent dat wij alle niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten daar niet legaliseren. Insprekers moeten de buitenopslag die buiten het huidige bestemmingsvlak 'Semi- en niet agrarische bedrijven' ligt, dan ook verwijderen. Dat insprekers en/of hun rechtsvoorgangers het perceel al lang pachten en in gebruik hebben voor bedrijfsdoeleinden, doet aan het voorgaande niets af. Het huidige bestemmingsplan en de verleende vrijstelling vormen voor ons het uitgangspunt voor de planologische regeling in het nieuwe bestemmingsplan. Uit door inspreker overgelegde oude luchtfoto's blijkt inderdaad dat het achter de woning gelegen perceelsgedeelte voor bedrijfsdoeleinden in gebruik was, maar aan dit gebruik kunnen alleen al op grond van de verleende vrijstelling geen rechten worden ontleend. Overigens merken wij op dat lang niet het volledige

door inspreker aangegeven perceelsgedeelte voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is (geweest).

Anders dan insprekers vinden wij dat een gebruik conform de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' mogelijk is. Ook zonder agrarisch bedrijf kan inspreker deze gronden objectief gezien nog prima voor, bijvoorbeeld, hobbymatig agrarisch gebruik benutten. Wat insprekers hier verder over aanvoeren, doet hier niet aan af. Wij begrijpen dat het gebruik van deze gronden als bedrijfsperceel voor inspreker de meest optimaal mogelijke benutting van deze gronden is, maar dat is voor ons geen reden om een bedrijfsbestemming op het perceel te leggen.

Voor de aarden wal op het perceel merken wij het volgende op. Op grond van de planregels is voor het aanleggen van een aarden wal een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) nodig. Deze kunnen wij echter niet verlenen omdat de aarden wal niet voor de agrarische bestemming wordt aangelegd. Dit is één van de criteria om de vergunning te kunnen verlenen.

De grondwal is aangelegd op gemeentegrond, die één van de insprekers pacht. Wij hebben nooit toestemming verleend voor de herstelvariant van de aarden wal, namelijk het handhaven van de aarden wal met het hergebruiksplan. Weliswaar beschikken insprekers over een provinciale ontheffing, maar dit betekent niet dat vanuit ruimtelijke ordening de aarden wal legaal is. De grondwal moet verwijderd worden.'

Anders dan burgemeester en wethouders stemmen wij in met de gevraagde uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf'. Concreet gaat het dan om perceel F 74 en de bestaande afschermende wal. Reclamanten hebben namelijk na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de gevraagde uitbreiding. Het gaat dan om een uitbreiding van het bedrijfsperceel zonder bebouwingmogelijkheden. Ter compensatie van de legalisering passen reclamanten het perceel landschappelijk in. Dit heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Wij nemen voor de wal een aanduiding op om zeker te stellen dat de wal als afschermende voorziening in stand blijft.

Nu wij tegemoet komen aan het verzoek van reclamanten, zien wij geen reden om verder in te gaan op hun argumenten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij breiden de bedrijfsbestemming aan de Pastoor Feletstraat 40 in Oijen uit met het kadastrale perceel gemeente Oijen, sectie F, nummer 74 en de bestaande afschermende wal. Binnen de uitbreiding staan wij geen bebouwing toe. Wij nemen voor de wal een aanduiding met bijpassende regeling op.

Zienswijze 53

Samenvatting zienswijze

Reclamante vraagt om een bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 12 in Maren-Kessel zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die zij heeft ingediend. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak wijkt daar van af.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing. Zij hebben ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan niet het bouwvlak uit de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Wij herstellen deze fout. Wij nemen alsnog het bouwvlak uit de ruimtelijke onderbouwing op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 12 in Maren-Kessel het bouwvlak uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing op.

Zienswijze 54

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan kent de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Daarin is een afwijkingsbevoegdheid dan wel een toelaatbaarheidstoets opgenomen met een adviesverplichting bij de rivierbeheerder voor de realisatie van bouw- en aanlegwerken. Reclamant verzoekt om op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) hieraan een toets aan de Beleidsregels grote rivieren te koppelen.
2. Reclamant wijst erop dat bij het opnemen van een bestemming dient te worden uitgegaan van de legaal bestaande situatie in het ruimtelijke spoor en in het spoor van rivierbeheer (Waterwet). Alles wat niet bij watervergunning is geregeld, ziet hij als nieuwe ontwikkeling.
 - a. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan binnen recreatiegebied De Lithse Ham substantieel meer bebouwingsoppervlakte toestaat dan de verleende watervergunning doet. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan niet méér bebouwing toestaat dan het nu geldende bestemmingsplan, en dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan passend is. Reclamant is het daar niet mee eens omdat het nu geldende bestemmingsplan dateert van vóór de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' uit 1997, de voorganger van de 'Beleidsregel grote rivieren'. Deze beleidsregels schrijven voor dat uitbreiding van niet-riviergebonden activiteiten (zoals uitbreiding van bebouwing voor recreatief nachtverblijf) alleen mogelijk is als er per saldo meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd. Aangezien in het ontwerpbestemmingsplan niet is verwoord op welke wijze deze rivierverruimende tegenprestatie wordt geleverd, is er geen sprake van een uitvoerbaar plan.
 - b. Het ontwerpbestemmingsplan laat aan de Lithse Ham 10 in Lith een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten toe. Uit de onderbouwning kan reclamant niet opmaken hoe groot de uitbreiding is. Voor de uitbreiding is een watervergunning nodig. Reclamant vraagt om over de vergunbaarheid contact op te nemen met Rijkswaterstaat Dienst Limburg.
 - c. Voor het nieuwe Schokkermuseum in Lith is een ligplaatsonthefing verleend, jaarlijks van 1 april tot 1 oktober. Reclamant vraagt om deze periode ook in het bestemmingsplan op te nemen. Bovendien vraagt hij de juiste ligging op de verbeelding op te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op dit punt af van de verleende ontheffing, zoals die in de ruimtelijke onderbouwning is opgenomen. Verder is een watervergunning nodig. Reclamant vraagt om over de vergunbaarheid contact op te nemen met Rijkswaterstaat Dienst Limburg.
 - d. Binnen de aanduiding 'jachthaven' in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' is een winterstalling van vaartuigen toegestaan. Hiervoor is een watervergunning nodig. Reclamant vraagt om over de vergunbaarheid contact op te nemen met Rijkswaterstaat Dienst Limburg.
 - e. Via binnenplanse afwijkingsregels kan bij enkele bestemmingen de oppervlakte bedrijfsgebouwen met 15% toenemen. Reclamant wijst erop dat volgens de 'Beleidsregels grote rivieren' in het rivierbed een uitbreiding van maximaal 10% is toegestaan. Overige uitbreidingen dienen het afwegingskader van de beleidslijn te doorlopen.
3. Reclamant vraagt op grond van het Barro om langs de Maas een 'vrijwaringszone – vaarweg' op te nemen met een breedte van 25 meter vanaf de begrenzingslijn. Daarnaast dient op grond van het Barro binnen een afstand van 300 meter van een havenuitvaart of vaarwegsplitsing een vrijwaringszone van 50 meter aan weerszijden van de vaarweg te worden opgenomen.

4. Volgens reclamant past het uitsterfbeleid voor bakenbomen, afgesproken tussen het Rijk en de gemeenten, in de bestemming 'Natuur' in het ontwerpbestemmingsplan. Maar door de opname van een aanlegvergunningstelsel kunnen bepaalde noodzakelijke verruimingsactiviteiten, bijvoorbeeld het rooien van (baken)bomen, niet worden uitgevoerd. Reclamant verzoekt om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om maatwerk mogelijk te maken.
5. Het agrarische perceel, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie H nummer 390, komt op korte termijn in staatseigendom. Reclamant vraagt om dit perceel een natuurbestemming te geven.
6. De agrarische percelen, kadastraal bekend gemeente Lith, sectie H nummers 342, 378 en 379 komen op korte termijn in staatseigendom. Reclamant vraagt om deze percelen een natuurbestemming te geven, zonder het bestaande gebruik (tot verschillende momenten in 2014) weg te bestemmen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamant heeft dit punt ook naar voren gebracht in zijn vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben hier het volgende op geantwoord: *'De bestemmingen 'Waterstaat – Waterbergend winterbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' vernoemen wij ambtshalve tot 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Dit is in lijn met de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.*

Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht voor waterstaatsdoeleinden. Wij vinden het aanvaardbaar om dit soort bouwwerken rechtstreeks toe te laten en niet onder een algemeen bouwverbod te laten vallen.

Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemmingen uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat het Rijk, in de overige gevallen het waterschap. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan de Minister hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur. Wij vinden dat wij met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die de Beleidsregels grote rivieren beogen te beschermen, afdoende beschermen. Wij vinden het dan ook niet nodig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

'Aanlegactiviteiten' kunnen binnen de genoemde bestemmingen alleen vergund worden als ze geen onevenredige afbreuk doen aan de berging, afvoer en doorstroming van water. Hiervoor is een advies van de waterbeheerder verplicht. Ook op dit punt vinden wij aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Overigens merken wij op dat de toelichting bij het bestemmingsplan uitvoerig ingaat op de waterstaatsbelangen en de Beleidsregels grote rivieren.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de vooroverlegreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom het antwoord van burgemeester en wethouders onjuist zou zijn. Wij constateren dat het antwoord van burgemeester en wethouders een onjuistheid bevat, namelijk dat binnen de waterstaatsbestemmingen alleen voor waterstaatsdoeleinden bouwwerken die geen gebouw zijn, mogen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt namelijk niet dat uitsluitend gebouwd mag worden voor waterstaatsdoeleinden maar ook voor de overige bestemmingen. Wij passen dit aan.

Punt 2a

Wij stemmen in met het standpunt van reclamant en de argumenten die hij aanvoert. Daarom passen wij de regeling voor de Lithse Ham aan. Wij laten niet méér bebouwing toe dan op grond van de Waterwetvergunning kan worden toegestaan, dat wil zeggen inclusief een eenmalige uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van 10%.

Punt 2b

Wij passen de ruimtelijke onderbouwning aan.
Wij nemen contact op met reclamant over de vereiste vergunning. Wij gaan er op voorhand van uit dat de vergunning verleend kan worden. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Punt 2c

De seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum leggen wij in het bestemmingsplan vast. Ook nemen wij de juiste locatie op.
Wij nemen contact op met reclamant over de vereiste vergunning. Wij gaan er op voorhand van uit dat de vergunning verleend kan worden. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Punt 2d

Wij nemen contact op met reclamant over de vereiste vergunning. Wij gaan er op voorhand van uit dat de vergunning verleend kan worden. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Punt 2e

Wij laten binnen bepaalde bestemmingen uitbreiding van bedrijfsbebouwing inderdaad toe. Bedrijven binnen de waterstaatsbestemmingen mogen echter zonder afwijkingsbesluit helemaal niet bouwen. Onder punt 1 zijn wij hier nader op ingegaan. Onder punt 1 hebben wij ook uitgelegd hoe bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid overige regelgeving, waaronder de Beleidsregels grote rivieren, in beeld zijn. Wij verwijzen reclamant daarnaar.

Punt 3

Anders dan reclamant stelt, schrijven de Waterwet en het Barro de door hem bedoelde vrijwaringszone niet voor. De wetgeving omschrijft weliswaar de vrijwaringszone, maar verplicht niet tot het opnemen van een zone in een bestemmingsplan.
Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan rekening houdt met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart, hulpdiensten en dergelijke. Binnen de vrijwaringszones die liggen binnen het plangebied laten wij dergelijke belemmeringen niet toe. Reclamant noemt zelf ook geen concrete belemmeringen. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Wel passen wij de toelichting aan. Wij gaan daarin expliciet in op de vrijwaringszone.

Punt 4

Er geldt een omgevingsvergunningsplicht (vroeger: aanlegvergunningsplicht) voor bepaalde werkzaamheden binnen de bestemming 'Natuur'. Volgens reclamant kunnen de betreffende werkzaamheden daarom niet worden uitgevoerd. Dit is onjuist. De betreffende werkzaamheden kunnen in beginsel wél worden uitgevoerd, maar in een concreet geval dient hiervoor een nadere afweging plaats te vinden. Wij zien dan ook geen aanleiding om de gevraagde afwijkingsregeling op te nemen.

Punten 5 en 6

Volgens nadere informatie van reclamant moet de zienswijze als volgt begrepen worden:

- De percelen H 342, 390, 542 en 544 moeten een bestemming 'Natuur' krijgen of behouden
- De percelen H 543, 545 en 547 moeten een bestemming 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap en natuur' krijgen of behouden

Wij nemen voor alle percelen waarvoor reclamant dat vraagt een natuurbestemming respectievelijk agrarische bestemming op. Het huidige gebruik valt daardoor onder het overgangsrecht. Dit betekent dat het kan worden voortgezet. Een speciale regeling is daarvoor niet nodig.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de bebouwingsregeling voor de bestemmingen 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' aan.

Wij passen de regeling voor de Lithse Ham aan. Wij laten niet méér bebouwing toe dan op grond van de Waterwetvergunning kan worden toegestaan, dat wil zeggen inclusief een eenmalige uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van 10%.

Wij passen de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Lithse Ham 10 in Lith aan.

De seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum aan de Lithsedijk in Lith leggen wij in het bestemmingsplan vast. Ook nemen wij de juiste locatie op.

In de toelichting gaan wij expliciet in op de vrijwaringszone.

Wij nemen voor alle percelen waarvoor reclamant dat vraagt een natuurbestemming respectievelijk agrarische bestemming op.

Zienswijze 55

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan te refereren aan het 'Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas'.
2. Reclamant vraagt om in de planregels voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Oijen silo's tot 20 meter voor de opslag van slib en biogas mogelijk te maken. Hij wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan voor de betonfabriek een soortgelijke regeling bevat.
3. Reclamant vraagt op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) om de contouren van de primaire waterkering op de verbeelding te verruimen met de buitenbeschermingszones. Ook vraagt hij om de toelichting (paragrafen 4.5 en 7.3.3) op dit punt aan te passen.
4. Reclamant adviseert om bij ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk te voorzien in een waterbergings-/infiltratievoorziening. Daarbij zijn uitstroomconstructies in leggerwatergangen vergunningplichtig, ongeacht de omvang van de voorziening waaruit het af te voeren hemelwater afkomstig is.
5. Over Hertog Janstraat 53 in Lith: voor deze ontwikkeling adviseert reclamant een waterbergings-/infiltratievoorziening van 75 m³. Hij wijst erop dat er een watervergunning nodig is voor het lozen van procesafvalwater op een sloot. Hij adviseert de initiatiefnemer om hierover tijdig contact met het waterschap op te nemen.
6. Over Bernhardweg 31b in Oijen: reclamant adviseert voor de kapschuur uit te gaan van een wateropgave van 15 mm/m². Weliswaar neemt de verhardingsoppervlakte niet toe, maar er is sprake van een herontwikkeling.
7. Over Lutterweg 11 in Oijen: reclamant adviseert een waterberging van 362 m³. Hij heeft geen bezwaar tegen berging in een bestaande sloot, maar adviseert om dit voor zover van toepassing met goedkeuring van de mede-eigenaar te doen. De sloot moet worden afgedamd. Een overstortconstructie op en een vertragende voorziening naar de leggerwatergang zijn toegestaan. In het laatste geval vraagt reclamant er voor te zorgen dat de afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha niet wordt overschreden.
8. Over Kesselsedijk 16/Achterstraat in Maren-Kessel: wanneer verhardingstoename actueel is, dient de ontwikkeling aan de Achterstraat hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld.
9. Over Tiendweg 5 in Lithoijen: reclamant heeft geen bezwaar tegen 163 m³ berging in een bestaande sloot, maar adviseert dit voor zover van toepassing met goedkeuring van de mede-eigenaar te doen.
10. Batterijstraat 23 en 23a in Lithoijen: volgens reclamant ontbreekt de wateropgave voor 2.000 m² verhardingstoename. Deze bedraagt 96 m³. In het geval van afvoer via het bestaande slotenstelsel adviseert reclamant de sloot af te dammen met goedkeuring van de eventuele mede-eigenaar. Hierbij mag de afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha niet worden overschreden.
11. Over Mr. Van Coothstraat 46 in Lith: de wateropgave bedraagt volgens reclamant niet 149 maar 277 m³. In de ruimtelijke onderbouwing is gerekend met een oude norm. Mocht de zaksloot rechtstreeks in verbinding komen te staan met de sloot aan de Mr. Van Coothstraat, dan adviseert reclamant een vertragende voorziening tussen beide sloten en daarbij een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha als bovengrens te hanteren. Even verderop staat de sloot namelijk in verbinding met een leggerwatergang.
12. Over Hoogveldsestraat 11 in Oijen: reclamant adviseert een bergingsvoorziening, gedimensioneerd op basis van 15 mm/m² afgekoppeld oppervlak. Bij een eventueel vertraagde afvoervoorziening op de oostelijk gelegen leggerwatergang, verzoekt hij om de afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha in acht te nemen.
13. Over Vorstweg 7 in Maren-Kessel: reclamant adviseert om beheersredenen om de berging van 125 m³ in een bovengrondse voorziening te laten

- plaatsvinden. Reclamant staat een berging in een leggerwatergang niet toe. Berging in een bestaande sloot is mogelijk, maar hij adviseert om dit dan met goedkeuring van een eventuele mede-eigenaar te doen. De bestaande sloot dient vanwege de aansluiting op een leggerwatergang te worden afgedamd met een vertragende afvoerconstructie, waarbij een afvoercoëfficiënt van 0,43 l/s/ha als bovengrens in acht moet worden genomen.
14. Over Weisestraat 35 in Lithoijen: als de sloot direct in verbinding komt met de leggerwatergang, verzoekt reclamant om een vertragende voorziening aan te brengen, dusdanig dat de afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha niet wordt overschreden.
 15. Over Kesselseweg 9 in Maren-Kessel: reclamant adviseert om een bergingsvoorziening aan te leggen om te voorkomen dat zijn rioolwaterzuiveringsinstallatie onnodig wordt belast met hemelwater. Mocht er alsnog voor worden gekozen om vertraagd af te voeren op een leggerwatergang, dan dient de afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha niet te worden overschreden.
 16. Over Paalderweg 5 in Maren-Kessel: omdat het bouwplan is gewijzigd (een grotere verharding), bedraagt de wateropgave niet 154 maar 280 m³.
 17. Over Kesselseweg 16 in Maren-Kessel: reclamant gaat er vanuit dat waar gesproken wordt over verbreding van de watergang, het de sloot (niet-loggerwatergang) direct ten zuiden van het bouwvlak betreft.
 18. Over Kesselseweg 9a-11 in Maren-Kessel: aan de wijziging van het bouwvlak verbindt reclamant geen wateropgave. Zodra de ontwikkeling actueel wordt, dient deze hydrologisch neutraal plaats te vinden. Reclamant adviseert om zijn HNO-tool te gebruiken voor de berekening van de wateropgave. Mocht een vertragende afvoervoorziening naar de leggerwatergang worden aangebracht, dan dient een afvoercoëfficiënt van 0,43 l/s/ha te worden gehanteerd.
 19. Over Oijse Benedendijk 42 in Oijen: reclamant deelt mee dat hij verbouwplannen in de beschermingszone van een primaire waterkering om stabiliteitsredenen toetst aan de Keur. Het graven van een vijver staat hij niet toe. Reclamant verzoekt de initiatiefnemer, voor zover deze dat nog niet heeft gedaan, tijdig contact met hem op te nemen.
 20. Over Beatrixweg 2-2a in Oijen: reclamant verzoekt om kwantitatieve gegevens in de ruimtelijke onderbouw op te nemen, en hier een wateropgave van af te leiden voor een bergingsvoorziening. Verder vraagt reclamant om, indien van toepassing, rekening te houden met zijn plaatselijk aanwezige riooltransportleiding en bijbehorende vrijwaringszone van 2 x 3,5 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding.
 21. Over De Lithse Ham 10 en 10a in Lith: reclamant adviseert om deze ontwikkeling af te stemmen met Rijkswaterstaat, voor zover dit nog niet is gedaan.
 22. Over Lithsedijk ongenummerd in Lith (Schokkermuseum): voor een eventuele steiger dient een watervergunning te worden aangevraagd omdat het plan in de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering ligt. Verder adviseert reclamant om de ontwikkeling af te stemmen met Rijkswaterstaat, voor zover dit nog niet is gedaan.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Wij passen de toelichting bij het bestemmingsplan aan, en noemen daarin het waterbeheersplan.

Punt 2

In het nu geldende bestemmingsplan uit 2002 is de rioolwaterzuiveringsinstallatie als zodanig bestemd. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan tot een hoogte van 10 meter. Over een oppervlakte van 500 m² mag de hoogte niet

meer bedragen dan 20 meter. Het ontwerpbestemmingsplan laat een hoogte toe van slechts 10 meter. Wij zien geen reden om de bestaande bouwrechten te beperken. Wij stemmen dan ook in met een hoogte van 20 meter binnen de bouwvlakken.

Punt 3

Wij stemmen het bestemmingsplan af op het Barro. Wij handhaven voor de kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor de volledige beschermingszone nemen wij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op. Deze volledige beschermingszone beslaat zowel de binnen- als de buitenbeschermingszone zoals de Keur van het waterschap die vastlegt. In verband hiermee vullen wij ook de bestemmingsplanregels aan met bouwregels en regels voor het verrichten van werken of werkzaamheden. Ook passen wij de toelichting aan.

Punt 4

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

Punt 5

Wij nemen de geadviseerde bergingscapaciteit over in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants overige opmerkingen over dit initiatief.

Punt 6

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 7

De ruimtelijke onderbouwing bij het initiatief voorziet al in een waterberging van circa 400 m³. Dit is ruimschoots voldoende voor de vereiste 362 m³.

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants overige opmerkingen over dit initiatief.

Punt 8

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 9

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 10

Wij nemen de geadviseerde bergingscapaciteit over in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants overige opmerkingen over dit initiatief.

Punt 11

Wij nemen de geadviseerde bergingscapaciteit over in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants overige opmerkingen over dit initiatief.

Punt 12

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 13

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 14

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 15

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 16

Wij nemen de geadviseerde bergingscapaciteit over in de ruimtelijke onderbouwing.

Punt 17

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 18

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 19

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants opmerkingen over dit initiatief.

Punt 20

In de ruimtelijke onderbouwing nemen wij kwantitatieve gegevens en een wateropgave op.

De aanwezige riooltransportleiding met bijbehorende vrijwaringszone heeft al een passende regeling in het ontwerpbestemmingsplan. Wij nemen deze regeling over.

Punt 21

Wij stemmen de ontwikkelingen af met Rijkswaterstaat.

Punt 22

Wij stemmen de ontwikkeling af met Rijkswaterstaat.

Wij stellen de initiatiefnemer op de hoogte van reclamants overige opmerkingen over dit initiatief.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan noemen wij het waterbeheersplan.

Bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie nemen wij binnen de bouwvlakken een bouwhoogte op van 20 meter, voor maximaal 500 m².

Alleen voor de primaire waterkering nemen wij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op. Voor de volledige beschermingszone (binnen- en buitenbeschermingszone) nemen wij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op. In verband hiermee vullen wij ook de bestemmingsplanregels aan met bouwregels en regels voor het verrichten van werken en werkzaamheden. Ook passen wij de toelichting aan.

Wij passen de ruimtelijke onderbouwingen voor nieuwe ontwikkelingen aan zoals wij hiervoor hebben aangegeven.

Zienswijze 56

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om twee woningen te bouwen aan de Peperstraat ongenummerd in Oijen, direct tegenover zijn woning aan de Peperstraat 9. De nieuwe woningen tasten het uitzicht van reclamant en een zichtlijn aan. Er ontstaat een concentratie van nieuwbouw en hierdoor een aanzet tot een ongewenste en verboden stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. Volgens reclamant is het plan in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012 en de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Lith – 2010. Nut en noodzaak van de woningen zijn niet aangetoond.

Reclamant bepleit een agrarische bestemming op het bewuste perceel.

Antwoord gemeenteraad

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om zo veel mogelijk functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, te weren. In beginsel laten wij dan ook geen nieuwe woningen toe in het buitengebied. Een uitzondering kan zich onder andere voordoen, zoals ook bij de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat het geval is, in het kader van het 'Ruimte voor Ruimte'-beleid. Dit beleid houdt kortgezegd in dat iemand het recht koopt om één of meerdere woningen te bouwen. Met de opbrengst daarvan wordt dan op dezelfde plaats of ergens anders een agrarisch bedrijf gesaneerd. Deze regeling is in overeenstemming met provinciale regelgeving.

Over de zichtlijnen merken wij het volgende op.

Op de visiekaart van de bebouwingconcentratie waar de woningen in liggen, zijn bij het perceel vier zichtlijnen ingetekend. Wij vinden de zichtlijnen van waarde, maar vinden ook dat de nieuwe woningen deze waarde niet aantasten. De twee woningen komen namelijk in de zuidwesthoek van het perceel. Daardoor blijven de zichtlijnen bestaan. Dat er extra beplanting op het perceel komt, wil niet zeggen dat de waardevolle zichtlijnen verdwijnen. Ze worden hooguit door de beplanting 'gefilterd', wat overeenkomt met de karakteristieken in de omgeving.

Dit neemt niet weg dat de twee nieuwe woningen het uitzicht van reclamant inderdaad wijzigen. Reclamant heeft echter geen recht op een ongewijzigd uitzicht of een vrij uitzicht. Op het perceel van de twee woningen was vroeger een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf kon tegenover de woning van reclamant agrarische bedrijfsbebouwing oprichten. Deze mogelijkheid vervalt formeel met het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan laat twee burgerwoningen toe. Deze liggen dicht bij de woning van reclamant dan het agrarische bedrijf. Daar staat tegenover dat de uitstraling van twee burgerwoningen 'vriendelijker' is dan die van bedrijfsbebouwing. Dit geldt zeker nu wij aan de nieuwe woningen hoge beeldkwaliteitseisen opleggen. Gelet op dit alles vinden wij de nieuwe woningen aanvaardbaar.

Volgens reclamant zijn de twee nieuwe woningen in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. De bouwlocatie ligt namelijk niet in een bebouwingconcentratie.

Anders dan reclamant zijn wij van mening dat de bouwlocatie wél in een bebouwingconcentratie ligt. Een bebouwingconcentratie kan volgens de Verordening onder andere een bebouwingcluster zijn. Een bebouwingcluster is 'een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied'. De bouwlocatie voldoet aan deze begripsomschrijving. Het vlak wordt daarbij gevormd door onder andere de Peperstraat en de Grotestraat. Anders dan reclamant stelt, hebben wij de bouwlocatie ook in de gemeentelijke structuurvisie (onderdeel: ontwikkelingsvisie) en in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als een bebouwingconcentratie.

Het toevoegen van slechts twee nieuwe woningen (ook in combinatie met de eerder gebouwde woningen in de directe omgeving) vormt volgens ons geen aanzet tot verstedelijking in de zin van hoofdstuk 3 van de provinciale Verordening.

Het ontwerpbestemmingsplan schrijft voor dat ter plaatse alleen gebouwd mag worden als hiervoor een recht is aangekocht op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Reclamant vindt deze regel in strijd met de Verordening. Hij onderbouwt dit echter niet. Wij vinden genoemde regel niet in strijd met de Verordening.

Op grond van artikel 11.3 van de Verordening kunnen Gedeputeerde Staten nadere regels stellen met betrekking tot ruimte-voor-ruimte kavels. Gedeputeerde Staten hebben nog geen nadere regels vastgesteld. Daarom geldt de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' als nadere regels. Deze beleidsregel stelt alleen regels voor ruimte-voor-ruimteprojecten waarbij de tegenprestatie voor de woning in natura plaatsvindt, dus door middel van sloop van bebouwing en het inleveren van fosfaatrechten. Deze regeling gaat niet over de aankoop van een ruimte-voor-ruimte recht.

Volgens reclamant is niet onderzocht of aannemelijk gemaakt dat er behoefte is aan de twee woningen. Dit is volgens hem in strijd met nationale en provinciale regels over het aantonen van woningbehoefte. Hij wijst erop dat er op dit moment 90 ruimte-voor-ruimte kavels te koop staan, en dat de markt voor dit soort woningen volledig is ingestort.

De ruimte-voor-ruimte maatschappij heeft in heel Noord-Brabant inderdaad een aantal woningen te koop heeft staan. Deze ruimte-voor-ruimteprojecten bevinden zich echter, met uitzondering van Heilig Kempke in Lith, niet in de nabijheid van Oijen. Bovendien gaat het hier veelal om kavels in stedelijk gebied, en niet in het buitengebied. Verder vinden wij dat het toestaan van een zeer beperkt aantal nieuwe woningen binnen het hele buitengebied van de voormalige gemeente Lith, nooit een verstoring effect kan hebben op de woningmarkt of de hierover regionaal gemaakte afspraken.

Gelet op het voorgaande is de nieuwe ontwikkeling volgens ons niet in strijd met de Verordening. Wij vinden voor deze opvatting steun in het feit dat Gedeputeerde Staten op dit punt geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Ook is de ontwikkeling volgens ons niet in strijd met de wet of het gemeentelijke beleid. Wij zien dan ook geen reden om een agrarische bestemming op het betreffende perceel te leggen.

Wij merken nog het volgende op.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor deze nieuwe ontwikkeling een inrichtingsplan opgenomen. Wij vinden dat dit inrichtingsplan niet goed aansluit bij de stedenbouwkundige opzet. Daarom passen wij het inrichtingsplan aan. Onder andere voegen wij in het nieuwe inrichtingsplan inheemse beplanting op de erf grenzen toe. Hierdoor wordt de overgang van privétuinen naar het openbare gebied beter. Ook waren in het oorspronkelijke inrichtingsplan de nieuwe woningen te groot ingetekend. Ook stonden ze op de verkeerde plaats. Dit herstellen wij in het nieuwe inrichtingsplan. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij bovendien een extra passage op die specifiek over deze nieuwe ontwikkeling gaat.

Verder constateren wij dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed zijn ingetekend in vergelijking met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Ook dit passen wij aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwe woningen aan de Peperstraat in Oijen aan. Verder versmallen wij de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor deze woningen, in overeenstemming met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 57

Samenvatting zienswijze

Reclamant werkt en woont sinds 1982 op de Lithse Ham in Lith. Hij woont sinds 1993 in zijn huidige woning aan de Lithse Ham 5. Hij vraagt om deze feitelijke situatie in het bestemmingsplan vast te leggen. Verder vraagt hij om het artikel aan te passen dat binnen de horecabestemming bewoning toelaat.

Antwoord gemeenteraad

Het pand dat reclamant bedoelt, heeft in het nu geldende bestemmingsplan uit 1991 de bestemming 'Centrale voorzieningen'. Binnen die bestemming zijn twee dienstwoningen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit pand de bestemming 'Horeca' opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan laat één bedrijfswoning toe. Gelet op de regeling in het nu geldende bestemmingsplan én op de feitelijke situatie passen wij de regeling voor het pand ambtshalve aan. Wij laten de horecabestemming in stand. Maar wij regelen dat er ook centrale recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Bovendien laten wij twee bedrijfswoningen toe. Met deze regeling kan reclamant zijn woning als dienstwoning gebruiken. Dit kon met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan overigens ook al. Het ontwerpbestemmingsplan liet immers ook een bedrijfswoning toe.

Voor zover reclamant verzoekt om zijn woning als burgerwoning aan te merken stemmen wij daar niet mee in. Een gebruik als burgerwoning is strijdig met het nu geldende bestemmingsplan. Juridisch gezien komt honorering van het verzoek dan ook neer op nieuwvestiging van een burgerwoning. Een dergelijke functieverandering moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een burgerwoning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoek ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ambtshalve laten wij binnen de horecabestemming in de Lithse Ham ook centrale recreatieve voorzieningen toe. Bovendien laten wij twee bedrijfswoningen toe.

Zienswijze 58

Samenvatting zienswijze

Reclamante constateert dat het inmiddels duidelijk is dat het recreatiegebied De Lithse Ham wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder is het reclamante gebleken dat de typering 'bebouwingsconcentratie' betrekking heeft op de feitelijke bebouwingssituatie, waarbij in de toekomst slechts in incidentele gevallen en onder voorwaarden op een leeg perceel een woning mag worden gebouwd. De typering impliceert dus geen grootschalige bebouwing die het huidige karakter van Kessel zou aantasten.

Antwoord gemeenteraad

De constatering van reclamante zijn juist.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 59

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het toestaan van uitsluitend dagrecreatie op de Lithse Ham en andere wateren in het plangebied. Reclamant vertegenwoordigt duizenden motorbootvaarders. Hij wijst erop dat deze motorbootvaarders vaak enkele dagen in eenzelfde omgeving verblijven. Daarom pleit hij ervoor dat wij ook een langer verblijf op het water toestaan.

Antwoord gemeenteraad

In het geldende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' heeft het water in de Lithse Ham de bestemming 'Water'. In artikel 8, lid 14 van de planregels is expliciet bepaald dat het verboden is om de als 'Water' bestemde gronden te gebruiken als ligplaats voor vaartuigen.., met het oogpunt deze vaartuigen te benutten als nachtverblijf...'. Kortom: ook het nu geldende bestemmingsplan laat overnachten niet toe.

Wij vinden het niet bezwaarlijk als recreanten op de Lithse Ham (met uitzondering van het meest zuidwestelijke deel) en op de Oude Maasarm overnachten. Als voorwaarde stellen wij wel dat het gaat om kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) op pleziervaartuigen. Wij nemen hiervoor een regeling op in het bestemmingsplan.

Op andere wateren binnen het plangebied vinden wij overnachten niet wenselijk. Deze wateren hebben, anders dan de Lithse Ham en de Oude Maasarm, namelijk niet primair een recreatieve functie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een regeling op voor het overnachten op de Lithse Ham en de Oude Maasarm.

Zienswijze 60

Samenvatting zienswijze

1. Onder verwijzing naar artikel 14, lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) verzoekt reclamante om voor haar aardgastransportleiding een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding op te nemen.
2. In de planregels worden grondbewerkingen bij de leiding alleen omgevingsvergunningplichtig gesteld als deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,3 meter. Reclamante vindt dit onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Reclamant verzoekt om de diepteaanduiding te verwijderen.
3. Reclamante vraagt om het woord 'onevenredig' in artikel 20.4.4 van de planregels te schrappen. Zij acht dit woord in strijd met artikel 14, lid 3 van het Bevb en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 juni 2012.
4. Reclamante verzoekt om de beoogde wijzigingen van het bestemmingsplan vóór de vaststelling van dat plan aan haar voor te leggen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Artikel 14, lid 1 van het Bevb bepaalt dat 'een bestemmingsplan de ligging weergeeft van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.' Gelet hierop passen wij de breedte van de stroken met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aan daar waar deze niet aan de maatvoering van het Bevb voldoen.

Punt 2

De argumenten van reclamant geven ons aanleiding om de in de planregels opgenomen maat van 0,3 meter te schrappen. Dit betekent wel dat iedere grondbewerking binnen deze leidingstrook aanlegvergunningplichtig is. Dus ook normale werkzaamheden als ploegen, egaliseren etcetera. Het belang van veiligheid weegt volgens ons in dit geval echter zwaarder dan het particulier belang van vermindering van regeldruk. Overigens stelt reclamant terecht dat een aanvrager ook los van het aanlegvergunningstelsel al onderzoek moet doen naar de aanwezigheid van leidingen door middel van een KLIC-melding.

Punt 3

Artikel 14, lid 3 van het Bevb bepaalt dat door het oprichten van bouwwerken de veiligheid van de buisleiding niet mag worden geschaad. De wetgever heeft iets soortgelijks niet bepaald voor werkzaamheden en werken die geen bouwwerk zijn. Kennelijk heeft de wetgever de gemeenteraad hier enige afwegingsvrijheid willen laten. Artikel 20.4.4 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan gaat niet over het oprichten van bouwwerken, maar over werkzaamheden en werken die geen bouwwerken zijn. Dit artikel is dus, anders dan wat reclamante stelt, niet in strijd met het Bevb.

Reclamante verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak oordeelde de Afdeling over een soortgelijke regel als artikel 20.4.4 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan. De Afdeling sprak niet uit dat die regel in strijd was met het Bevb. De Afdeling oordeelde dat de regel was opgenomen in strijd met de zorgvuldigheid. De reden daarvoor was dat de gemeenteraad in dat specifieke geval had beoogd om aan te

sluiten bij de voorwaarden voor het oprichten van bouwwerken in het Bevb. Wij beogen echter niet aan te sluiten bij de voorwaarden voor het oprichten van bouwwerken in het Bevb. Wij zien dan ook niet in waarom artikel 20.4.4 in strijd zou zijn met de uitspraak van de Afdeling.

Wij vinden het belangrijk om in de hele gemeente zo veel mogelijk dezelfde bestemmingsplanregels te hanteren. Dit geldt temeer voor gasleidingen, nu deze in het plangebied van verschillende bestemmingsplannen liggen. Een soortgelijke bepaling als artikel 20.4.4 is ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente Oss opgenomen. Reclamante heeft daartegen geen beroep ingesteld. Deze bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Vanwege de uniforme regeling die wij wensen, handhaven wij dus artikel 20.4.4, inclusief het woord 'onevenredig'.

Punt 4

Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan hebben Burgemeester en wethouders de concept-beantwoording van de zienswijze van reclamante aan haar toegezonden. Hiermee is voldaan aan de wens van reclamante.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de breedte van de stroken met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aan aan de maatvoering uit het Bevb.

Binnen de bestemming 'Leiding – Gas' maken wij ook grondbewerkingen die minder diep zijn dan 0,3 meter omgevingsvergunningplichtig.

Zienswijze 61

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant exploiteert aan de Hertog Janstraat 57 in Lith een varkens-, geiten- en paardenhouderij en een akkerbouwbedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het hele bouwvlak een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – geitenhouderij'. Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 geldt tot 1 juni 2013 een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen. Door genoemde aanduiding zijn ook de andere bedrijfstakken tot 1 juni 2013 op slot gezet. Reclamant vraagt om deze aanduiding alleen op te nemen voor het bedrijfsgedeelte dat in gebruik is als geitenhouderij.
2. De oppervlakte gebouwen mag voor het bedrijf niet méér bedragen dan 3.864 m². Er is echter een grotere oppervlakte vergund en aanwezig. De genoemde 3.864 m² is alleen gebaseerd op de geitentak. Reclamant vraagt om dit laatste in de planregels te vermelden.
3. Een deel van de bestaande erfverharding is buiten het bouwvlak gelaten. Burgemeester en wethouders hebben dit gemotiveerd met de stelling dat deze erfverharding niet aangelegd en niet vergund is en buiten het bestaande bouwvlak ligt. Reclamant wijst erop dat de erfverharding wel is opgenomen in de milieuvergunning. De verharding is ook noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Reclamant vraagt om de erfverharding alsnog in het bouwvlak op te nemen.
4. Burgemeester en wethouders hebben geen vierde uitrit toegestaan omdat deze volgens hen niet nodig en ruimtelijk onwenselijk is. Reclamant wijst erop dat de geitenstal niet bereikbaar is via de drie bestaande uitritten, dat er geen ruimte is om erfverharding aan te leggen om deze stal te ontsluiten op de bestaande uitritten, en dat het vanuit milieuhygiënisch oogpunt en vanuit gezondheidsaspecten niet wenselijk is om de geitenstal via dezelfde uitritten te ontsluiten als de varkens- en paardenhouderijtak. Burgemeester en wethouders vinden verder dat omgevingsvergunningsplichtige werken als erfverhardingen niet binnen een bouwvlak hoeven te liggen. Reclamant vindt dit standpunt in strijd met de provinciale verordening.
5. De locatie ligt in verwevingsgebied. De provinciale verordening laat binnen verwevingsgebied onder voorwaarden niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen toe. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie ook opgenomen binnen de Lithse Polder. Daar zijn kleinschalige activiteiten niet mogelijk. De achtergrond hiervan is dat de gemeente de Lithse Polder wil reserveren voor agrarische activiteiten, dus niet voor nevenactiviteiten. Volgens reclamant wordt de bescherming van agrarische activiteiten echter al bereikt door de voorwaarden in artikel 3.5 van de planregels. Bovendien staan veel kleinschalige activiteiten de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg en doen zij niets af aan de duurzame beschikbaarheid van agrarische bedrijven. Daarom pleit reclamant ervoor dat wij in het bestemmingsplan nevenactiviteiten toestaan onder de voorwaarde dat deze de duurzame beschikbaarheid en de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijven in de omgeving niet hinderen.
6. Het ontwerpbestemmingsplan laat in de Lithse Polder voor agrarische bouwwerken een maximale goothoogte toe van 4 meter, na afwijking 5 meter. Dit is een beperking ten opzichte van de 6 meter uit het nu geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben gesteld dat het nu geldende bestemmingsplan geen rechten voor de toekomst biedt, en dat de maat van 5 meter naar huidige inzichten aanvaardbaar en passend is. Reclamant vindt dit inzicht strijdig met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Bovendien vindt reclamant het vreemd dat de gemeente nu een lagere hoogte aanvaardbaar vindt dan bij

de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat immers nog steeds om hetzelfde gebied. Dit wijzigt niet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

Punten 1 en 2

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Punt 3

Wij wijzen erop dat het in eerste instantie reclamants verantwoordelijkheid is dat er nog ruimte is voor verharding en dergelijke rond een stal, als die verharding nodig is. Aangezien verharding, zoals reclamant zelf ook stelt, binnen een bouwvlak moet liggen, betekent dit dus dat hij geen stal moet aanvragen die tot op de bouwvlakgrens ligt als er nog verharding en dergelijke nodig is rond de stal. De verharding aan de zuidzijde van de op 19 juli 2010 vergunde stal is niet aangelegd en ook niet vergund. Bovendien mag reclamant deze verharding ook op grond van het geldende bestemmingsplan niet aanleggen. Deze ligt namelijk buiten het bouwvlak. Alle voorzieningen van het bedrijf moeten binnen het bouwvlak liggen. Reclamant beaamt dit ook. Daarom werken wij niet mee aan reclamants verzoek. Dat er wel een milieuvergunning is verleend voor de verharding, doet hieraan niets af. Bij de afgifte van de milieuvergunning heeft namelijk geen ruimtelijke toets plaatsgevonden.

Punt 4

De toegangsweg naar de nieuwe stal ligt buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf heeft al drie uitritten op de openbare weg. Een vierde uitrit is niet nodig en ruimtelijk gezien onwenselijk. Gelet op het extensief gebruik van het terrein voor de geplande geitenstal behoort dit perceelsgedeelte niet tot het bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op dit perceelsgedeelte ook geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Een inrit hoort overigens niet per definitie binnen het bouwvlak. Als een inrit solitair ligt binnen onbebouwd terrein, dan heeft deze het karakter van een kavelpad. Hiervan is nu, gelet op de lengte van het pad en de ligging, ook sprake. De verharding zal dan normaal gesproken omgevingsvergunningplichtig (vroeger: aanlegvergunningplichtig) zijn. Omgevingsvergunningplichtige werken hoeven normaal gesproken niet binnen het bouwvlak te liggen. Dit is niet in strijd met de definitie van 'bouwvlak' in de Verordening ruimte 2012. De definitie in de Verordening ruimte geeft altijd een bepaalde beoordelingsruimte. Er zijn immers (tal van) permanente voorzieningen denkbaar, die niet in een bouwvlak thuishoren. Het betreft hier bijvoorbeeld kavelpaden of permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Over de milieuhygiënische noodzaak van de vierde inrit merken wij het volgende op. Er staan op het perceel al meerdere geitenstallen, die ook al uitwegen op de andere inritten van het bedrijf. Volgens de tekening bij de milieuvergunning zullen die ook in de toekomst niet uitwegen op de vierde inrit.

Als handreiking naar reclamant zijn wij alleen bereid om het bouwvlak aan de voorzijde van de stal met enkele meters en ten zuiden van de woning te verruimen, zodat er via een nieuwe inrit ten zuiden van de woning kan worden uitgeweegd. Hierbij is sprake van een zeer beperkte uitbreiding van het bouwvlak, dat ook geconcentreerd blijft.

Punt 5

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een zeer afgewogen scala aan nevenactiviteiten mogelijk. In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith hebben wij hiervoor het beleidskader opgenomen. Omdat de Lithse Polder primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier inderdaad beperkt. Wij zien geen reden om het beleid te veranderen. Reclamants argument over artikel 3.5 van de planregels maakt dit niet anders. Dit artikel maakt onder voorwaarden ruimtelijk-functioneel aanvaardbare ontwikkelingen mogelijk. Maar wij vinden de activiteiten waar reclamant op doelt nou juist niet aanvaardbaar. Reclamants stelling dat nevenactiviteiten agrarische hoofdactiviteiten en de duurzame beschikbaarheid van agrarische bedrijven niet in de weg staan, brengt ons niet tot een ander standpunt. Wij willen in dit gebied voorkomen dat nevenactiviteiten een aanzet vormen tot een (geleidelijke) omschakeling naar een niet-agrarische functie. Bovendien kunnen grondgebonden agrarisch bedrijven onder voorwaarden hier nog uitgroeien tot maximaal 2,5 hectare, en intensieve veehouderijen tot 1,5 hectare. Een agrarisch bedrijf van een dergelijke omvang moet normaal gesproken nevenactiviteiten niet nodig hebben voor een rendabele bedrijfsvoering.

Punt 6

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven. Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter. De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Aan het nu geldende bestemmingsplan kan reclamant geen rechten ontlenen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan maken wij een nieuwe afweging. Die afweging baseren wij op de nieuwste inzichten over wat een goede ruimtelijke ordening is. Dit kan leiden tot een verruiming van (bouw)mogelijkheden maar ook tot een beperking, bijvoorbeeld om landschappelijke redenen. Dat het landschap de afgelopen jaren niet zou zijn veranderd, doet daar niets aan af. De inzichten over het landschap en de manier waarop wij dat doorvertalen in bestemmingsplannen zijn namelijk wél veranderd.

Reclamant vindt dit standpunt in strijd met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Wij zijn het niet met reclamant eens. Reclamant gaat er namelijk aan voorbij dat er een verschil is tussen de functionele reservering van een gebied voor de agrarische sector en de beperking van bebouwingmogelijkheden vanuit landschappelijke en andere ruimtelijke overwegingen. Het reserveren van een gebied voor een bepaalde functie wil nog niet zeggen dat wij aan die functie ook bebouwingmogelijkheden moeten bieden die wij om ruimtelijke redenen niet wenselijk vinden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop. Wij verruimen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 57 in Lith aan de voorzijde met enkele meters. Ook verruimen wij het bouwvlak ten zuiden van de woning.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 62

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante exploiteert aan de Lutterweg 13 in Oijen een agrarisch bedrijf met onder meer een zorgboerderij en een intensieve veehouderijtak. Zij vraagt om de aanduidingen voor de zorgboerderij en de intensieve veehouderij juist te situeren. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders geen rekening gehouden met alle hiervoor verleende vergunningen.
2. Op een deel van het bouwvlak ligt een specifieke bouwaanduiding. Ter plaatse van die aanduiding zijn geen gebouwen toegestaan. Reclamante wil echter (onder andere vanwege brandveiligheid) in de toekomst een sleufsilos en een stapmolen overkappen. Zij vraagt om dit mogelijk te maken door de begrenzing van de aanduiding aan te passen.
3. Reclamante wenst een bedrijfsgebouw dat zij nu agrarisch gebruikt, te gebruiken voor de zorgboerderij. Zij vraagt dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
4. Het ontwerpbestemmingsplan laat op de oeverwal voor agrarische bouwwerken een maximale goothoogte toe van 3 meter, na afwijking 5 meter. Dit is een beperking ten opzichte van de 6 meter uit het nu geldende bestemmingsplan. Reclamante vindt het vreemd dat de gemeente nu een lagere hoogte aanvaardbaar vindt dan bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat immers nog steeds om hetzelfde gebied. Dit wijzigt niet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Bovendien heeft het merendeel van de gebouwen op haar perceel al een grotere goothoogte dan 3 meter.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamante vraagt om rekening te houden met vergunningen die na 2 september 2009 zijn verleend voor de woonzorgfunctie. Op 24 september 2009 is bouwvergunning verleend voor fase B van de zorgboerderij. Met deze bouwvergunning hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden.

Op 30 maart 2010 is bouwvergunning verleend voor een tweetal aanbouwtjes aan de westzijde van de bestaande zorgwoningen voor een 'wasruimte, berging en ged. Woonruimte'. Met deze bouwvergunning hebben burgemeester en wethouders ten onrechte geen rekening gehouden. Wij nemen de vergunde bouwwerken op binnen de aanduiding 'zorgboerderij'.

Op 27 oktober 2010 is er bouwvergunning verleend voor een kantoor voor agrarisch gebruik, agrarische opslag en een werktuigenberging. Aangezien dit agrarisch gebruik betreft, hoort dit gebouw niet tot het zorgwonen. Wij passen het bestemmingsplan hier dus niet op aan.

Op 1 november 2011 hebben burgemeester en wethouders een afwijkingsvergunning verleend voor het tijdelijk bewonen van het voorste deel van de rechtervleugel. Aangezien dit een om een tijdelijke situatie gaat, passen wij het bestemmingsplan hier niet op aan.

Op de bij het afwijkingsbesluit behorende tekening staat de bovenverdieping als agrarische opslag en de rest van de begane grond als werktuigenopslag en opslagruimte ingetekend. Gelet op dit gebruik, passen wij ook voor dit gebouw het bestemmingsplan niet aan.

De kalverstal heeft een breedte van ongeveer 53 meter. De verlenging aan de zuidwestzijde hebben burgemeester en wethouders niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Wij passen de aanduiding 'intensieve veehouderij' hier alsnog op aan. Verder is de kalverstal met vergunning verbreed

naar 16,5 meter. Deze verbreding hebben burgemeester en wethouders ook nog niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Wij passen de aanduiding 'intensieve veehouderij' hier alsnog op aan.

Punt 2

De sleufsilos aan de oostzijde en de stapmolens aan de westzijde liggen buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is geen bouwvergunning verleend. Over de bouwvergunningsplichtigheid van dergelijke bouwwerken was de voormalige gemeente Lith niet altijd duidelijk. Alleen uit coulance-overwegingen nemen wij deze bouwwerken binnen het bouwvlak op, zoals burgemeester en wethouders dat in het ontwerpbestemmingsplan ook hebben gedaan. Wij willen echter geen verdere uitbreidingen toestaan van de bouw mogelijkheden op deze perceelsgedeelten. Immers, alleen voor bouwwerken die geen gebouw zijn was de bouwvergunningsplichtigheid niet duidelijk. Het was wél altijd duidelijk dat gebouwen buiten het bouwvlak zonder meer niet waren toegestaan.

Gebouwen hebben een hele andere uitstraling dan lage sleufsilos en stapmolens. Daarom vinden wij die hier niet gewenst.

Verder wijzen wij op het volgende.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op uitbreiding van het bouwvlakdeel waar gebouwen zijn toegestaan. Die gebouwen waren immers nog niet eerder toegestaan. Een dergelijke nieuwe ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamante een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamante de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamante heeft toen geen principeverzoek ingediend. Zij komt nu pas voor het eerst met haar verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Punt 3

Ook dit is een nieuw verzoek. Wij verwijzen naar wat wij over nieuwe verzoeken schreven onder punt 2.

Punten 2 en 3

Burgemeester en wethouders hebben bij reclamante aangedrongen op een integrale bedrijfsvisie.

Reclamante heeft een inspraakreactie ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin heeft zij gedetailleerd aangegeven wat haar wensen waren. Burgemeester en wethouders hebben veel van deze wensen in het ontwerpbestemmingsplan gehonoreerd.

In haar zienswijze komt reclamante weer met enkele nieuwe verzoeken.

Ook wij dringen er bij reclamante op aan dat zij een integrale bedrijfsvisie ontwikkelt, en op basis daarvan bij burgemeester en wethouders één alomvattend principeverzoek indient. Burgemeester en wethouders kunnen dit beoordelen. Indien de gewenste bedrijfsontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, kan hiervoor één ruimtelijke procedure worden gevolgd. Daarin wordt dan de beoogde eindsituatie vastgelegd.

Punt 4

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Aan het nu geldende bestemmingsplan kan reclamante geen rechten ontlenen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan maken wij een nieuwe afweging. Die afweging baseren wij op de nieuwste inzichten over wat een goede ruimtelijke ordening is. Dit kan leiden tot een verruiming van (bouw)mogelijkheden maar ook tot een beperking, bijvoorbeeld om landschappelijke redenen. Dat het landschap de afgelopen jaren niet zou zijn veranderd, doet daar niets aan af. De inzichten over het landschap en de manier waarop wij dat doorvertalen in bestemmingsplannen zijn namelijk wél veranderd.

In een concreet geval kunnen bestaande bouwwerken een grotere goothoogte hebben dan wat wij in het nieuwe bestemmingsplan toestaan. Die grotere hoogtes bestemmen wij met een algemene bouwregel positief, net zoals burgemeester en wethouders dat in het ontwerpbestemmingsplan deden.

Voorwaarde is wel dat deze grotere hoogtes legaal tot stand zijn gekomen. Met deze regeling respecteren wij bestaande rechten.

Ambtshalve

Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan op een deel van het perceel van reclamante de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' gelegd. Zij deden dit om te voorkomen dat ter plaatse van de paardenbak gebouwen werden opgericht.

Ambtshalve passen wij de regeling voor paardenbakken aan. Wij nemen hiervoor in dit geval de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op. Inhoudelijk verandert er voor reclamante niets. Want ook binnen de 'specifieke bouwaanduiding – 1' mogen geen gebouwen worden opgericht.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen alle voor de woonzorgboerderij vergunde bouwwerken op binnen de aanduiding 'zorgboerderij' op het perceel aan de Lutterweg 13 in Oijen.

Wij passen de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor het agrarisch bedrijfsgedeelte aan aan vergunningen die zijn verleend.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 63

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 15 in Lithoijen. In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant gevraagd om het bouwvlak van zijn bedrijf aan de oostzijde te vergroten om daar een benodigde erfverharding te kunnen realiseren. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek afgewezen. Volgens hen is de verharding niet aangelegd en bovendien ligt het betreffende perceelsgedeelte het dichtst bij de Hertogswetering. In een brief van 20 maart 2012 hebben burgemeester en wethouders echter ingestemd met de erfverharding. Reclamant vindt het dan ook vreemd dat zij hiervoor niet het bouwvlak willen vergroten. Hij vindt dit in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012.
2. Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie hebben burgemeester en wethouders ook hun medewerking geweigerd aan een uitbreiding van het bouwvlak aan de zuid- en westzijde. Volgens burgemeester en wethouders moeten agrarische bedrijven in de Lithse Polder in principe kunnen groeien. Maar dit betekent niet dat ook nu al direct extra ruimte moet worden geboden, zonder dat daar een ruimtelijke onderbouwing voor is. Reclamant kan in voorkomend geval een verzoek indienen tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant vraagt nu om de afhandeling van een wijzigingsverzoek niet onnodig te belemmeren en te vertragen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen over de omvang van het bouwvlak: *'Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.*

Het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak is, behalve aan de voorzijde, slechts enkele meters smaller dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Zowel aan de voorzijde (voor verharding en tuin) als aan de achterzijde (voor drie bestaande sleufsilos) is het bouwvlak uitgebreid. Wij kunnen de opmerking van inspreker dat bestaande bouwrechten zijn afgenomen, dan ook slechts zeer ten dele onderschrijven. Aan de westzijde leggen wij het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan op de oorspronkelijke grens. Aan de oostzijde handhaven wij grotendeels het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak. Reden hiervan is het feit dat hier geen verharding is aangebracht en omdat dit perceelsgedeelte het dichtst bij de Hertogswetering ligt.

Wij stemmen niet in met het bouwvlak dat inspreker voorstelt. Inspreker vraagt om een bouwvlak van 1,5 ha, waarbij zowel aan de zuid- als aan de westzijde sprake is van een forse uitbreiding. Het beleidsmatig uitgangspunt is dat in de Lithse Polder agrarische bedrijven in principe moeten kunnen groeien. Dit betekent niet dat ook nu ambtshalve direct extra ruimte moet worden geboden. Uitbreidingen moeten, onder andere als uitvloeisel van het principe van zuinig ruimtegebruik, noodzakelijk zijn en worden onderbouwd. Een strandaarduitbreiding van ieder bouwvlak, waarvan in het verleden wel eens sprake was, is niet aan de orde.

Wij zijn alleen bereid de bestaande verharding aan de oostzijde van het bouwvlak in het bouwvlak op te nemen. Aan de zuidzijde is voor twee sleufsilos een omgevingsvergunning verleend voor het aspect milieu. Maar deze omgevingsvergunning geeft geen toestemming om de sleufsilos te bouwen.

Inspreker kán ook geen toestemming krijgen om deze sleufsilos te bouwen omdat deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarom zien wij geen reden voor een uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidzijde voor deze niet gerealiseerde sleufsilos.

In de Lithse Polder kan in zijn algemeenheid tot een maximale bouwvlakomvang van 2,5 ha worden uitgebreid. Insprekers stelling dat geen mogelijkheden worden geboden in de Lithse Polder, onderschrijven wij dan ook niet.'

Wij zijn het met dit standpunt eens. Reclamants zienswijze geeft ons aanleiding om in aanvulling hierop het volgende op te merken.

Reclamant verwijst naar een brief. De inhoud van deze brief ondersteunt, anders dan reclamant stelt, het standpunt van burgemeester en wethouders en van ons. In deze brief stemmen burgemeester en wethouders namelijk, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, (uit coulance) in met de aanleg van erfverharding, voorzover die verharding binnen het toekomstig bouwvlak lag. Bij deze brief hebben burgemeester en wethouders ook een tekening gevoegd van het toekomstig bouwvlak. Het bouwvlak in de brief is gelijk aan het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan.

Punt 2

De afhandeling van een eventueel wijzigingsverzoek is een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure kunnen wij hier niet op ingaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 64

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 6 in Lithoijen. In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant verzocht om een bestaande paardenbak binnen het bouwvlak op te nemen. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek afgewezen. Reclamant herhaalt zijn verzoek. Hij wijst erop dat de paardenbak noodzakelijk is voor zijn paardenhouderij. Bovendien hebben burgemeester en wethouders in andere gevallen ook illegale paardenbakken binnen het bouwvlak gelegd in verband met de noodzaak hiervan. Reclamant bepleit een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak', die ook elders in het plan is opgenomen. Hiermee verzekeren wij dat ter plaatse van de aanduiding alleen een paardenbak is toegestaan.
2. De locatie ligt in verwevingsgebied. De provinciale Verordening ruimte 2012 laat binnen verwevingsgebied onder voorwaarden niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen toe. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie ook opgenomen binnen de Lithse Polder. Daar zijn kleinschalige activiteiten in de vorm van een pensionstalling niet mogelijk. De achtergrond hiervan is dat de gemeente de Lithse Polder wil reserveren voor agrarische activiteiten, dus niet voor nevenactiviteiten. Volgens reclamant wordt de bescherming van agrarische activiteiten echter al bereikt door de voorwaarden in artikel 3.5 van de planregels. Bovendien staan veel kleinschalige activiteiten de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg en doen zij niets af aan de duurzame beschikbaarheid van agrarische bedrijven. Daarom pleit reclamant ervoor dat wij in het bestemmingsplan nevenactiviteiten toestaan onder de voorwaarde dat deze de duurzame beschikbaarheid en de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijven in de omgeving niet hinderen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan laat in de Lithse Polder voor agrarische bouwwerken een maximale goothoogte toe van 4 meter, na afwijking 5 meter. Dit is een beperking ten opzichte van de 6 meter uit het nu geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben gesteld dat het nu geldende bestemmingsplan geen rechten voor de toekomst biedt, en dat de maat van 5 meter naar huidige inzichten aanvaardbaar en passend is. Reclamant vindt dit inzicht strijdig met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Bovendien vindt reclamant het vreemd dat de gemeente nu een lagere hoogte aanvaardbaar vindt dan bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat immers nog steeds om hetzelfde gebied. Dit wijzigt niet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Op reclamants inspraakreactie over dit punt hebben burgemeester en wethouders het volgende geantwoord: *'Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak*

De aanleg van een paardenbak en het gebruik van een paardenbak is strijdig met de agrarische bestemming van het perceel. De paardenbak aan de achterzijde van het bedrijf staat op een luchtfoto uit 2011, maar niet op een luchtfoto uit 2000. In een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu uit juni 2011 staat de paardenbak ook niet vermeld.

Een paardenbak is een voorziening die binnen het agrarisch bouwvlak thuishoort. Wij beschouwen deze voorziening echter niet als een bestaand recht, en kunnen deze dan ook niet nu legaliseren door vergroting van het bouwvlak. Desgewenst kan inspreker na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek doen tot legalisering door bouwvlakvergroting. In verband hiermee wijzen wij er nu alvast wel op dat het hier om een intensieve veehouderij gaat. Het bouwvlak van een intensieve veehouderij mag niet groter zijn dan 1,5 ha. Inspreker wenst nu een groter bouwvlak, zodat legalisering alleen al op grond hiervan niet mogelijk is.'

Behoudens wat wij hieronder opmerken, zijn wij het met dit antwoord eens. In aanvulling daarop constateren wij dat de paardenbak ook niet op een luchtfoto uit 2010 staat. Reclamant moet de paardenbak dan ook betrekkelijk recent hebben aangelegd.

Reclamant verwijst naar vergelijkbare gevallen, maar noemt geen concrete adressen. Wel verwijst hij naar artikel 3.1.1. onder I van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Dit artikel spreekt over de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -paardenbak'. Deze aanduiding hebben burgemeester en wethouders inderdaad toegekend bij een specifieke agrarisch bedrijf. Die situatie is echter niet vergelijkbaar met reclamants situatie. Bij het andere bedrijf ligt de paardenbak ook buiten het bouwvlak. Maar die paardenbak is al veel langer aanwezig, en is ook milieutechnisch vergund. Op grond hiervan hebben burgemeester en wethouders deze paardenbak binnen het bouwvlak opgenomen. Wij stemmen hiermee in, en nemen deze regeling over.

Reclamant heeft volgens ons dus geen bestaand recht heeft op aanpassing van het bouwvlak van zijn bedrijf voor de paardenbak. Maar wij begrijpen reclamants argument dat de paardenbak noodzakelijk is voor zijn bedrijfsvoering. Daarom stemmen wij toch in met zijn voorstel om het bouwvlak uit te breiden en ter plaatse van de paardenbak de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op te nemen. Deze aanduiding betekent dat geen gebouwen zijn toegestaan. Hiermee voorkomen wij dat reclamant ter plaatse van de paardenbak gebouwen realiseert.

Punt 2

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een zeer afgewogen scala aan nevenactiviteiten mogelijk. In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith hebben wij hiervoor het beleidskader opgenomen. Omdat de Lithse Polder primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier inderdaad beperkt. Wij zien geen reden om het beleid te veranderen. Reclamants argument over artikel 3.5 van de planregels maakt dit niet anders. Dit artikel maakt onder voorwaarden ruimtelijk-functioneel aanvaardbare ontwikkelingen mogelijk. Maar wij vinden de activiteiten waar reclamant op doelt nou juist niet aanvaardbaar. Reclamants stelling dat nevenactiviteiten agrarische hoofdactiviteiten en de duurzame beschikbaarheid van agrarische bedrijven niet in de weg staan, brengt ons niet tot een ander standpunt. Wij willen in dit gebied voorkomen dat nevenactiviteiten een aanzet vormen tot een (geleidelijke) omschakeling naar een niet-agrarische functie. Bovendien kunnen grondgebonden agrarisch bedrijven onder voorwaarden hier nog uitgroeien tot maximaal 2,5 hectare, en intensieve veehouderijen tot 1,5 hectare. Een agrarisch bedrijf van een dergelijke omvang moet normaal gesproken nevenactiviteiten niet nodig hebben voor een rendabele bedrijfsvoering.

Punt 3

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben

hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothoogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Aan het nu geldende bestemmingsplan kan reclamant geen rechten ontlenen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan maken wij een nieuwe afweging. Die afweging baseren wij op de nieuwste inzichten over wat een goede ruimtelijke ordening is. Dit kan leiden tot een verruiming van (bouw)mogelijkheden maar ook tot een beperking, bijvoorbeeld om landschappelijke redenen. Dat het landschap de afgelopen jaren niet zou zijn veranderd, doet daar niets aan af. De inzichten over het landschap en de manier waarop wij dat doorvertalen in bestemmingsplannen zijn namelijk wél veranderd.

Reclamant vindt dit standpunt in strijd met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Wij zijn het niet met reclamant eens. Reclamant gaat er namelijk aan voorbij dat er een verschil is tussen de functionele reservering van een gebied voor de agrarische sector en de beperking van bebouwingsmogelijkheden vanuit landschappelijke en andere ruimtelijke overwegingen. Het reserveren van een gebied voor een bepaalde functie wil nog niet zeggen dat wij aan die functie ook bebouwingsmogelijkheden moeten bieden die wij om ruimtelijke redenen niet wenselijk vinden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij breiden het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 6 in Lithoijen uit met een bestaande paardenbak. Ter plaatse van de uitbreiding nemen wij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 65

Samenvatting zienswijze

1. Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan willen burgemeester en wethouders in de Lithse Polder ruimte geven aan agrarische bedrijvigheid. Volgens reclamant blijkt dat niet uit het ontwerpbestemmingsplan zelf. Het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Tiendweg 23 in Lith is aan de oostzijde verkleind en aan de westzijde achter het woonhuis vergroot ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben dat om landschappelijke redenen gedaan. Volgens reclamant beperkt dit de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Bovendien is het landschap niet veranderd ten opzichte van het moment waarop het nu geldende bestemmingsplan werd vastgesteld. Verder is een deel van het bouwvlak verschoven naar de noordzijde, waardoor het strak tegen de Tiendweg ligt. Ook dit beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Reclamant vraagt om de bestaande bouwrechten te respecteren. Dat de provinciale Verordening ruimte 2012 hieraan in de weg zou staan, mag daarbij geen rol spelen. Die wetgeving was immers niet te voorzien op het moment dat het nu geldende bestemmingsplan werd vastgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan laat in de Lithse Polder voor agrarische bouwwerken een maximale goothoogte toe van 4 meter, na afwijking 5 meter. Dit is een beperking ten opzichte van de 6 meter uit het nu geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben gesteld dat het nu geldende bestemmingsplan geen rechten voor de toekomst biedt, en dat de maat van 5 meter naar huidige inzichten aanvaardbaar en passend is. Reclamant vindt dit inzicht strijdig met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Bovendien vindt reclamant het vreemd dat de gemeente nu een lagere hoogte aanvaardbaar vindt dan bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat immers nog steeds om hetzelfde gebied. Dit wijzigt niet bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.
3. Reclamant heeft een omgevingsvergunning voor de onderdelen milieu en bouwen aangevraagd voor een opslagloods op het oostelijke deel van het huidige bouwvlak (dat in het ontwerpbestemmingsplan naar de westzijde verschuift). Burgemeester en wethouders moeten deze vergunning verlenen. Daarom moeten wij de loods ook in het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan opnemen. Nu blijkt echter dat de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith bij de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan een fout heeft gemaakt bij de intekening van reclamants bedrijf. Reclamant vraagt om hiermee bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan rekening te houden.

Antwoord gemeenteraad

Punten 1 en 3

In het nieuwe bestemmingsplan beoordelen wij alle bouwvlakken opnieuw. Wij gaan daarbij in principe uit van het huidige bouwvlak. Maar aan het nu geldende bestemmingsplan kan reclamant geen blijvende rechten ontlenuen. Wij kunnen op basis van gewijzigde regelgeving of gewijzigde inzichten een ander bouwvlak toekennen. Dit kunnen wij ook om landschappelijke redenen doen. Dat het landschap de afgelopen jaren niet zou zijn veranderd, doet daar niets aan af. De inzichten over het landschap en de manier waarop wij dat doorvertalen in bestemmingsplannen zijn namelijk wél veranderd.

In dit geval is er formeel bijna helemaal geen bouwvlak waaraan reclamant rechten kan ontlenen. Het bouwvlak van reclamants bedrijf ligt namelijk feitelijk ongeveer 80 meter ten oosten van de locatie waarop het in het nu geldende bestemmingsplan is ingetekend. Alleen de bedrijfswoning valt binnen het formele bouwvlak; de bestaande stallen vallen er buiten. Pas bij het indienen van de aanvraag van 4 december 2012 om een omgevingsvergunning is dit aan het licht gekomen. Wij vinden niet dat wij reclamant moeten benadelen vanwege de tekenfout in het nu geldende bestemmingsplan. Als het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan wél op de juiste plaats had gelegen, hadden burgemeester en wethouders de aangevraagde omgevingsvergunning moeten vergunnen, hoewel het aangevraagde gebouw ver buiten het huidige bouwvlak ligt.

Hoewel wij de maatvoering van het bouwvlak op landschappelijke gronden eigenlijk niet acceptabel vinden, komen wij dus toch tot de conclusie dat handhaving van de lengte-breedteverhouding van het bouwvlak gewenst is. Wij passen het bouwvlak dus aan ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee respecteren wij de 'bestaande' bouwrechten; hierdoor is ook de gevraagde loods aan de oostzijde mogelijk.

Anders dan reclamant vinden wij niet dat wij de gemeente Lith in diskrediet brengen met ons standpunt. Wel maken wij nu, op basis van met name de gemeentelijke structuurvisie, andere keuzes voor onder andere de maatvoering van bouwvlakken.

De provinciale Verordening ruimte 2012 gold nog niet toen het nu geldende bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit neemt niet weg dat wij daar bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wél rekening mee moeten houden.

Punt 2

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven. Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter. De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Aan het nu geldende bestemmingsplan kan reclamant geen rechten ontleen. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan maken wij een nieuwe afweging. Die afweging baseren wij op de nieuwste inzichten over wat een goede ruimtelijke ordening is. Dit kan leiden tot een verruiming van (bouw)mogelijkheden maar ook tot een beperking, bijvoorbeeld om landschappelijke redenen. Dat het landschap de afgelopen jaren niet zou zijn veranderd, doet daar niets aan af. De inzichten over het landschap en de manier waarop wij dat doorvertalen in bestemmingsplannen zijn namelijk wél veranderd.

Reclamant vindt dit standpunt in strijd met het uitgangspunt dat de Lithse Polder primair is gereserveerd voor agrarische bedrijven en de duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties. Wij zijn het niet met reclamant eens. Reclamant gaat er namelijk aan voorbij dat er een verschil is tussen de functionele reservering van een gebied voor de agrarische sector en de beperking van bebouwingsmogelijkheden vanuit landschappelijke en andere ruimtelijke overwegingen. Het reserveren van een gebied voor een bepaalde functie wil nog niet zeggen dat wij aan die functie ook bebouwingsmogelijkheden moeten bieden die wij om ruimtelijke redenen niet wenselijk vinden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Tiendweg 23 in Lith aan.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 66

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, over het perceel Lithsedijk 57a in Lith. Op dit perceel is een paling- en visrokerij gevestigd. Deze mag op grond van het ontwerpbestemmingsplan een gebouw oprichten. Reclamant heeft op zich geen problemen met het gebouw mits dit vanaf de bestaande verharding niet hoger wordt dan 3,4 meter.
2. Reclamant kan zich er niet mee verenigen als het gebouw boven de dijk zou uitkomen. Het uitzicht van reclamants woning aan de Lithsedijk 68a op de Maas wordt dan namelijk verminderd. Hierdoor wordt ook zijn woongenot onevenredig aangetast, net als het woon- en leefmilieu in de omgeving.
3. Reclamant mist een onderbouwing waarom het belang van de rokerij zwaarder zou wegen dan zijn belang en het belang van niet bouwen in de uiterwaarden.
4. Verder bestrijdt reclamant de stelling in de ruimtelijke onderbouwing dat de rokerij vergelijkbaar is met een aan huis gebonden bedrijf en als zodanig acceptabel is binnen een woonomgeving. De rokerij heeft namelijk een heel andere uitstraling, die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.
5. Tot slot begrijpt reclamant niet waarom burgemeester en wethouders zijn vrees voor een waardedaling van zijn woning ongegrond vinden, nu het gebouw nog altijd zichtbaar zal zijn voor hem.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft samengevat de volgende inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht: *'Inspreker maakt bezwaar tegen de toegestane hoogte van een schuur op het perceel aan de Lithsedijk 57a in Lith. Deze schuur komt boven de dijk uit en tast daardoor insprekers uitzicht en daarmee zijn woongenot aan. Ook vreest inspreker hierdoor een waardevermindering van zijn woning.'*

Burgemeester en wethouders hebben hier het volgende op geantwoord: *'Met betrekking tot de planologische mogelijkheden van het perceel aan Lithsedijk 57a worden al geruime tijd procedures gevoerd. Wij gaan in dit inspraakverslag niet in op de volledige voorgeschiedenis van dit perceel. Wel wijzen wij op het besluit van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith van 7 juli 2008. Daarin verklaren zij, op advies van de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften, een aantal bezwaarschriften, waaronder dat van insprekers, ongegrond. De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften constateert daarbij dat 'alle bezwaarschriften ten principale hun grondslag vinden in de te verwachten belemmering van het uitzicht op de Maas en uiterwaarden door het op te richten bouwwerk'. Betreffende het uitzicht is de commissie van mening dat geen adequate belangenafweging is gemaakt van de ter zake betrokken belangen.*

Met betrekking tot de het verlies aan uitzicht merken wij op dat er geen algemeen geldend recht op vrij uitzicht bestaat. Wel moet bij ontwikkelingen (of die nu wel of niet een belemmerende werking hebben) een nadere afweging gemaakt worden van alle betrokken belangen.

Wij vinden, gelet op de van oudsher bestaande situatie, dat op het perceel Lithsedijk 57a zowel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als een (bij)gebouw mogelijk zouden moeten zijn.

Met betrekking tot het gebouw op dit perceel, merken wij op dat wij oog hebben voor de belangen van omwonenden. Eerder presenteerden wij een ontwerp dat bestaat uit een schuur van 35 m² met een lessenaarskap. De hoogste zijde was georiënteerd op de rivier en stak minder dan één meter boven de kruin van de dijk uit. Het lage deel van de kap grensde aan de dijk en de goot bleef onder de

kruin van de dijk. Naar aanleiding van dit ontwerp heeft een aantal buurtbewoners de wens geuit dat de hoogte van het gebouw onder de kruin van de dijk blijft. Het eerste ontwerp is volgens ons acceptabel tast het uitzicht vanaf de Lithsedijk niet onevenredig aan. Toch hebben wij een nieuw schetsontwerp gemaakt dat rekening houdt met de wens van de buurtbewoners. De goothoogte is maximaal 2,80 m, de bouwhoogte maximaal 3,40 m. De peilhoogte van de bouwplaats is 5,41 m NAP en de kruin van de dijk is 8,79 m NAP. De nok van de schuur komt in het nieuwe ontwerp dus niet boven de kruin van de dijk uit. De schuur staat met de lange kant parallel aan de dijk en heeft een a-symmetrisch zadeldak met de flauwe dakhelling aan de dijk. De goothoogte van de schuur ligt dus ruim onder de kruin van de dijk.

Het grondvlak van de schuur is maximaal 49 m². De kap heeft een overstek en aan de voorzijde een ruime overstek die is bedoeld om materialen onder te stallen. Hier zou het rookvat een plaats kunnen krijgen.

De schuur moet uitgevoerd worden in materialen en kleuren die passen bij de uiterwaarden en nadrukkelijk anders zijn dan de dijkwoningen. Wij denken daarbij aan gepotdekselde houten planken en een grasdak.

Met het hiervoor genoemde ontwerp menen wij tegemoet te komen aan de bezwaren met betrekking tot eerdere ontwerpen. Wij voegen het aangepaste ontwerp toe aan de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan.

In bijlage 3 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan beperken wij de bedrijfsmatige activiteiten tot 25 m². Het gaat dus om een zeer kleinschalige activiteit, passend in een woonomgeving, die zelfs kleiner is dan de mogelijkheden die normaal gesproken worden geboden voor een aan-huis-gebonden beroep bij woningen.

Gelet op het voorgaande achten wij de vrees voor waardedaling van de woning ongegrond. Als inspreker toch vindt dat hij schade lijdt, kan hij een planschadeclaim indienen. Hij kan dit doen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nog vast te stellen bestemmingsplan.'

Wij zijn het met dit antwoord eens. Voor zover reclamant niet aangeeft waarom hij het met dit antwoord niet eens is, zien wij geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze van reclamant ons aanleiding om het volgende op te merken.

Punt 1

De nieuwe schuur komt op dezelfde hoogte als de bestaande verharding. Volgens artikel 2 van de planregels wordt de bouwhoogte van een gebouw gemeten vanaf peil. Begripsomschrijving 1.77 geeft aan wat onder peil wordt verstaan. Ook al zou het perceel worden opgehoord tot boven peil, dan nog blijft de hoogte van het peil maatgevend voor de hoogte van het gebouw. Dit betekent concreet dat bij ophoging van het peil, het gebouw lager moet zijn.

Op het perceel Lithsedijk 57a ligt niet alleen een bestemming 'Wonen'. Er liggen ook de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterkering' op. Binnen deze bestemmingen stellen wij het ophogen van gronden omgevingsvergunningplichtig (vroeger: aanlegvergunningplichtig). Over een aanvraag om omgevingsvergunning voor ophogen voeren wij overleg met de waterbeheerder en de beheerder van de dijk. Op grond van de Waterwet is het in principe verboden om werkzaamheden uit te voeren die de waterdoorvoer belemmeren. Daarom zal een verhoging van het peil niet aan de orde kunnen zijn.

Punt 2

Reclamant heeft geen recht op (blijvend) vrij uitzicht of een ongestoord woongenot. Ongestoord woongenot impliceert dat er geen enkele ontwikkeling in

de nabijheid van het perceel van reclamant mogelijk zou zijn. Dit is in een dichtbevolkt land als Nederland niet reëel. Waar het om gaat is of reclamants woongenot onevenredig wordt aangetast.

Wij erkennen dat reclamant ook een gebouw op het perceel Lithsedijk 57a dat lager is dan de dijk kan zien. Hierdoor wordt zijn zicht op de Maas gedeeltelijk weggenomen. Wij vinden deze beperking echter niet onevenredig. Hetzelfde geldt ook voor het woongenot. Reclamant blijft zicht houden op de Maas, onder andere links en rechts van het gebouw. In de ruimtelijke onderbouwing die bij het ontwerpbestemmingsplan hoorde, was geen tekening gevoegd over het uitzicht vanaf de woningen aan de Lithsedijk richting de Maas. Wij vullen de ruimtelijke onderbouwing aan met zo'n tekening. Op deze tekening, die het karakter heeft van een impressie, staat de situatie recht voor de woonboot, op een hoogte van ongeveer 1,70 meter.

Punt 3

Wij hechten veel waarde aan het verleden van deze locatie. In het algemeen belang heeft hier een dijkverzwaring plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft hiervoor een bestaand gebouw moeten saneren. Ruim tien jaar geleden heeft de gemeente Lith al medewerking toegezegd aan het initiatief. Door verschillende procedures heeft de initiatiefnemer het bouwplan nog niet kunnen uitvoeren. Wij hechten ook aan continuïteit van bestuur. Wij vinden dan ook dat wij eerdere toezeggingen aan de initiatiefnemer moeten nakomen.

Uiteraard is niet alleen de voorgeschiedenis van belang. Het bouwplan moet ook landschappelijk, stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn. Volgens ons toont de ruimtelijke onderbouwing deze aanvaardbaarheid voldoende aan.

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet concreet in op het belang van de omwonenden. Wij vullen de onderbouwing op dit punt aan.

Samenvattend vinden wij dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Wij letten daarbij mede op:

- de hoogteligging van de woningen
- de maximale nok- en bouwhoogte van het gebouw voor de rokerij
- de afstand van de woningen tot het bouwperceel
- het feit dat het uitzicht over de Maas voor omwonenden niet onevenredig wordt aangetast
- de belangen van de initiatiefnemer

Punt 4

Wij nemen in het bestemmingsplan een beperkte maximale oppervlakte op voor de paling- en visrokerij. Ook nemen wij duidelijke regels op voor een beperkte hoeveelheid bebouwing. Wij zien niet in hoe deze activiteiten in deze omvang een ruimtelijke uitstraling/uitwerking zullen hebben die niet past bij een woonfunctie. Reclamant motiveert ook niet op grond waarvan zijn woon- en leefmilieu onevenredig wordt aangetast.

De hier concreet genoemde activiteiten zijn kleinschaliger dan de activiteiten die op basis van artikel 18.4 met een binnenplanse afwijkingsregeling vergunbaar zijn. Deze activiteiten bevinden zich in milieucategorie 1 of 2. Zij zijn dan ook in principe toelaatbaar in een woonomgeving. In dit concrete geval is de afstand tussen het kadastraal perceel van reclamant en de grens van het perceel Lithsedijk 57a ongeveer 23 meter. Dit is ruim voldoende om overlast door de activiteit te voorkomen.

Punt 5

Burgemeester en wethouders hebben uitvoerig gemotiveerd waarom zij de vrees voor een waardedaling ongegrond vinden. Zij hebben daarbij onder meer gewezen op de kleinschaligheid van het initiatief en op het feit dat de aantasting van het uitzicht beperkt is. Wij stemmen hier mee in. Het feit dat het nieuwe

gebouw zichtbaar is, is op zich geen reden om te veronderstellen dat de waarde van de woning vermindert. En zelfs als de waarde wel vermindert, dan hoort dit volgens ons tot het normale maatschappelijke risico dat iedere burger loopt als gevolg van nieuwe ontwikkelingen in zijn omgeving.

Verder hebben burgemeester en wethouders reclamant terecht gewezen op de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij vullen de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling aan de Lithsedijk 57a in Lith aan met een tekening. Deze tekening gaat over het uitzicht vanaf de woningen aan de Lithsedijk richting de Maas. Ook nemen wij een passage op over de belangen van omwonenden.

Zienswijze 67

Samenvatting zienswijze

Reclamante exploiteert een drinkwaterproductiebedrijf aan de Kesselseweg 9 in Maren-Kessel. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is voor het bedrijf 2.000 m² bedrijfsgebouwen (exclusief reinwaterkelders) toegestaan, met een omgevingsvergunning maximaal 2.300 m². Feitelijk is op dit moment 1.360 m² bebouwing aanwezig. Reclamante wil nog 1.000 m² bebouwing oprichten. Zij heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De totale oppervlakte bebouwing komt met die 1.000 m² uit op 2.360 m² (exclusief reinwaterkelders). Reclamante vraagt om die 2.360 m² rechtstreeks toe te staan. Subsidiar vraagt zij om een motivering waarom wij niet instemmen met een extra bebouwingsoppervlakte van 1.000 m².

Antwoord gemeenteraad

Op 19 november 2011 heeft reclamante een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van bebouwing op het perceel Kesselseweg 9 voor waterzuivering. In dit principeverzoek sprak zij over een gebouw van 600 m², net ten noorden van het bestaande gebouw. Het ontwerpbestemmingsplan was gebaseerd op het principeverzoek.

In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan spreekt reclamante over een gebouw van 1.000 m², op een andere locatie. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was het overleg over deze ruimtelijke ontwikkeling nog gaande. Inmiddels is er duidelijkheid over de precieze uitvoering van de plannen van reclamante. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan. Concreet betekent dit dat wij een bebouwingsoppervlakte van 2.360 m² opnemen in het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan een uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte met 15% toelaat. Dit is niet juist. Uitbreiding is immers niet toegestaan als de oppervlakte bebouwing daardoor groter wordt dan 1.000 m². Aan deze voorwaarde kan reclamante niet voldoen. De rechtstreeks toegestane oppervlakte is immers al groter dan 1.000 m².

Het nieuwe gebouw van 1.000 m² heeft een grotere bouwhoogte dan de overige gebouwen. Wij regelen ambtshalve dat deze grotere bouwhoogte alleen voor het nieuwe gebouw geldt, en dus niet voor de bestaande gebouwen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het bedrijf aan de Kesselseweg 9 in Maren-Kessel een bebouwingsoppervlakte op van 2.360 m², met een specifieke aanduiding voor een hogere bouwhoogte voor een nieuw gebouw van 1.000 m².

Zienswijze 68

Samenvatting zienswijze

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Hij exploiteert een zeilmakerij aan De Lithse Ham 10 in Lith.

1. Reclamant maakt er bezwaar tegen dat in de woonark op zijn perceel maar één huishouden mag wonen. Bovendien zou de ark volgens ambtelijke informatie een bedrijfswoning zijn. In een bedrijfswoning mag maar één persoon wonen, en niet een heel gezin. Reclamant vraagt daarom om de woning aan te merken als een burgerwoning.
2. Reclamant vraagt om twee woningen toe te staan, conform het nu geldende bestemmingsplan, en om zijn woning op te nemen in de woonbestemming.
3. Het ontwerpbestemmingsplan regelt een te lage bouwhoogte voor de woonark. Daardoor is een deel van de ark wegbestemd. Dat is niet toegestaan. Reclamant vraagt om de juiste hoogte op te nemen.
4. Het ontwerpbestemmingsplan maximeert de oppervlakte van de ark op 240 m². Dit laat geen enkele ruimte voor uitbreiding, terwijl het nu geldende bestemmingsplan 5.000 m² gebouwen toestaat. Reclamant vraagt een oppervlakte van 500 m², conform een in 2010 met de gemeente gesloten overeenkomst.
5. In vergelijking met het nu geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak fors teruggebracht. Daardoor wordt het aanleggen van schepen onmogelijk gemaakt. Dit is in strijd met de overeenkomst en de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant vraagt een oppervlakte van 1.820 m². In hun antwoord op reclamants inspraakreactie zeggen burgemeester en wethouders dat de overeenkomst spreekt van 'zo min mogelijk belemmeringen', en dat noodzakelijke belemmeringen dus niet zijn uitgesloten. Dit slaat volgens reclamant echter op de activiteiten, en niet op de omvang. Bovendien is het reclamant onduidelijk waarom het verkleinen van het bedrijfsperceel noodzakelijk is.
6. Het ontwerpbestemmingsplan laat geen detailhandel in watersportgerelateerde zaken toe. Dit is in strijd met de overeenkomst. Detailhandel is onlosmakelijk verbonden met de overige activiteiten. Het woord 'uitsluitend' in artikel 16.1.2 onder b van de planregels beperkt het aantal toegestane functies sterk. Dit is in strijd met de overeenkomst. Volgens de overeenkomst moet het gaan om een in het gebied passende functie. Er zijn echter meer in het gebied passende functies dan het ontwerpbestemmingsplan noemt.
7. Het ontwerpbestemmingsplan regelt niet wat is toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watersportgerelateerd bedrijf' binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Daardoor is niet duidelijk wat ter plaatse mag. Bovendien komt de omvang van de aanduiding niet overeen met de ruimtelijke onderbouwing. De aanduiding is zó klein, dat bij laag water slechts één ligplaats overblijft. Hierdoor wordt een goede bedrijfsvoering en uitvoering van de overeenkomst onmogelijk.
8. Reclamant mag niet bouwen binnen de onder 7 genoemde aanduiding. Hierdoor is ook de verankering van de woonark onmogelijk. Dit is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan, dat 5.000 m² gebouwen toestaat. Reclamant vraagt om een redelijke bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken, zoals overeengekomen.
9. Reclamant vraagt een bevestiging dat hij steigers mag plaatsen bij zijn bedrijf.
10. Reclamant maakt bezwaar tegen de dagrecreatieve bestemming op zijn perceel. Het perceel heeft geen dagrecreatieve functie. Hij vraagt een passende bestemming, bijvoorbeeld 'Bedrijf'. Bovendien is het begrip 'dagrecreatie' niet gedefinieerd, zodat onduidelijk is wat daarmee wordt

bedoeld, en op welke tijdstippen dit van toepassing is. Het begrip 'extensieve recreatie' vermeldt hier ook niets over. Door de dagrecreatieve bestemming is het niet meer mogelijk om op pleziervaartuigen te overnachten. Bovendien worden de oevers als natuur beschouwd, waardoor het afmeren van pleziervaartuigen bij de oevers om te overnachten niet meer mogelijk is. Voor het slaan van meerpennen is opeens een vergunning nodig. Dit is omslachtig voor het afmeren van een boot. Deze beperking van de watersport is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie, waarin staat dat juist wordt gewerkt aan ontwikkeling van recreatie en toerisme.

11. Reclamant vindt het verschil tussen de bestemmingen 'Water' en 'Water – Vaarweg' verwarrend. Het is hem onduidelijk wat er nu wel en niet mag in die bestemmingen. Hij vraagt om alle vormen van watersport inclusief overnachtingen op alle wateren mogelijk te maken, met een maximale vaarsnelheid van 9 kilometer per uur, met uitzondering van de waterskiplas en de twee snelvaargebieden op de Maas. De watersport is voor zijn bedrijfsvoering noodzakelijk.
12. Reclamant constateert een aantal onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing voor zijn perceel. In tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan staat, is de ruimtelijke onderbouwing onder protest van reclamant opgesteld. Verder heeft de gemeente zonder zijn toestemming een tekening van hem gebruikt. Verder is de aansluiting op de riolering al vanaf het begin gerealiseerd. De gestelde watertoets is daardoor niet relevant. Verder beschikt reclamant al geruime tijd over een watervergunning. Overigens bevreemt het reclamant dat voor andere objecten geen ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.
13. Reclamant merkt op dat er op dit moment voor de Lithse Ham een apart bestemmingsplan geldt. Hij maakt er bezwaar tegen dat dit zonder kennisgeving is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.
Er zijn verschillende plannen naast elkaar in procedure gebracht: de visie voor het buitengebied en het Masterplan Lithse Ham. Het was reclamant niet duidelijk dat de visie ook op hem betrekking had. Hierdoor heeft reclamant niet kunnen reageren op de visie.
14. De analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van de digitale. Op de digitale kaart heet de straat waaraan het bedrijf van reclamant ligt De Lithse Ham, op de analoge kaart Maasstraat. Reclamant vindt dit verwarrend. Bovendien komt reclamant als hij op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn adres invoert, niet op zijn perceel uit maar op een heel ander perceel. Hij vindt dit verwarrend en verzoekt om dit aan te passen. Andere huisnummers zijn onbekend.
15. Het ontwerpbestemmingsplan laat op het perceel van reclamant slechts één watersportgerelateerd bedrijf toe. Hierdoor wordt reclamant in zijn mogelijkheden beperkt. Hij verzoekt om meerdere watersportgerelateerde bedrijven toe te staan.
16. Volgens reclamant biedt de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan voldoende ruimte voor watersport en recreatie met de daarbij horende bedrijven. De regels van het ontwerpbestemmingsplan maken dit echter bijna onmogelijk.
17. Reclamant heeft een aantal vragen en opmerkingen over de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

In het geldende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' heeft het perceel van reclamant de bestemming 'Centrale voorzieningen' met de subbestemming 'zeilmakerij' (Cv/ZM). In de doeleindenomschrijving is onder 2

aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor het gebruik als drijvende zeilmakerij annex woning.

Op grond van artikel 7, lid 4 van de planregels is de volgende inrichting van deze bestemming toelaatbaar;

- een gecombineerde woon-werkark
- bouwwerken geen gebouwen zijnde (steigers)
- beplantingen, verhardingen, water

De voormalige gemeente Lith en daarna de gemeente Oss overleggen al jaren met reclamant over de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten vanuit de locatie die reclamant huurt in de Lithse Ham. Uiteindelijk heeft dit op 7 januari 2010 geresulteerd in een overeenkomst tussen de gemeente en reclamant. Wij gaan hier niet in op het proces dat heeft geleid tot deze overeenkomst. Wij respecteren de overeenkomst. Met reclamant verschillen wij echter van mening over de vraag in hoeverre de (voorgenomen) planologische regeling al dan niet in strijd met deze overeenkomst is.

Naast de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan, hebben burgemeester en wethouders in 2010, 2011 en 2012 veelvuldig contact gehad met inspreker. Zij hebben naast de officiële brieven ook veel ambtelijk via de e-mail gecommuniceerd met reclamant over de planologische regeling voor zijn perceel in het nieuwe bestemmingsplan. De eerder verzonden e-mailberichten waren vooral informierend van aard en dus niet op rechtsgevolg gericht. Bij de behandeling van deze zienswijze betrekken wij deze eerdere correspondentie, zodat wij in deze zienswijzennota een integrale beoordeling opnemen.

Overeenkomst

Reclamant stelde eerder dat hij volgens de overeenkomst het ingediende ondernemingsplan zonder beperkingen volledig mocht uitvoeren. Volgens hem zouden er daarom geen beperkingen mogen gelden.

In artikel 1 van de overeenkomst staat de formulering 'zo min mogelijk belemmeringen'. Die formulering sluit belemmeringen die noodzakelijk zijn, al dan niet in de vorm van voorwaarden/beperkingen, dus niet uit. Ook blijkt uit de overeenkomst dat beide partijen zich bewust zijn van een aantal open einden. Zo staat er in de overwegingen *'dat de gemeente positief staat tegenover een verruiming van de huidige bestemming, maar daarbij moet aantekenen dat een concrete uitwerking van een meer mogelijkheden biedende bestemming pas mogelijk is bij de definitieve vorming van het nog in voorbereidingsstadium verkerende nieuwe bestemmingsplan voor de Lithse Ham'*. Onder 2 staat: *'In het kader van het in lid 1 bepaalde verplicht de gemeente zich jegens [naam reclamant] om, passend in de context van het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied 'De Lithse Ham', met dat nieuwe bestemmingsplan de nu aan diens woonboot verbonden bestemming "Zeilmakerij" te verruimen tot een meer mogelijkheden biedende bestemming.'*

Wij vinden op grond van het bovenstaande dat de tussen de gemeente Lith en reclamant gesloten overeenkomst ons ruimte biedt om tot nadere stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden te komen waaronder wij kunnen meewerken aan het verzoek van reclamant.

Eerder heeft reclamant medegedeeld dat hij er in 2010 vanuit is gegaan dat, na het sluiten van de overeenkomst, niets het opstarten van zijn activiteiten volgens het ondernemingsplan meer in de weg zou staan. Het had reclamant duidelijk moeten zijn dat het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst geen verandering brengt in de planologische situatie omdat hiervoor een bestemmingsplanherziening nodig is volgens een wettelijk voorgeschreven

procedure. Eventuele onduidelijkheid hierover kan niet leiden tot planologische mogelijkheden op basis van de overeenkomst. In het nieuwe bestemmingsplan nemen wij een volgens ons passende regeling op, met inachtneming van de randvoorwaarden die wij hieronder beschrijven.

Randvoorwaarden

Ter verduidelijking merken wij het volgende op. In het voorontwerpbestemmingsplan beoogden burgemeester en wethouders voornamelijk de bestaande situatie op te nemen. Wel pasten zij de regeling aan aan de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen van nieuwe ontwikkelingen op dit perceel was nog niet mogelijk, gelet op het feit dat de ruimtelijke onderbouwing hiervoor nog niet klaar was. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders wél een regeling opgenomen voor nieuwe activiteiten.

De woon-/werkark van reclamant ligt in het buitengebied. In het buitengebied voeren wij een terughoudend beleid voor bedrijfsmatige functies, of deze nu wel of niet buitengebiedgerelateerd zijn. In dit geval is er sprake van een bestaand bedrijf in de vorm van een zeilmakerij. Net zoals bij andere bedrijven in het buitengebied vinden wij onder zeer strikte voorwaarden een kleine uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar. Dit geldt zowel voor wat betreft het ruimtebeslag als voor wat betreft de aard van de activiteiten. De hierbij te stellen voorwaarden zijn zowel van planologische als van ruimtelijke aard.

In de Structuurvisie Buitengebied Lith hebben wij aangegeven dat concentratie van watersportrecreatie binnen de Lithse Ham moet plaatsvinden. Naast de intensieve recreatiefunctie krijgt de Lithse Ham ook een functie voor natuur. De mogelijkheden voor de Lithse Ham zijn vormgegeven tijdens een interactief proces met de belanghebbenden. De bijeenkomsten met de verschillende werkgroepen en de klankbordgroep hebben geresulteerd in de Visie Lithse Ham. De planologische en ruimtelijke aspecten van deze visie nemen wij op in het nieuwe bestemmingsplan.

De planlocatie ligt op een soort strekdam die leidt naar een schiereiland. De dam is circa 50 meter breed en 250 meter lang. Over de dam lopen een smalle weg (3,5 meter) en een fietspad (1,5 meter). De weg mondt uit op een rotonde. Aan de westzijde ligt de jachthaven. Aan de oostzijde van de dam ligt een aantal (woon)boten op geruime afstand van elkaar. Deze afstand dient behouden te blijven om een zo ruim mogelijk zicht op het water te houden. Ook de vlonders en aanliggende boten dienen dit beeld niet te verstoren. Bij elke (woon)boot is een aantal parkeerplaatsen aangelegd en bij sommige zijn er bijgebouwen geplaatst. Dit laatste geeft het geheel een rommelig beeld. De meeste boten zijn zo laag dat men er vanaf de strekdam overheen kan kijken. Hierdoor blijft het zicht op de plas behouden.

De (woon)boot op Lithse Ham 10 is als enige in twee lagen gebouwd.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten liggen, op basis van de gebiedskenmerken, aan de planvorming van het onderhavige plan ten grondslag:

- de woonboot mag niet vergroot worden, ook niet in hoogte
- eventueel vervangende bebouwing moet passen bij karakter en schaal van de uiterwaarden
- bij het gebied passend kleur- en materiaalgebruik toepassen (maritiem of terughoudend, natuurlijk)
- er dient een duidelijke begrenzing te komen van het water waarbinnen de aanleg van vlonders en boten is toegestaan
- de aanwezige bedrijven/verenigingen zijn duidelijk onderscheidbare autonome eenheden; tussen de autonome eenheden wordt voldoende en

onbelemmerd zicht op het water gegarandeerd; hiervoor is een afstand van circa 20 meter noodzakelijk; deze afstand is gebaseerd op de huidige feitelijke situatie

- opslag voor het bedrijf/de woning mag niet op de wal plaatsvinden
- er dient speciale aandacht te worden besteed aan de parkeerplaatsen voor de activiteitenclusters; momenteel is er op de wal ruimte voor vijf auto's

Op grond van het voorgaande vinden wij de drie activiteitenclusters, genoemd in de overeenkomst, passend binnen de functie van het gebied, mits:

- alle activiteiten gerelateerd zijn aan boten, het onderhoud aan boten en/of het ambacht van zeilmaker
- het water waarbinnen de aanleg van vlonders en boten is toegestaan duidelijk is begrensd
- activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de boten (van klanten) uitgevoerd worden
- het bedrijf bereid is te verhuizen binnen de Lithse Ham, indien dit noodzakelijk is voor het masterplan Lithse Ham (punt 4 van de overeenkomst)

Ruimtelijke onderbouwing

Wij nemen ontwikkelingen alleen dan in een bestemmingsplan op als uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren tegen bestaan. In afwijking van de beleidslijn die zij normaal gesproken hanteren, hebben burgemeester en wethouders voor dit project zelf een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Normaal gesproken toont de initiatiefnemer aan dat een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op de voorgeschiedenis van de door reclamant gewenste ontwikkeling en het feit dat in de overeenkomst hierover geen afspraken zijn gemaakt, hebben burgemeester en wethouders uit coulanse de onderbouwing zelf opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling.

Concreet merken wij over de aspecten die reclamant noemt het volgende op.

Punt 1

Anders dan reclamant stelt, mag een bedrijfswoning ook worden bewoond door het huishouden van degene die het bedrijf leidt. Dit is geregeld in de begripsomschrijving van 'bedrijfswoning', in artikel 1 van het bestemmingsplan. In dat opzicht is er geen verschil met een burgerwoning.

Het verschil tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning zit in het feit dat een bedrijfswoning, anders dan een burgerwoning, alleen bewoond mag worden door '(het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.'

In de doeleindenomschrijving van het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen de bestemming Cv/ZM een 'drijvende zeilmakerij annex woning' is toegestaan. Uit deze doeleindenomschrijving blijkt niet dat er sprake moet zijn van een bedrijfswoning; het mag nu blijkbaar ook een burgerwoning zijn, naast de zeilmakerij. Wel moeten het bedrijf en de woning in één ark zijn ondergebracht.

Wij nemen in het bestemmingsplan op dat de woning zowel een burger- als een bedrijfswoning mag zijn. Wij regelen dit in de doeleindenomschrijving en niet door middel van een bestemming 'wonen'.

Overigens zien wij geen reden om, in afwijking van de algemene regeling, in de woning meer dan één huishouden toe te staan.

Punt 2

Het nu geldende bestemmingsplan staat volgens de doeleindenomschrijving in artikel 7.2 een drijvende zeilmakerij annex woning toe. Er is dus één woning

toegestaan. In de doeleindenomschrijving wordt het toegestane gebruik bepaald en worden de functies genoemd die zijn toegestaan binnen de verschillende bestemmingen. Het in de doeleindenomschrijving omschreven gebruik (met onder andere één woning) is voor ons leidend voor het toepassen van de verdere regels van de bestemming.

Lid 4 en verder concretiseren de doeleindenomschrijving in inrichtings- en bouwvoorschriften, nadere eisen etcetera. Het gaat dus om een nadere concretisering. Dit betekent dat deze regels geen extra gebruiksmogelijkheden bieden in aanvulling op de doeleindenomschrijving, zoals reclamant veronderstelt. Door één woning toe te staan, beperken wij de mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan dus niet.

Punt 3

Wij nemen de bestaande hoogte van 6,35 meter op als maximale hoogte van de woon-/werkark. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen en masten worden normaal gesproken niet tot de hoogte van het gebouw gerekend. Wij regelen dit expliciet in artikel 2 van de planregels ('Wijze van meten').

Punt 4

In artikel 7.7 van het geldende bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden opgenomen binnen de bestemming 'Centrale voorzieningen' (Cv). Hierbinnen is 5.000 m² aan gebouwen toegestaan, bedoeld voor het centrale horecagebouw. De bestemming van het perceel van reclamant is echter 'Zeilmakerij (Cv/ZM)'. De bouwmogelijkheid van 5.000 m² is dan ook niet van toepassing op het perceel van reclamant. Dat blijkt overigens ook al uit het feit dat het perceel van reclamant kleiner is dan 5.000 m².

Op stedenbouwkundig-landschappelijke gronden vinden wij het gewenst om een maximale maatvoering op te nemen voor zowel de oppervlakte als de hoogte van de ark. Ook (alle) andere functies in het buitengebied binden wij aan maatvoeringsregels. Dit doen wij vanwege de rechtszekerheid en omdat zuinig ruimtegebruik één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is. Een uitzondering voor (woon)arken vinden wij niet gewenst. Uitgangspunt voor de maximale oppervlakte die wij in dit bestemmingsplan opnemen, is de huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Het nu geldende bestemmingsplan staat één woon-/werkark toe. Hoewel dat bestemmingsplan ook een grotere woon-/werkark toelaat, vinden wij het redelijk om uit te gaan van de oppervlakte van de huidige woon-/werkark. Een vergroting van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen vinden wij hier niet gewenst, en is bovendien niet onderbouwd. Een noodzaak voor vergroting van de oppervlakte van gebouwen blijkt ook op geen enkele manier uit het ondernemersplan van 2009 (want dat spreekt alleen over extra ligplaatsen) of de overeenkomst van 7 januari 2010.

Punt 5

De oppervlakte van de bestemming 'Cv/ZM' in het nu geldende bestemmingsplan bedraagt ongeveer 1.820 m² (35 meter bij 52 meter). Het grootste deel van deze bestemming bevindt zich op het land; slecht een klein deel (van ongeveer 15 meter bij 52 meter) is water.

Reclamant huurt van de gemeente Oss een perceel grond/water ter grootte van circa 1.820 m². In een huurovereenkomst van 13 januari 1994 is dit vastgelegd. Bij de huurovereenkomst is een tekening gevoegd waarop het precieze perceel is vastgelegd.

De gebruiksmogelijkheden van een perceel worden bepaald door zowel bestuursrechtelijke regelgeving, zoals het bestemmingsplan, als privaatrechtelijke aspecten (zoals bijvoorbeeld de hiervoor genoemde huurovereenkomst). De

oppervlakte van het gehuurde perceel van 1.820 m² kan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' niet volledig worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten die zich op het water bevinden. Het tegendeel is eerder het geval. Een groot deel van de gehuurde oppervlakte bevindt zich op het land. Dit perceelsgedeelte mag niet worden bebouwd en mag op grond van het nu geldende bestemmingsplan alleen worden gebruikt voor beplanting en verharding en voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' in de vorm van steigers. Het gehuurde water biedt alleen aan de voorzijde en aan de zijkant van de woon-/werkruimte voor het aanmeren van boten en het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten.

Reclamant lijkt ervan uit te gaan dat hij recht heeft op een gebruiksoppervlakte voor het bedrijf van 1.820 m², zonder dat daarbij voorwaarden en beperkingen gelden. Dit is niet terecht. Basis voor de afspraken met inspreker is de huurovereenkomst uit 1994, die, zoals wij eerder opmerkten, slechts beperkt mogelijkheden biedt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Een zeer beperkte herschikking van het perceel, waarbij wij rekening houden met de waarden van het gebied, vinden wij voorstelbaar. Burgemeester en wethouders hebben per e-mailbericht van 14 maart 2012 een voorstel gedaan voor een nieuwe indeling van het perceel, waarbinnen alle bedrijfsmatige activiteiten moeten plaatsvinden (dus inclusief vlonders/steigers en ligplaatsen van boten). Dit voorstel bood al meer mogelijkheden dan er nu zijn.

Reclamant heeft op 28 maart 2012 een nader voorstel gedaan, dat burgemeester en wethouders op 7 mei 2012 bestuurlijk hebben besproken. Ambtelijk is per e-mailbericht van 7 mei 2012 medegedeeld dat burgemeester en wethouders zich kunnen vinden in het door de inspreker aangegeven blauwe vlak voor vlonders én boten. Dit voorstel gaat uit van de volgende uitgangspunten voor een zone voor vlonders en ligplaatsen waarbinnen de (bedrijfsmatige) activiteiten moeten plaatsvinden:

- 14 meter aan de lange oostkant van de woonboot
- 14,5 meter aan de korte noordkant van de woonboot
- 0 meter aan de korte zuidkant van de woonboot
- geen ruimte aan de lange westzijde, de voorkant van de boot

Het vlak is in beide voorstellen inclusief woonboot 39 meter bij 22 meter (858 m²). Hoewel de afstand tot het 'perceel' van de burens afneemt, blijft nog voldoende ruimte over tussen beide 'percelen'. De bedrijfsomvang die inspreker verzoekt in zijn brief van 28 maart 2012 is voor ons de maximaal toelaatbare oppervlakte.

Later heeft reclamant een nieuwe situatieschets ingediend. De totale oppervlakte van het gehuurde blijft ongeveer 1.820 m². Het feitelijk in het water voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken perceelsgedeelte wordt echter verdubbeld aan de rechterzijde van de bestaande woon-/werkruimte. Concreet stelt reclamant voor:

- 13 meter aan de lange oostkant van de woonboot
- 10 meter aan de korte noordkant van de woonboot
- 36 meter aan de korte zuidkant van de woonboot
- 6 meter aan de lange westzijde, de voorkant van de boot

Het vlak is inclusief woonboot 70 meter bij 26,5 meter (1.855 m²). Wij vinden dit voorstel, waarbij reclamant aan de zuidzijde 36 meter vlonderruimte toevoegt, zeer onwenselijk en onlogisch. Door de ligging in de bocht zouden de vlonders en de boten op het talud van de dijk terecht komen. Het voorstel gaat uit van een breedte van 70 meter. Dit brede front vinden wij onaanvaardbaar omdat het het zicht op het water hiermee over een grote afstand vermindert. Er zal een

rommelig geheel ontstaan bij toekenning van een front van 70 meter. Er ontstaat een onevenwichtig beeld tussen de bebouwing (hoofdzaak) en vlonders met boten (bijzaak), waarbij de bijzaak zal gaan domineren over de hoofdzaak. De voorgestelde indeling is voor ons dus niet aanvaardbaar. Voor dit perceelsgedeelte heeft reclamant overigens ook geen huurovereenkomst. Wij zijn niet bereid om een huurovereenkomst voor dit gedeelte met inspreker te sluiten. Wij houden vast aan het goedgekeurde voorstel van 7 mei 2012. Op 1 oktober 2012 hebben burgemeester en wethouders een ongedateerde brief ontvangen namens reclamant. Daarin herhaalt hij zijn voorstel van 28 maart 2012.

Burgemeester en wethouders hadden de bedoeling om het voorstel van 7 mei 2012 op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit hebben zij echter niet gedaan. Aan de oostzijde hebben zij het bestemmingsvlak niet uitgebreid. Wij nemen alsnog ene oppervlakte op van de aanduiding 'sb-wsb' binnen de bestemming 'Water' conform het voorstel van 7 mei 2012.

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan neemt de oppervlakte die werkelijk benut kan worden voor bedrijfsmatige activiteiten op het water toe. Als wij doen wat reclamant vraagt, namelijk de oppervlakte terugbrengen tot de oppervlakte van het nu geldende bestemmingsplan, dan brengen wij met name de te benutten oppervlakte op het water juist fors terug.

Nu wij de oppervlakte van het bedrijf juist vergroten, gaan wij voorbij aan de bezwaren van reclamant tegen de vermeende verkleining.

Punt 6

De term 'watersportgerelateerd bedrijf' vinden wij zonder nadere invulling te algemeen. Zeer diverse vormen van aan het water gerelateerde bedrijven kunnen hieronder vallen. Ook vormen die wij ter plaatse niet aanvaardbaar vinden, zoals horeca of zelfstandige detailhandel. Wij vinden dan ook een concrete omschrijving van de bedrijfsvoering noodzakelijk. Dit past ook in het systeem dat wij hanteren in dit bestemmingsplan, waarbij wij voor ieder bedrijf concreet de toegestane bedrijfsvoering beschrijven. De concrete beschrijving van de bedrijfsactiviteiten baseren wij op de drie activiteitenclusters uit het 'bedrijfsplan' van 2 maart 2009. Wij kunnen ons wel voorstellen dat er ondergeschikte en ondersteunende detailhandel is in verband met de toegestane functies. In de regels nemen wij deze vorm van detailhandel op.

Wij vinden dat wij met dit alles passende functies in de zin van de overeenkomst toelaten. Dat er mogelijk andere functies denkbaar zijn die in het gebied passen, doet hier niet aan af.

Punt 7

Inderdaad regelt het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet wat is toegestaan binnen de aanduiding die reclamant bedoelt. Feitelijk zijn parkeervoorzieningen, de toegangssteiger en een gebouwtje aanwezig. Wij nemen hiervoor alsnog een regeling op.

Het geldende bestemmingsplan biedt op het land nauwelijks gebruiksmogelijkheden. Daarom vinden wij het niet bezwaarlijk dat de omvang van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watersportgerelateerd bedrijf' in het nieuwe bestemmingsplan kleiner is dan het geldende bestemmingsvlak 'Centrale voorzieningen' met de subbestemming 'zeilmakerij', voorzover deze op het land liggen. Ruimtelijk vinden wij bedrijfsmatige activiteiten op de oever ook niet wenselijk. De oever vormt een groene zone rond het water. Dit karakter willen wij zo veel mogelijk in stand houden.

Punt 8

Zoals wij hiervóór al schreven, is de veronderstelling van reclamant dat het nu geldende bestemmingsplan 5.000 m² aan gebouwen toestaat niet juist. De verankering van een woonark (evenals het in de grond slaan van pennen voor een vaartuig) beschouwen wij niet als bouwen, waardoor er geen bouwvergunning voor nodig is. Ook een aanlegvergunning is niet nodig.

Punt 9

Op grond van de doeleindenomschrijving zijn binnen de bestemming 'Water' met de aanduiding 'watersportgerelateerd bedrijf' vlonders en steigers toegestaan.

Punt 10

Het omliggende gebied heeft een recreatieve bestemming dan wel een bestemming 'Water'. Dit sluit aan bij de hoofdfunctie van het omliggende gebied. Wij vinden het niet wenselijk om alleen het perceel dat reclamant gebruikt, een andere bestemming te geven. Wij zien daar ook geen reden toe omdat wij via een aanduiding de bijzondere functie van dit perceel regelen. Voor de recreatieve bestemming op het landgedeelte komt daar nog bij dat wij daar bedrijfsmatige activiteiten niet willen toestaan. Alleen de bestaande voorzieningen (parkeren, toegang tot het water) staan wij toe, namelijk via de aanduiding.

Burgemeester en wethouders hebben het begrip 'dagrecreatie' inderdaad niet omschreven. Wij vinden dit niet bezwaarlijk. Volgens de bestemmingsomschrijving is binnen de dagrecreatieve bestemming extensieve dagrecreatie toegestaan. Burgemeester en wethouders hebben het begrip 'extensieve dagrecreatie' wél omschreven. Wij vinden die omschrijving juist. Wij zien dus geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Het bestemmingsplan geeft geen specifieke regeling voor het tijdstip waarop de dagrecreatieve bestemming geldt. Dit betekent dat deze bestemming 24 uur per dag geldt.

De dagrecreatieve bestemming ligt op het land. Wij zien dan ook niet in waarom het bezwaarlijk zou zijn dat het niet mogelijk is om op pleziervaartuigen te overnachten.

De ruimtelijke relevantie van het afmeren van pleziervaartuigen aan de oevers is dusdanig klein, dat wij deze handeling op zichzelf niet in strijd met de bestemming vinden. Dit staat los van de vraag of wij overnachten op pleziervaartuigen aan de oever toestaan.

Wij vinden het niet bezwaarlijk als recreanten binnen de Lithse Ham (met uitzondering van het meest zuidwestelijke deel) overnachten. Als voorwaarde stellen wij wel dat het gaat om kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) op pleziervaartuigen.

Wij nemen hiervoor een regeling op in het bestemmingsplan.

Wij beschouwen het slaan van meerpennen niet als het indrijven van voorwerpen in de bodem. Hiervoor is dan ook geen vergunning nodig.

Punt 11

Binnen de bestemming 'Water – Vaarweg' is beroeps- en pleziervaart toegestaan. Binnen de bestemming 'Water' vinden wij beroeps- en pleziervaart in beginsel niet aanvaardbaar. Een uitzondering geldt voor de Lithse Ham, met uitzondering van het meest zuidwestelijke deel. Wij vinden op de Lithse Ham pleziervaart ook aanvaardbaar, en nemen hiervoor een regeling op.

Lawaaisport vinden wij op het water niet aanvaardbaar. Een uitzondering geldt voor waterskiën in het deel van de Lithse Ham met de aanduiding 'specifieke

vorm van water – watersport'. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan hiervoor is juist. Wij laten deze in stand.

Voor wat betreft het overnachten verwijzen wij naar punt 10.

Binnen de bestemming 'Water – Vaarweg' is extensief recreatief gebruik toegestaan, waaronder waterrecreatie inclusief watersport. Dit sluit niet uit dat op grond van bijzondere wetgeving, bijvoorbeeld waterverkeerswetgeving, bepaalde vormen wel of niet toegestaan zijn. Zo heeft het Rijk op de Maas snelvaargebieden aangewezen, waar men met hoge snelheid mag varen. In andere gebieden is dit juist niet toegestaan.

Reclamant merkt op dat watersport voor zijn bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wij wijzen erop dat wij watersport zowel op de Maas als op de Lithse Ham toestaan.

Punt 12

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing nog eens kritisch bekeken. Waar nodig passen wij deze aan.

Een ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk, of reclamant het daar nu mee eens is of niet. Reclamant heeft zelf de tekening uit de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Het niet opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is geen optie. Dit zou er namelijk toe leiden dat wij de nieuwe ontwikkeling (uitbreiding van reclamants bedrijfsactiviteiten) niet in het bestemmingsplan zouden kunnen opnemen. Een andere mogelijkheid zou zijn geweest dat reclamant zelf een ruimtelijke onderbouwing zou hebben opgesteld die geheel aan zijn wensen voldeed. Reclamant heeft echter niet zelf een ruimtelijke onderbouwing opgesteld of laten opstellen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet altijd een watertoets plaatsvinden. Een watertoets is dus per definitie relevant.

Anders dan reclamant stelt, is ook voor andere nieuwe ontwikkelingen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Al deze ruimtelijke onderbouwingen horen bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Punt 13

Geen enkele rechtsregel verzet zich ertegen dat wij één bestemmingsplan vaststellen ter vervanging van meerdere oude plannen. De voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan is bovendien niet zonder kennisgeving gebeurd. Burgemeester en wethouders hebben openbaar kennisgegeven van zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant weet dit ook, aangezien hij zelf heeft gereageerd op zowel het voorontwerp- als het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft het Masterplan voor de Lithse Ham vastgesteld. Daarna heeft diezelfde raad de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld. Daarbij heeft de raad besloten om het Masterplan voorlopig niet uit te voeren, bij gebrek aan private partijen die bereid zijn om bij te dragen aan die uitvoering. Geen enkele rechtsregel verzet zich hiertegen.

Voor allebei de visies heeft de gemeente Lith een openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Reclamant kon hier dus op reageren. Dat hij dat niet heeft gedaan, laten wij voor zijn rekening. Het kon reclamant duidelijk zijn dat beide visies ook voor hem van belang waren. Zijn perceel ligt namelijk

zowel in het buitengebied als in de Lithse Ham. Uit de gemeentelijke publicaties volgt duidelijk dat beide visies betrekking hadden op deze gebieden.

Punt 14

Anders dan reclamant stelt, verschilt de digitale kaart niet met de analoge kaart. Volgens onze informatie is de straat 'Lithse Ham' ter hoogte van reclamants bedrijf op beide kaarten niet als zodanig aangegeven.

Reclamant heeft wel gelijk dat bij invoering van zijn adres op www.ruimtelijkeplannen.nl een andere locatie verschijnt dan die van zijn bedrijf. De site www.ruimtelijkeplannen.nl wordt echter beheerd door het Rijk. Wij hebben geen invloed op de informatie die het Rijk beschikbaar stelt na invoering van een adres op deze site. Aan reclamants verzoek tot aanpassing van de site kunnen wij dan ook niet voldoen.

Punten 15 en 16

Het ontwerpbestemmingsplan beperkt reclamant niet in zijn bestaande rechten, zoals deze vastliggen in het nu geldende bestemmingsplan. Ook het nu geldende bestemmingsplan laat niet meerdere bedrijven toe. Sterker nog: het nu geldende bestemmingsplan laat alleen de zeilmakerij annex woning toe, en niet alle functies die wij in het nieuwe bestemmingsplan toelaten.

Het is inderdaad zo dat het nieuwe bestemmingsplan beperkingen oplegt aan het aantal bedrijven en de aard van de bedrijvigheid. Dit geldt voor alle bedrijven, en niet alleen voor dat van reclamant. Deze beperkingen vloeien voort uit een goede ruimtelijke ordening. Wij vinden het niet wenselijk dat op bedrijfspercelen meerdere bedrijven zijn gevestigd. Dit brengt namelijk het risico met zich mee dat bedrijven zich ruimtelijk gezien los van elkaar manifesteren. Bovendien kunnen losse bedrijven samen méér uitbreidingsmogelijkheden hebben dan één afzonderlijk bedrijf van gelijke omvang. Ruimtelijk gezien vinden wij dit onwenselijk. Meerdere bedrijven binnen één bedrijfsbestemming is bovendien in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan specifiek tegen dit punt bezwaar gemaakt.

Wij vinden dat de regeling die wij opnemen voor reclamants bedrijf passend is voor dat bedrijf. Wij zien geen reden om ruimere mogelijkheden te bieden. Reclamant onderbouwt zijn verzoek ook niet.

Punt 17

Wij hebben de toelichting bij het bestemmingsplan nog eens kritisch bekeken. Zo nodig hebben wij die aangepast aan de opmerkingen van reclamant. In de nieuwe toelichting beantwoorden wij ook zijn vragen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen op dat de woning aan de Lithse Ham 10 in Lith zowel een burger- als een bedrijfswoning mag zijn. Wij regelen dit in de doeleindenomschrijving en niet door middel van een bestemming 'Wonen'.

Wij nemen de bestaande hoogte van 6,35 meter op als maximale hoogte van de woon-/werkruimte. Wij regelen in artikel 2 van de planregels expliciet dat ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen en masten niet tot de hoogte van het drijvende gebouw worden gerekend.

Wij nemen voor het bedrijf een oppervlakte op conform het voorstel van 7 mei 2012. Verder laten wij ondersteunende en ondergeschikte detailhandel toe.

Wij nemen een regeling op voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watersportgerelateerd bedrijf' binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'.
Wij nemen een regeling op voor het overnachten op pleziervaartuigen binnen de bestemming 'Water'.

Wij laten op de Lithse Ham pleziervaart expliciet toe, met uitzondering van in het meest zuidwestelijke deel.

Wij passen de toelichting bij het bestemmingsplan inclusief de ruimtelijke onderbouwing waar nodig aan aan de opmerkingen van reclamant. Ook beantwoorden wij daarin zijn vragen.

Zienswijze 69

Samenvatting zienswijze

Reclamante heeft een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding daarvan hebben burgemeester en wethouders overwogen dat zij in het ontwerpbestemmingsplan voor agrarische bedrijven een regeling opnemen voor de maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing in plaats van een maximaal bebouwingspercentage. Voor het bedrijf van reclamante aan de Batterijstraat 13 in Lithoijen hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte van 5.809 m² opgenomen. Volgens reclamante moet dit 6.369 m² zijn, conform de feitelijke situatie. Zij vraagt om deze oppervlakte in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord gemeenteraad

Reclamante komt tot een oppervlakte van 6.369 m². Zij baseert dit onder andere op een nieuw te bouwen stal van 1.656 m² en een loods van 902 m². Reclamante onderbouwt niet waar zij deze oppervlaktes op baseert. Volgens ons zijn deze oppervlaktes niet vergund.

Op 24 april 2012 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe varkensstal met een oppervlakte van 1.200 m² (19,49 bij 61,6 meter). Verder heeft de loods op de milieu- en bouwtekening een oppervlakte van 839 m².

Voor het overige kloppen de door reclamant genoemde oppervlaktes wel. Dit betekent dat de totale oppervlakte uitkomt op 5.850 m² in plaats van 5.809 m². Wij nemen 5.850 m² in het bestemmingsplan op.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Batterijstraat 13 in Lithoijen een bebouwingsoppervlakte van 5.850 m² op.

Zienswijze 70

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant exploiteert aan de Oijense Benedendijk 54 in Oijen een melkgeitenhouderij. Hij vraagt om ter plaatse twee bedrijfswoningen toe te staan, conform de feitelijke, legale situatie.
2. Geitenhouderijen zijn alleen toegestaan tot de bestaande oppervlakte. Het is reclamant onduidelijk wat daaronder verstaan wordt. Volgens hem dient het criterium 'bestaande oppervlakte aan gebouwen' te zijn. Bovendien vloeit deze regeling voort uit de provinciale bouwstop, die tot 1 juni 2013 duurt. Het bestemmingsplan maakt deze bouwstop permanent. Reclamant vraagt om het permanente karakter te schrappen.
3. Het bedrijf van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant vraagt om bedrijfsuitbreiding toe te staan met een afwijkingsregeling, ruimer dan de al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid voor 500 m². Dit is nodig met het oog op dierenwelzijn en om bedrijfseconomische redenen.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' mag reclamant geen gebouwen oprichten. Reclamant verzoekt om hiervoor een afwijkingsregeling op te nemen, zodat hij in specifieke situaties toch gebouwen mag bouwen.
5. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern' zijn er geen directe bouwmogelijkheden, ook niet binnen een bouwvlak. Bouwmogelijkheden zijn er alleen na het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Reclamant vindt het vanuit praktisch en bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk dat voor elke vorm van uitbreiding een dergelijke procedure moet worden doorlopen. Bovendien staat een bouwvlak volgens hem voor een bouwrecht. Reclamants bedrijf wordt door deze regeling beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.
In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant verzocht om de dubbelbestemming van zijn bouwvlak te verwijderen. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek niet ingewilligd. Kijkend naar de ligging van de dubbelbestemming en de al aanwezige bebouwing, is het volgens reclamant niet noodzakelijk om de dubbelbestemming te handhaven. De grond is al geroerd, en eventuele toekomstige aanpassing van de bouwwerken zal niet leiden tot een aantasting van de archeologische waarden. Daarom herhaalt reclamant zijn verzoek. De provincie heeft geen bezwaar tegen het laten vervallen van de dubbelbestemming binnen bouwvlakken.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Het nu geldende bestemmingsplan laat bij dit bedrijf slechts één bedrijfswoning toe. Uit archiefonderzoek is ons gebleken dat er op 23 november 1988 bouwvergunning is verleend voor het wijzigen van een bedrijfsruimte in een woonruimte. In de aanvraag om bouwvergunning stelt de aanvrager dat het bouwplan eruit bestaat dat hij van een enkel woonhuis een dubbel woonhuis maakt. De bouwvergunning is verleend op basis van de 'rustendeboerregeling'. Toch is er geen sprake van een tijdelijke situatie. Het dubbele woonhuis is sinds de realisering ervan bewoond door twee gezinnen. Wij vinden op grond van het voorgaande dat reclamant genoegzaam heeft aangetoond dat er rechten bestaan op twee bedrijfswoningen. Wij laten in het nieuwe bestemmingsplan dus twee bedrijfswoningen toe.

Punt 2

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de

bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.

- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
 - In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
 - Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
 - Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
 - Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.
- Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Punt 3

Zoals wij onder punt 2 aangaven, nemen wij een nieuwe regeling op voor de bebouwingsmogelijkheden voor geiten- en schapenhouderijen. Daardoor is de afwijkingsregeling die extra oppervlakte toestaat voor gebouwen voor nevenactiviteiten voor geiten- en schapenhouderijen niet meer nodig. Toch handhaven wij deze afwijkingsregeling. Die regeling blijft namelijk van belang voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.

Punt 4

De sleufsilos aan de westzijde is, voor zover wij nu kunnen nagaan, alleen milieutechnisch vergund. In 1999 stond deze al op een tekening bij een milieuvergunning. Ook ligt de sleufsilos binnen het huidige bestemmingsvlak. Daarom is de specifieke bouwaanduiding onnodig beperkend. Wij schrappen deze aanduiding.

De sleufsilos aan de oostzijde van het bouwvlak liggen wel voor het overgrote deel buiten het huidige bouwvlak. Wij wensen deze nu alleen te legaliseren als (lage) bouwwerken die geen gebouw zijn. Gebouwen vinden wij hier niet wenselijk, ook niet na afwijking. Daarom passen wij de regeling op dit punt niet aan.

Punt 5

Burgemeester en wethouders hebben op reclamants inspraakreactie op dit punt het volgende geantwoord: *'Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit archeologisch belang geen beperkingen zouden kunnen opleggen.*

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving.

De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.'

Wij zijn het eens met dit antwoord. Wij wijzen er daarbij aanvullend op dat niet voor alle werkzaamheden een vergunning vereist is. Het gaat alleen om werkzaamheden die groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter.

Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen.

Aan het standpunt van de provincie kennen wij in dit geval geen gewicht toe. De reden daarvoor is dat wij zelf de archeologische waarden willen beschermen. De regeling hiervoor was niet gebaseerd op provinciaal beleid. De provinciale regelgeving verzet zich niet tegen de regeling zoals wij die opnemen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten twee bedrijfswoningen toe bij het agrarisch bedrijf aan de Oijense Benedendijk 54 in Oijen.

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Wij schrappen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' aan de westzijde van het agrarisch bouwvlak aan de Oijense Benedendijk 54 in Oijen.

Zienswijze 71

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont aan de Lithoijensedijk 11 in Lithoijen. Hij verwijst naar correspondentie tussen de gemeente en hem in het kader van een voorgenomen handhavingprocedure. Deze procedure gaat over een paardenbak.

1. Het is reclamant niet duidelijk waarom het ontwerpbestemmingsplan paardenbakken tot 425 m² toestaat, waar het voorontwerpbestemmingsplan 400 m² toeliet. Reclamant bepleit een grotere maat. In bepaalde gevallen is een maat van 20 bij 60 of 25 bij 50 meter het minimum.
2. Reclamant mist regels voor verlichting bij paardenbakken. Hij vindt het vreemd dat bij tennisbanen wél verlichting tot 10 meter hoogte is toegestaan, en bij paardenbakken niet.
3. Reclamant bepleit een regel over de aard van de omheining, om tegemoet te komen aan een goede landschappelijke inpassing.
4. Reclamant is van mening dat, anders dan het ontwerpbestemmingsplan voorschrijft, in het algemeen paardenbakken niet direct aansluiten op een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak voor een woning. Er is vaak sprake van een toegangspad of uitloop. Het is hem niet duidelijk of een dergelijke verbinding toegestaan is met het oog op de maximale omvang van een paardenbak. Reclamant mist een definitie van verbindingspad of uitloopvakken. Ook mist hij een motivering van de eis dat een paardenbak moet aansluiten aan een bouwvlak.

Antwoord gemeenteraad

Punten 1 en 4

Anders dan reclamant stelt, laat het ontwerpbestemmingsplan (na afwijking) paardenbakken toe van 825 m². Dit is inclusief een eventueel toegangspad of eventuele uitloop. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog een maat van 800 m² opgenomen. Omdat in de praktijk vaak een toegangspad aanwezig is, hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan een ruimere maat opgenomen. Wij stemmen met die maat in. Volgens ons is dit voldoende voor een paardenbak inclusief toegangspad of uitloop. Wij vinden het niet wenselijk om standaard grotere paardenbakken rechtstreeks of na afwijking toe te staan. Wij sluiten niet uit dat in een specifieke situatie een grotere paardenbak aanvaardbaar zou kunnen zijn. Een grotere omvang heeft in het algemeen echter ook een grote impact op de omgeving. Wij vinden hier maatwerk vereist. De aangewezen weg om hier medewerking aan te verlenen vinden wij een bestemmingsplanherziening.

Een eventueel toegangspad of eventuele uitloop hoort bij de paardenbak. Wij vinden het dus aanvaardbaar dat de eigenlijke paardenbak via het toegangspad of de uitloop aansluit op het bijbehorende agrarisch bouwvlak of het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen'. Het is theoretisch mogelijk dat iemand een extreem smal en lang toegangspad wil aanleggen. Daardoor sluit de paardenbak feitelijk niet meer aan bij het agrarische bouwvlak of het woonbestemmingsvlak. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders hun medewerking weigeren, met name vanwege de onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is een toetsingsgrond.

Wij vinden het niet nodig om een begripsomschrijving op te nemen voor uitloopvakken of verbindingspaden. Als uitlopen en toegangspaden voldoen aan de begripsomschrijving van 'paardenbak', horen zij bij de paardenbak. De regeling voor paardenbakken is daar dan op van toepassing. Wij verwachten in de praktijk dan ook geen interpretatieproblemen.

Wij vinden dat een paardenbak moet aansluiten op een bouwvlak of bestemmingsvlak. Wij willen namelijk voorkomen dat her en der in het buitengebied functies (inclusief bebouwing) komen die niet specifiek aan het buitengebied gebonden zijn. Daardoor treedt een volgens ons ongewenste versnippering en vertuining van het landschap op.

Punt 2

Wij vinden het niet wenselijk dat er overal in het buitengebied lichtmasten komen. Deze kunnen namelijk de natuur verstoren en tot overlast voor omwonenden leiden. Bovendien zijn lichtmasten in strijd met ons beleid om in het buitengebied zo veel mogelijk bebouwing tegen te gaan. Dit beleid geldt juist ook voor bebouwing die nodig is voor functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Daarom staan wij, afgezien van openbare straatverlichting, lichtmasten alleen toe binnen bouwvlakken. Daarvoor geldt een hoogte van 6 meter (binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap') dan wel 3 meter (binnen de bestemming 'Wonen'). Deze hoogtes gelden ook voor lichtmasten bij tennisbanen. De hoogte van 10 meter voor tennisbanen waar reclamant naar verwijst, geldt voor slechts één specifieke, bestaande situatie.

Tennisbanen liggen in beginsel, een enkele uitzondering daargelaten, binnen een bouwvlak. Dat geldt echter niet voor paardenbakken. Die liggen veelal buiten een bouwvlak. Daarom vinden wij daar lichtmasten niet aanvaardbaar.

Punt 3

In een bestemmingsplan geven wij regels voor toegestane functie en bebouwing. De regels over bebouwing mogen echter niet gaan over het materiaalgebruik en de uitstraling. Dat is namelijk een kwestie van welstand. Welstand is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en is pas aan de orde bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor concrete projecten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 72

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt om zijn perceel aan de Hoogveldsestraat 9 in Oijen een woonbestemming te geven. Hij gebruikt dit perceel al jarenlang niet meer agrarisch.
2. Reclamant heeft gehoord dat het pand op dit perceel een cultuurhistorische waarde zou krijgen. Hij is het hier niet mee eens omdat dat zijn persoonlijke belangen zou schaden.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woning. Op dit moment is een woning immers nog niet toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen geen principeverzoek ingediend. Hij komt nu pas voor het eerst met zijn verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen met een relatief eenvoudige en snelle procedure ('wijzigingsbevoegdheid') onder voorwaarden agrarische bouwvlakken omzetten in burgerwoningen. Hiervoor moet dan wel eerst het nieuwe bestemmingsplan in werking zijn getreden. Dit is op zijn vroegst in september 2013. Na inwerkingtreding kan reclamant hiervoor een verzoek indienen.

Punt 2

Wij vinden dat het pand cultuurhistorische waarden heeft. Daarom nemen wij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op.

Het pand heeft ensemblewaarde als onderdeel van de oude, hoger gelegen bewoningskern Hoogveld. Het gebouw is cultuurhistorisch waardevol als onderdeel van de begin twintigste-eeuwse geschiedenis van het buitengebied ten zuiden van Oijen. Wat betreft typologie (Zeeuws type) is het zeldzaam in de omgeving. Er is sprake van architectuurhistorische waarde vanwege de gaafheid van zowel de hoofdvorm als de detailleringen. De indeling is nog geheel

oorspronkelijk en slechts weinig openingen hebben een nieuwe invulling gekregen. Waar dit wel het geval is, is dit gebeurd met respect voor het oude.

Het enige beperkende gevolg van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is dat de woning niet zonder omgevingsvergunning gesloopt mag worden. Wij vinden dit redelijk, gelet op de cultuurhistorische waarde die het pand heeft. Wij vinden dat wij de belangen van reclamant hiermee niet onevenredig schaden. Reclamant heeft overigens ook niet concreet aangegeven hoe zijn persoonlijke belangen geschaad zouden worden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 73

Samenvatting zienswijze

Reclamante heeft ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Zij heeft toen bezwaar gemaakt tegen de het feit dat haar perceel aan de Parallelstraat 2 in Oijen was aangeduid als oeverwal. Zij vroeg om de grens van de oeverwal te verleggen, zodat haar perceel erbuiten zou vallen. Burgemeester en wethouders hebben deze inspraakreactie ongegrond verklaard.

Reclamante herhaalt haar verzoek. Een alternatief zou zijn dat wij de oeverwalbegrenzing laten zoals die is, maar dat wij haar agrarische bouwvlak toch de mogelijkheid bieden om door te groeien tot 2 hectare, exclusief beplanting.

Antwoord gemeenteraad

Op de inspraakreactie van reclamante op het voorontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende geantwoord: *'Het bouwvlak van inspreker ligt op de oeverwal. Op de oeverwal mogen bouwvlakken, gezien de kleinschaligheid van dit landschapstype, niet verder groeien dan 1,5 ha.*

Aanvrager wil dat wij de grens verleggen.

De oeverwalzone is de zone direct achter de dijk met een wisselende breedte van circa 50 tot 500 m. De oeverwal kenmerkt zich van origine door kleinschaligheid met akkers, houtsingels en perceelsbeplanting. De gronden zijn wat hoger gelegen en leemachtig.

Het perceel van aanvrager ligt dicht bij de dijk. De (omgeving van) de locatie van aanvrager heeft van oorsprong een kleinschalig karakter en lichtere gronden. Het verleggen van de grens van de oeverwal is dan ook niet aan de orde. Wij verwijzen ook voor dit aspect naar de structuurvisie.'

Wij zijn het met dit antwoord eens. In haar zienswijze geeft reclamante niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Op de oeverwal mogen agrarische bedrijven maximaal 1,5 hectare groot zijn. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om hierop speciaal voor reclamante een uitzondering te maken. Dit kan betekenen dat het bedrijf van reclamante op termijn geen doorgroeimogelijkheden heeft. Wij vinden wij dit aanvaardbaar gelet op de landschappelijke belangen.

Het bouwvlak van het bedrijf van reclamante is op dit moment ongeveer 1,3 hectare groot. Met dit bestemmingsplan maken wij een uitbreiding mogelijk, die (uiteraard) nog niet is gerealiseerd. Reclamante heeft op dit moment dus nog uitbreidingsmogelijkheden en toont ook niet aan dat een verdere uitbreiding nodig is. In zeer specifieke situaties is het denkbaar dat, afhankelijk van onder andere de omgeving en de (bouw)plannen, een vergroting boven de in het bestemmingsplan genoemde maatvoering plaatsvindt. Dit kan echter alleen basis van een concreet plan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 74

Samenvatting zienswijze

1. Er zijn uitbreidingsplannen voor het perceel aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen. De eigenaar van dat perceel wil recreatieve chalets bouwen. De ontsluiting daarvan is gepland over het weggetje naast reclamants galerie/beeldentuin aan de Batterijstraat 23a. Reclamant wil de eigendom van dit weggetje van de gemeente overnemen, en daarna het weggetje afsluiten. Dit stuit echter op problemen vanwege de verzekering van de beeldentuin. Daarom zal de eigenaar van Batterijstraat 25 volgens reclamant aan ons verzoeken om de ontsluiting via zijn eigen perceel te laten plaatsvinden. Verder vraagt reclamant of de gemeente het bewuste weggetje wil verkopen aan hem.
2. De eigenaar van de Batterijstraat 25 heeft een plan ingediend voor de vergroting van zijn hondenpension van 118 naar 176 honden. Reclamant heeft hem gevraagd om het houten geluidsscherm naast het pension te verhogen/verbeteren, om zo de geluidsoverlast te beperken. Volgens de eigenaar mag hij dat echter niet van de gemeente wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Reclamant vraagt om in het bestemmingsplan een hoger/beter geluidsscherm mogelijk te maken, zodat zijn buurman aan de geluidsnormen kan voldoen.
3. Het hondenpension heeft een uitloopweide. Omdat dit volgens de gemeente vanuit milieuoogpunt niet nodig zou zijn, vraagt reclamant om de aanduiding voor de uitloopweide te schrappen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamant kondigt aan dat de eigenaar van de Batterijstraat 25 de gemeente zal verzoeken om de ontsluiting via zijn eigen perceel te laten plaatsvinden. Wij hebben echter niet zo'n verzoek ontvangen.

Het betreffende pad vormt een ontsluitingsroute naar de percelen ten zuiden van de Batterijstraat 23/23a/25. De uitbreidingsplannen voor het perceel Batterijstraat 25 veranderen niets aan deze functie. Het enige wat verandert is dat de gebruiksintensiteit van het weggetje toeneemt. Gelet op het beperkte aantal chalets (maximaal 8) en de beperkte omvang ervan, kan het pad deze toename van gebruiksintensiteit aan. Ontsluiting van de chalets via dit pad zal volgens ons dan ook niet leiden tot onevenredige hinder of overlast voor reclamant.

Het bestemmingsplan regelt niet de eigendom van wegen of andere stukken grond. Daarom geven wij nu geen antwoord op het verzoek van reclamant om het weggetje aan hem te verkopen. Reclamant kan hierover contact opnemen met de gemeentelijke afdeling Vastgoed.

Punt 2

Er liep overleg tussen de gemeente en de exploitant over uitbreiding van het aantal honden, maar de exploitant heeft de conceptaanvraag hiervoor ingetrokken. De uitbreiding van het aantal honden maakt dan ook geen onderdeel meer uit van dit plan. Of in de toekomst uitbreiding van het aantal honden binnen het bedrijf mogelijk is, is vooral afhankelijk van de vraag in hoeverre hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het geluidsaspect is hierbij het meest bepalend.

Op basis van de huidige milieuvergunning voor het bedrijf aan de Batterijstraat 25 was het noodzakelijk om de afscheiding tussen de percelen Batterijstraat 23a en 25 te verhogen. Voor deze verhoging hebben burgemeester en wethouders

inmiddels een omgevingsvergunning verleend. De afscheiding is inmiddels ook gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan laat die verhoging toe.

Punt 3

Anders dan reclamant stelt, kent het ontwerpbestemmingsplan geen specifieke aanduiding voor de uitloopweide. Wij kunnen dus ook geen aanduiding schrappen.

De omheinde uitloopren ligt aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Deze uitloopren is opgenomen in de geldende milieuvergunning voor het bedrijf en voldoet dan ook aan de milieunormen hiervoor. Vanuit milieuoogpunt is deze uitloopweide inderdaad niet noodzakelijk. Burgemeester en wethouders schrijven een dergelijke weide dan ook niet voor. Maar de uitloopweide is wel noodzakelijk vanuit het oogpunt van dierenwelzijn. Ook is de weide noodzakelijk vanuit de eisen die de branche voor hondenfokkerijen/hondenpensions stellen. Aangezien deze uitloopweide ook is vergund met een omgevingsvergunning, is de milieuhygiënische aanvaardbaarheid hiervan volgens ons voldoende aangetoond.

Wij merken nog het volgende op.

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsbestemming voor de Batterijstraat 25 met name aan de zuidzijde uitgebreid. Een bedrijfsbestemming in het buitengebied moet zo beperkt mogelijk zijn. Achtergrond van dit beleid is het tegengaan van functies die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Ook willen wij versterking van het buitengebied zo veel mogelijk tegengaan. Een andere reclamant wijst hier ook op. Gelet hierop vinden wij dat de bedrijfsbestemming tussen de hondenren en het zuidelijk gelegen recreatieterrein niet nodig is. Dit perceelsgedeelte kan een extensieve bestemming behouden. Hierdoor voorkomen wij dat dit perceelsgedeelte intensief wordt gebruikt voor het bedrijf. Wij nemen daarbij ambtshalve een regeling op voor de bestaande schuilgelegenheid.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Naar aanleiding van een andere zienswijze verkleinen wij het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor het bedrijf aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen. Wij nemen daarbij ambtshalve een regeling op voor de bestaande schuilgelegenheid.

Zienswijze 75

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is het agrarisch bedrijf van reclamant aan de Lutterstraat 4 in Lithoijen ingetekend in het gebied Batterijstraat/Lithoijen-zuid, als intensieve veehouderij binnen 1.250 meter. Reclamant stelt dat zijn bedrijf verder dan 250 meter van de bebouwing aan de Batterijstraat ligt. Slechts een heel klein deel valt binnen de 250-meterzone van de bebouwingsconcentratie aan de Batterijstraat. Reclamant bestrijdt dat sprake is van een bebouwingsconcentratie, en dat zijn bedrijf een gevaar voor de gezondheid zou vormen. Volgens hem is er geen reden om een 250-meterzone te hanteren. Deze zone is niet wetenschappelijk onderbouwd. Reclamant wordt door de ligging in die zone in zijn bedrijfsontwikkeling belemmerd.

Antwoord gemeenteraad

Wij gaan er vanuit dat reclamant, waar hij spreekt over een zone van 1.250 meter, de zone van 250 meter bedoelt. Het ontwerpbestemmingsplan kent namelijk geen 1.250-meterzone, maar wel een 250-meterzone.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders een zone van 250 meter opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen hun bouwvlak niet uitbreiden omdat deze locaties niet als duurzame locatie kunnen worden beschouwd. Burgemeester en wethouders volgden hiermee een advies op van de GGD van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 meter het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders uitgebreid ingegaan op de stand van zaken rond de onderzoeken op het gebied van gezondheid.

Inmiddels is op 30 november 2012 het langverwachte onderzoek van de Gezondheidsraad (getiteld 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen') verschenen. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij hierop uitgebreid in. Wij verwijzen hiernaar. Hieronder geven wij een samenvatting van ons standpunt over dit onderwerp.

In het rapport van de Gezondheidsraad wordt onder andere het volgende gesteld over endotoxineniveaus: *'Blijkens een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot maximaal een afstand van ongeveer 250 meter van specifieke bedrijven. Op zeer korte benedenwindse afstand werden bij varkenshouderijen vijf- tot maximaal tienvoudige verhogingen ten opzichte van de achtergrondconcentratie gevonden'*. In paragraaf 5.4. (getiteld: 'Is het nodig en nuttig minimumafstanden tussen woongebieden en veehouderijbedrijven te hanteren?') wordt echter de conclusie getrokken dat *'kort geformuleerd, minimumafstanden wel beleidsmatig maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen'*.

Op 11 december 2012 hebben de GGD'en in Noord-Brabant gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Zij concluderen dat er nauwelijks wettelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen en dat er nauwelijks wetenschappelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen. De GGD'en adviseren een beleidsmatige aanpak van het onderwerp gezondheid, gebaseerd op het 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu'.

In december 2012 heeft ook de provinciale Gezondheidsraad gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Ook de provinciale gezondheidsraad onderschrijft de noodzaak van een meer beleidsmatige aanpak, gebaseerd op dialoog en lokaal maatwerk.

Wij concluderen op basis van het voorgaande dat de huidige wetgeving niet toereikend is en dat er nog geen geschikt beoordelingskader is om gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. Reclamante stelt dat de 250-meterzone niet wetenschappelijk onderbouwd is. Dat is op zich juist. Uit onderzoeken blijkt echter dat er wel degelijk verhoogde endotoxineniveaus op korte afstand van veehouderijen zijn gemeten (het IRAS onderzoek, waarbij tot een afstand van 250 meter rondom bedrijven een verhoogde concentratie van fijnstof en endotoxinen is aangetoond). Hoewel hard wetenschappelijk bewijs ontbreekt, zijn er wel sterke aanwijzingen dat afstand wel degelijk mede bepalend is voor de vraag of er een gezondheidsrisico bestaat bij veehouderijen. Het voorzorgsprincipe moet hier volgens ons dan ook leidend zijn, zoals ook de GGD adviseerde in haar advies van 20 oktober 2011. Het aantal bedrijven dat binnen deze zone ligt, is beperkt. Alles afwegende vinden wij het hanteren van de afstand van 250 meter redelijk.

Wel willen wij ruimte bieden voor een lokale afweging. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders opgenomen dat intensieve veehouderijen binnen 250 meter van bebouwingsconcentraties en kernen 'in ieder geval niet' duurzaam zijn. In plaats hiervan nemen wij op dat deze locaties 'in principe' niet duurzaam zijn. Dit biedt (enige) ruimte voor maatwerk. Dat maatwerk moet wel gebaseerd zijn op beleid. Wij gaan, in een apart traject, integraal beleid ontwikkelen over gezondheid. Dit beleid baseren wij mede op de 'Wet publieke gezondheid'. Op grond van artikel 2, lid 2 onder c van die wet moeten burgemeester en wethouders zorgdragen voor het bewaken van gezondheidsaspecten in bestuurlijke beslissingen. Naast een integraal 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu' zijn wij van plan om ook een toetsingskader op te stellen voor gezondheid in het kader van de wettelijke toets aan milieuvergunningen. Wij doen dit in dialoog met alle betrokken partijen. Dit vergt dus tijd. De adviezen van de gezondheidsraad, de GGD en de provinciale gezondheidsraad zijn pas zeer recent uitgebracht. Daarom hebben wij dit beleid nog niet klaar. Zodra wij dit beleid beschikbaar hebben, zal de gemeente het gebruiken als onderdeel van de (ruimtelijke) toets bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken, en in individuele vergunningtrajecten.

Wij vinden het, net als burgemeester en wethouders, onwenselijk dat een bedrijf gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de zone van 250 meter ligt. Voor een duidelijke toepassing van de regels is het nodig dat het bedrijf óf helemaal binnen de zone óf helemaal buiten de zone ligt. Het bedrijf van reclamant ligt gedeeltelijk binnen de zone. Gelet op het voorgaande gaan wij er vanuit dat dit bedrijf dus helemaal binnen de zone ligt.

Anders dan reclamant vinden wij het gebied Batterijstraat/Lithoijen-zuid een bebouwingsconcentratie. Volgens de provinciale Verordening ruimte 2012 is een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Een bebouwingscluster is vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Het gebied Batterijstraat/Lithoijen-zuid voldoet aan deze definitie, en vormt dus een bebouwingsconcentratie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de toelichting aan voor het onderwerp gezondheid en 250-meterzone.

Zienswijze 76

Samenvatting zienswijze

1. Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van reclamant aan de Hertog Janstraat 38 en 40 in Lith aangepast. Dit hebben zij gedaan om een paardenbak aan de noordzijde binnen het bouwvlak te brengen. Vervolgens hebben zij ter compensatie aan de zuidzijde een deel van het bouwvlak geschrapt. Reclamant vraagt om het huidige bouwvlak te handhaven. Hij is bereid om de paardenbak binnen dat bouwvlak te leggen. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan ligt op gronden die niet allemaal eigendom zijn van reclamant.
2. Reclamant pleit ervoor om de tweede agrarische bedrijfswoning aan de Hertog Janstraat 40 aan te merken als plattelandswoning. Deze woning is namelijk al jarenlang niet meer nodig als bedrijfswoning. Door de woning als plattelandswoning aan te merken, kan een burger deze gebruiken. Reclamant heeft dit verzoek ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Maar toen was de wet die de plattelandswoningen regelt nog niet van kracht. Daarom hebben burgemeester en wethouders zijn verzoek afgewezen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Burgemeester en wethouders hebben op reclamants inspraakreactie op dit punt het volgende geantwoord: *'Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak. In dit geval is er sprake van een paardenbak bij een paardenhouderij. Een dergelijke voorziening is eigen aan het bedrijf en hoort binnen het bouwvlak. Dat de voorziening ligt op gronden die geen eigendom zijn van inspreker, is geen reden om deze grond ruimtelijk gezien niet tot het bouwvlak te rekenen. Op milieutekeningen van 12 juli 2007 blijkt ook dat de paardenbak onderdeel uitmaakt van de inrichting. Gelet hierop hebben wij de paardenbak in het voorontwerpbestemmingsplan binnen het bouwvlak gelegd. Hierdoor wijkt het bouwvlak af van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan.'*

Wij zijn het met dit antwoord eens. Wij vinden dat de paardenbak binnen het bouwvlak opgenomen moet worden. Ook vinden wij dat wij dit moeten compenseren door het bouwvlak aan een andere kant te verkleinen. Dat reclamant bereid is om de paardenbak te verplaatsen maakt dit niet anders. Wij hebben op dit moment namelijk geen enkele zekerheid dat reclamant de paardenbak ook daadwerkelijk zal verplaatsen.

Ook het feit dat een deel van het bouwvlak op gronden van derden ligt, brengt ons niet tot een ander standpunt. Dit is namelijk een gevolg van reclamants eigen keuze en handelwijze. Ruimtelijk gezien (dus los van de eigendomsverhoudingen) hoort de paardenbak binnen het bouwvlak.

Het verzoek van reclamant houdt feitelijk een verzoek in tot aanpassing van de bouwvlakvorm. Wij nemen hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsregeling op. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het bouwvlak van vorm veranderen. Reclamant moet dan wel aan de voorwaarden daarvoor voldoen. Reclamant kan hiervoor een concreet en onderbouwd verzoek indienen. Hij kan dit doen na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Tijdens de wijzigingsprocedure kunnen de gemeente en

reclamant dan ook afspraken maken over bijvoorbeeld de daadwerkelijke verplaatsing van de paardenbak.

Punt 2

De wet die de plattelandswoningen mogelijk maakt is op 1 januari 2013 in werking getreden. Daarom nemen wij hiervoor ambtshalve een wijzigingsregeling op. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden aan een woning de status van plattelandswoning geven. Hiervoor is per concreet geval planologisch onderzoek nodig. Ook al heeft een plattelandswoning geen 'last' meer van het eigen agrarisch bedrijf, de woning moet wel getoetst worden aan andere wet- en regelgeving. Hiervoor is een wijzigingsprocedure door burgemeester en wethouders de aangewezen weg.

Punt 1 en 2

Gelet op de uitvoeringsaspecten die nog de aandacht vragen, nemen wij reclamants verzoeken niet zelf mee in het nieuwe bestemmingsplan. Wij wijzen in verband hiermee ook nog op het volgende:

- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deel van deze zienswijzen bevat nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Verder vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor reclamants verzoeken niet meer mogelijk.

Mede gelet op de vorige punten is de termijn tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) te kort om de uitvoeringsaspecten (zoals het doen van onderzoek en het sluiten van een overeenkomst) nog uit te werken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 77

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft twee bedrijven aan de Grotestraat 8 in Oijen, met elk een eigen bestemming, namelijk 'Horeca' en 'Recreatie - Dagrecreatie'. Het horecadeel is bebouwd met onder andere een bedrijfswoning. Reclamant wil bij die woning een tuin realiseren, en heeft die ook al gedeeltelijk gerealiseerd. De beoogde locatie valt in het ontwerpbestemmingsplan echter niet onder de horecabestemming maar onder de dagrecreatieve bestemming. Reclamant vraagt om de locatie van de tuin te bestemmen tot 'Horeca'.

Antwoord gemeenteraad

Aan de Grotestraat 8 in Oijen is sprake van één bedrijf met een dagrecreatieve tak en een horecatak. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders aan beide takken een eigen bestemming gegeven. Het opnemen van twee bestemmingen suggereert echter ten onrechte dat er twee verschillende bedrijven zijn. Ook Gedeputeerde Staten hebben hier in hun zienswijze aandacht voor gevraagd. Zij vinden de bestemmingsregeling in het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. Gelet op dit alles bestemmen wij het hele bedrijf tot 'Recreatie – Dagrecreatie', met een aanduiding 'horeca' voor het horecagedeelte. In de regels nemen wij op dat de gronden binnen de aanduiding 'horeca' gebruikt mogen worden voor zelfstandige horeca. Ook laten wij een bedrijfswoning toe. Hiermee geven wij beide bedrijfstakken een passende regeling. Ook maakt het door deze regeling niet uit of de tuin binnen de ene of de andere bestemming ligt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij bestemmen het hele bedrijf aan de Grotestraat 8 in Oijen tot 'Recreatie – Dagrecreatie'. In de regels nemen wij op dat het bestaande horecapand gebruikt mag worden voor zelfstandige horeca. Ook laten wij een bedrijfswoning toe.

Zienswijze 78

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vinden de volgende onderdelen van het bestemmingsplan in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. Zij vragen om het bestemmingsplan aan te passen.

1. De afwijkingsregels voor bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Concreet bedoelen reclamanten de volgende onderdelen:
 - a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen
 - b. Paardenbakken. Ambtelijk hebben reclamanten aangegeven dat zij alleen het oog hebben op paardenbakken bij agrarische bedrijven, en dus niet bij burgerwoningen.
 - c. Bijenstallen
2. De afwijkingsregels voor bouwmogelijkheden voor speel- en verblijfsvoorzieningen tot 75 m³ buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Groen'.
3. Artikel 35.39 onder e over het toevoegen van woningen. Reclamanten herhalen hun standpunt over het voorontwerpbestemmingsplan dat het compenseren van economisch (waarde)verlies geen fysieke maatregel is ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit.
4. Het toestaan van meer dan één bedrijf binnen één bestemmingsvlak (artikel 5.4 van de planregels).
5. De mogelijkheid (na afwijking) van kassenbouw tot 2.500 m² binnen de Groenblauwe mantel.
6. Nieuwe ontwikkelingen aan:
 - a. de Kesselsedijk 28
 - b. Kesselsedijk tegenover nummer 22
 - c. Mr. Van Coothstraat 65
 - d. Platerstraat 2
 - e. Mareneweg 8-10
 - f. Hertog Janstraat 57
 - g. Steegeindstraat 2a
 - h. Oijense Bovendijk 17Deze ontwikkelingen zijn niet opgenomen in het ambtelijk toegezonden retrospectief overzicht.
7. Niet voor alle nieuwe ontwikkelingen wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering via een inrichtingsplan zekergesteld. Reclamanten dringen erop aan dat aanvullende zekerheid wordt gesteld via anterieure overeenkomsten. Verder wordt niet uit alle ruimtelijke onderbouwingen duidelijk of de inrichtingsplannen passen binnen het afsprakenkader over de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening met de regio Noordoost-Brabant.
8. Mestbewerking voor derden aan de Hertog Janstraat 35 (kennelijk bedoelen reclamanten 53).
9. Voor de ontwikkeling aan de Lithsedijk 57a ontbreekt een invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook wordt er geen positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de Groenblauwe mantel. Gelet op hun eerdere verklaring van geen bezwaar, vinden reclamanten een gebouwtje van maximaal 48 m² aanvaardbaar. Zij dringen er wel op aan om zeker te stellen dat de huidige verrommelde situatie wordt gesaneerd.
10. De mogelijkheid van een agrarische bedrijfswoning (na ontkoppeling en afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning) aan de Kesselsedijk 18-Achterstraat. Verder is het woonperceel aan de Kesselsedijk 8 (kennelijk bedoelen reclamanten 18) niet aangeduid met 'ip5'. Daarmee is de uitvoering van het erfinrichtingsplan niet zekergesteld.

11. De nieuwvestiging van een dagrecreatief bedrijf aan de Grotestraat 8. Voor deze ontwikkeling dient de gemeente artikel 11.9, lid 1 van de Verordening toe te passen.
12. Het is niet duidelijk of met de ontwikkeling aan de Kesselseweg 9 extra landschappelijke kwaliteit wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.
13. Voor de ontwikkeling aan de Peperstraat ongenummerd ontbreken de bewijsstukken voor de aankoop van de vereiste ruimte-voor-ruimtetitels.
14. De uitbreiding van het bouwvlak van het gemengd agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 9a-11 tot 1,9 hectare (omvang en landschappelijke inpassing).
15. Het agrarisch bouwvlak aan de Beatrixweg 2-2a dient een aanduiding 'iv' te krijgen. Er is onvoldoende zekergesteld dat ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.
16. Voor de Lithse Ham 10 ontbreekt een invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap.
17. De nieuwvestiging van een watersportverhuurbedrijf aan de Lithse Ham 10a. Ook wordt niet voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1a

Wij onderschrijven het standpunt van reclamanten dat permanente teeltondersteunende voorzieningen die als bouwwerk zijn te beschouwen, binnen het bouwvlak thuishoren. Daarom schrappen wij de afwijkingsregeling voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Punt 1b

In haar vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie dit punt ook naar voren gebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord:

Punt 1, algemeen

De Verordening stelt dat alle voorzieningen voor een agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak moeten worden gelegd. Als het gaat om voorzieningen die voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, delen wij dit standpunt. Zo moeten paardenbakken en paddocks van een paardenhouderij binnen het bestemmings- dan wel bouwvlak liggen. Niet-bedrijfsmatig gebruikte paardenbakken zouden ook buiten het agrarisch bouwvlak moeten kunnen worden gesitueerd. Hieronder gaan wij daarop nader in. Verder gaan wij in op enkele andere specifiek genoemde onderdelen.

Punt 1, paardenbakken

Op ons verzoek heeft de Directie haar vooroverlegreactie over paardenbakken verduidelijkt. De Directie stelt dat een paardenbak onder voorwaarden buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' toelaatbaar is, maar dat een paardenbak bij een agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak thuishoort. Wij delen dit standpunt niet. Hieronder leggen wij ons standpunt uit. Het is ons overigens niet duidelijk of de Directie vindt dat ook niet-agrarische bedrijven een paardenbak buiten het bestemmingsvlak mogen hebben.

In de eerste plaats merken wij op dat de provincie beleidsmatig onderscheid maakt tussen paardenbakken bij woningen en paardenbakken bij agrarische bedrijven. Zij heeft dit onderscheid volgens ons niet goed gemotiveerd. Een paardenbak bij een burgerwoning wordt gebruikt uit hobbymatige of recreatieve overwegingen. Omdat een bestemmingsvlak 'Wonen' normaal gesproken klein is, mag de paardenbak buiten dat bestemmingsvlak liggen. Ook een paardenbak die wordt gebruikt door iemand die een agrarische bedrijfswoning bewoont (of dit nu de bedrijfsvoerende is of bijvoorbeeld zijn kinderen), wordt normaal gesproken voor hobbymatige doeleinden gebruikt. Dit hobbymatig gebruik is volgens ons

vergelijkbaar met een dergelijk gebruik bij een burgerwoning. Juridisch gezien is er dan geen sprake van een voorziening voor een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de Verordening op dit onderdeel niet van toepassing is. De Verordening gaat immers over voorzieningen voor een agrarisch bedrijf.

In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen is ook hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan. Niet alle agrarische gronden zijn immers in gebruik bij agrarische bedrijven. De provincie miskent dit particulier agrarisch grondgebruik in de Verordening.

In de tweede plaats is, als een hobbymatig gebruikte paardenbak wél een voorziening voor een agrarisch bedrijf zou zijn, het normale toetsingskader voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken niet toepasbaar en toereikend. Zo mogen in extensiveringsgebied bouwvlakken niet worden vergroot. Dit vinden wij niet redelijk. Ook de normale criteria voor uitbreiding van een bouwvlak (zoals bijvoorbeeld noodzaak en een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) kunnen niet worden toegepast. De noodzaak van een bouwvlakuitbreiding voor een hobbymatige paardenbak is immers niet aantoonbaar.

In de derde plaats waarborgen wij de ruimtelijke kwaliteit, doordat wij paardenbakken niet rechtstreeks buiten een bestemmings- en bouwvlak toestaan maar alleen na binnenplanse afwijking. In het kader van deze binnenplanse afwijkingsregeling is een goede landschappelijke inpassing vereist. De provincie vreest dus ten onrechte voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Reclamanten geven niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Punt 1c

Wij hechten aan het instandhouden van de bijenstand, die momenteel sterk onder druk staat. Bijen vormen namelijk een essentieel onderdeel in de menselijke voedselproductieketen. Voor het instandhouden van de bijenstand is het van belang dat bijenstallen een zo groot mogelijke spreiding hebben. Dit betekent dat bijenstallen ook buiten het bouwvlak wenselijk zijn.

De regeling voor bijenstallen is met name bedoeld voor hobbyimkers, die normaal gesproken geen agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak 'Wonen' in het buitengebied hebben. Reclamanten hoeven niet te vrezen voor aantasting van ruimtelijke kwaliteit, omdat wij bijenstallen alleen toestaan na een binnenplanse afwijking. Daarbij toetsen burgemeester en wethouders onder meer aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke en natuurwaarden.

Punt 2

Wij onderschrijven het standpunt van reclamanten dat speel- en verblijfsvoorzieningen die als bouwwerk zijn te beschouwen, binnen een bouwvlak thuishoren. Daarom schrappen wij de afwijkingsregeling voor deze voorzieningen binnen de bestemming 'Groen'.

Punt 3

In haar vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie dit punt ook naar voren gebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord:

'Binnen het zoekgebied voor verstedelijking bestaat de mogelijkheid om een woning te bouwen met een tegenprestatie. In het verleden bestond deze regeling bekend als 'BIO-regeling'. Deze regeling is formeel afgeschaft. In de tussentijd heeft de provincie ook de beoordelingscriteria gewijzigd. Onduidelijk is nu wat precies als tegenprestatie kan worden ingebracht. Wat de provincie bedoelt met 'economisch waardeverlies' is ons niet bekend. In het verleden werd de waarde

van opstallen (als de gecorrigeerde vervangingswaarde) meegenomen als tegenprestatie. Hetzelfde gold voor het afboeken van de waarde van een bouwvlak dat wordt herbestemd tot onbebouwd agrarisch gebied. Het meetellen van de afboekwaarde als tegenprestatie lijkt ons redelijk. Als alleen sloopkosten kunnen worden ingebracht als tegenprestatie, dan zal de prikkel tot herbestemming en sloop praktisch nihil zijn. Wij vinden het zinvol om in het regionaal overleg afspraken te maken over de vraag welke posten wel of niet als tegenprestatie kunnen worden ingebracht. Deze afspraken moeten wat ons betreft verder gaan dan alleen sloopkosten. In afwachting van deze afspraken zien wij geen reden tot aanpassing van de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens, met inachtneming van het onderstaande. Reclamanten geven ook niet aan waarom dit antwoord niet juist zou zijn. Ter aanvulling op het antwoord van burgemeester en wethouders overwegen wij nog het volgende.

Wij willen de wijzigingsregeling voor 'BIO-woningen' handhaven. Wel schrappen wij de zinsnede ', bepaald volgens de in de toelichting bij dit bestemmingsplan aangegeven VIV-systematiek, '. De regeling voldoet hiermee aan de Verordening ruimte 2012. Wij zullen buiten het nieuwe bestemmingsplan om beleid opstellen over wat wel en niet als tegenprestatie kan gelden. Dit doen wij mede ter uitwerking van de nog te maken regionale afspraken. Dit beleid maakt dus geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamanten hoeven niet bang te zijn dat de gemeente het provinciale beleid onjuist toepast. Over ieder (wijzigings)plan voeren burgemeester en wethouders immers vooroverleg met de provincie.

Punt 4

Op grond van de argumentatie van reclamanten schrappen wij de afwijkingsregeling voor het vestigen van meer dan één bedrijf binnen één bestemmingsvlak.

Punt 5

De hier bedoelde regeling ziet op het bouwen van kassen binnen een agrarisch bouwvlak. Binnen de Groenblauwe mantel liggen echter geen agrarische bouwvlakken. Wij laten binnen de Groenblauwe mantel kassenbouw dus helemaal niet toe. Daarom laten wij de regeling in stand. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders wél kassen toestaan binnen bouwvlakken buiten de Groenblauwe mantel.

Punt 6, algemeen

De genoemde ontwikkelingen zijn inderdaad niet opgenomen in het retrospectief overzicht. Dit enkele feit betekent echter, anders dan reclamanten beweren, nog niet dat deze ontwikkelingen ook strijdig zijn met de Verordening. Reclamanten geven niet aan waaruit de strijdigheid zou bestaan. Wij vinden dat wij van reclamanten ook zelf onderzoek mogen verwachten. In het overzicht staan bijvoorbeeld ontwikkelingen waarvan reclamanten zelf op het eerste gezicht hadden kunnen constateren dat deze geen nieuwe ontwikkelingen zijn. Reclamanten hadden voor deze ontwikkelingen dus ook zelf kunnen constateren dat deze ontwikkelingen niet strijdig zijn met de Verordening.

Toch gaan wij hieronder in op de ontwikkelingen die reclamanten specifiek noemen.

Punt 6a

Aan dit perceel hebben reclamanten goedkeuring onthouden in 2002. De reden daarvoor was het ontbreken van een omschakelingsverbod naar intensieve veehouderij. Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1979 van toepassing. In dat bestemmingsplan ligt op deze locatie ook een agrarisch bouwvlak. In 1997 en in 2000 hebben burgemeester en wethouders bouwvergunning verleend voor een rij-/instructiehal voor een paardenhouderij. Ter plaatse is dus sprake van een legaal en actief bedrijf. Wij bestemmen dit bedrijf dus positief.

Punt 6b

Reclamanten spreken over een ontwikkeling tegenover de Kesselsedijk 22. Zij verwijzen naar artikel 11 van de Verordening. Dit artikel gaat over wonen buiten stedelijk gebied. Tegenover de Kesselsedijk 22 is echter geen sprake van wonen. Ons is dan ook niet duidelijk wat reclamanten bedoelen.

Punt 6c

In het nu geldende bestemmingsplan ligt op dit perceel een agrarisch bouwvlak. De Verordening laat toe dat agrarische bedrijven omschakelen naar een woonfunctie. Voorwaarde daarvoor is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, en dat slechts één burgerwoning wordt toegestaan. Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel een woonbestemming opgenomen. Zoals uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt, voldoet deze bestemming aan de Verordening. Het gaat om slechts één woning, dus is er geen sprake van splitsing. Bovendien is het bestemmingsvlak 'Wonen' veel kleiner dan het vroegere agrarische bouwvlak. De totale bebouwing op het perceel bedraagt slechts ongeveer 350 m². Deze omvang past binnen de regeling voor omschakeling van agrarische bedrijven naar burgerwoningen. Tegen deze regeling hebben reclamanten geen bezwaar. Overigens blijkt uit de Verordening niet wat Provinciale Staten bedoelen met 'overtollige bebouwing'. Gelet op het bovenstaande zien wij geen reden om de regeling voor dit perceel aan te passen.

Punt 6d

Het nu geldende bestemmingsplan staat bij dit bedrijf één bedrijfswoning toe. Burgemeester en wethouders laten in het ontwerpbestemmingsplan twee bedrijfswoningen toe. Reden hiervan is een in 1985 verleende vrijstelling, die natuurlijk niet in het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen. Hieronder gaan wij concreet in op de voorgeschiedenis.

Op 22 januari 1985 verleenden burgemeester en wethouders van Lith een bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen van een bedrijfsruimte op het adres Platerstraat 2 tot woning. Zij verleenden de bouwvergunning op basis van de regeling voor rustende boeren, met toepassing van artikel 50, lid 8 van de Woningwet. Reclamanten hebben hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven op 12 december 1984.

In de bouwvergunning eisen burgemeester en wethouders niet dat de woning op enig moment aan haar woonbestemming zou moeten worden onttrokken. De woning is dus legaal als permanente zelfstandige woning opgericht op basis van een onherroepelijke bouwvergunning.

Gelet op dit alles nemen wij voor de woning een zelfstandige woonbestemming op.

Voorwaarden voor toepassing van de regeling voor rustende boeren waren:

- de woning wordt opgenomen in de bouwmassa van de bestaande bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel in een vrijstaande bedrijfsruimte
- de inhoud van de woning is maximaal 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de woning is in totaal maximaal 75 m²

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders de hierboven genoemde beperkingen niet opgenomen. Wij vinden dat deze beperkingen nog steeds gelden. Daarom passen wij de regels aan, en nemen wij deze beperkingen over.

Punt 6e

Ter plaatse zijn feitelijk twee agrarische bedrijven gevestigd. Dat was de reden waarom burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan twee agrarische bouwvlakken opnamen. Wij constateren echter dat de feitelijke aanwezigheid van twee bedrijven in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan. In dat plan is namelijk sprake van één agrarisch bouwvlak, met twee agrarische bedrijfswoningen.

Wij voeren beleid om agrarische bouwvlakken niet te splitsen. Een dergelijke splitsing leidt immers tot ruimere uitbreidingsmogelijkheden dan het agrarische bedrijf zonder splitsing zou hebben gehad. Dit leidt tot een ongewenste verstening van het buitengebied. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om daar voor dit specifieke geval een uitzondering op te maken. Bovendien is de splitsing in strijd met de Verordening.

Punt 6f

Wij merken in het algemeen op dat wij bouwvlakken zorgvuldig toekennen. Verhardingen en andere voorzieningen die niet vergund en niet noodzakelijk zijn, nemen wij niet in het bouwvlak op. Daartegen treden burgemeester en wethouders in beginsel handhavend op.

Aan de andere kant zijn er in het buitengebied van Lith veel verhardingen en andere voorzieningen zoals sleufsilo's en tuinen aanwezig buiten het bouwvlak, waartegen wij handhavend optreden niet opportuun vinden. Deze voorzieningen hebben wij in principe binnen bouwvlakken opgenomen. Wij willen namelijk 'schoon schip' maken in dit plangebied.

In dit geval zijn voorzieningen aanwezig (verharding en tuin aan de voorzijde) waartegen handhavend optreden niet opportuun is. Wij nemen deze voorzieningen op in het bouwvlak. Daarom wordt dit bouwvlak groter dan 1,5 hectare. Wij willen een verdere, onwenselijke uitbreiding van het bouwvlak voorkomen. De eigenaar heeft ons verzocht om nog niet aanwezige verharding aan de zuidzijde van een nieuwe (in 2010 vergunde) stal op te nemen in het bouwvlak. Wij hebben dit verzoek afgewezen.

Punt 6g

Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan geen 'slot op de muur' opgenomen voor deze geitenhouderij. In de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan hadden zij dat wel moeten doen. Wij nemen alsnog het slot op de muur op. Wel doen wij dat op een andere manier dan in het ontwerpbestemmingsplan. Voor alle geiten- en schapenhouderijen geven wij op de verbeelding aan binnen welke stallen geiten en schapen mogen worden gehouden.

Punt 6h

In het nu geldende bestemmingsplan ligt op dit perceel een agrarisch bouwvlak. De Verordening laat toe dat agrarische bedrijven omschakelen naar een woonfunctie. Voorwaarde daarvoor is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, en dat slechts één burgerwoning wordt toegestaan.

Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel een woonbestemming opgenomen. Zoals uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt, voldoet deze bestemming aan de Verordening. Het gaat om slechts één woning, dus is er geen sprake van splitsing. Bovendien is het bestemmingsvlak 'Wonen' veel kleiner dan het vroegere agrarische bouwvlak.

De totale bebouwing op het perceel bedraagt slechts ongeveer 300 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen, naast de historische boerderij met aangebouwde schuur. Deze omvang past binnen de regeling voor omschakeling van agrarische bedrijven naar burgerwoningen. Tegen deze regeling hebben reclamanten geen bezwaar.

Overigens blijkt uit de Verordening niet wat Provinciale Staten bedoelen met 'overtollige bebouwing'.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen reden om de regeling voor dit perceel aan te passen.

Punt 7

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders inderdaad niet aan alle ruimtelijke ontwikkelingen een inrichtingsplan gekoppeld ter waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is ook niet nodig. Wij volgen het regionale beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor sommige, zeer kleine, ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering, en het maken van afspraken hierover, niet nodig.

Verder maakt de gemeente in anterieure overeenkomsten afspraken met de initiatiefnemers over onder andere de concrete uitvoering van de kwaliteitsverbetering. Dit in aanvulling op de door de jurisprudentie in beginsel voorgeschreven regeling via het bestemmingsplan.

Waar nodig passen wij de ruimtelijke onderbouwingen voor nieuwe ontwikkelingen aan op het aspect landschappelijke kwaliteitsverbetering en de financiële onderbouwing daarvan.

Punt 8

Het beleid voor mestverwerking is volop in ontwikkeling. Wij onderschrijven het terughoudende provinciale beleid voor mestverwerking. Wij laten in beginsel dan ook mestverwerking voor derden niet toe.

Aan de andere kant vinden wij dat er in het hele plangebied wel mogelijkheden moeten zijn voor mestverwerking. Dit vanwege de nieuwe regels voor mestopslag en -verwerking. Daarom bieden wij, alléén in dit specifieke geval, bij een loonbedrijf mogelijkheden voor mestverwerking. Deze mestverwerking is relatief beperkt van omvang. Bovendien is de locatie, middenin het agrarisch gebied van de Lithse Polder, hiervoor geschikt. Het plan voldoet daarmee aan de kaders uit het besluit van Provinciale Staten van 22 maart 2013.

Punt 9

Wij verlenen met name medewerking aan onderhavig plan vanwege de voorgeschiedenis ervan. In het verleden zijn bouwmogelijkheden ontnomen vanwege het algemeen belang van de dijkverzwaring. Mede daarom vinden wij het aanvaardbaar om mee te werken aan de gewenste ontwikkeling. Op basis van het regionaal afsprakenkader is geen formele kwaliteitsverbetering nodig. Toch vindt kwaliteitsverbetering plaats. Die bestaat met name uit het opruimen van de huidige verrommelde aanblik en het realiseren van een passend gebouw. De gemeente maakt hierover in een anterieure overeenkomst afspraken over met de initiatiefnemer. Bovendien stellen wij specifieke beeldkwaliteitseisen voor deze locatie.

Wij beperken de omvang van de bebouwing tot 48 m².

Punt 10

Wij verlenen medewerking aan deze ontwikkeling om de volgende redenen:

- de gemeente Lith heeft medewerking toegezegd aan deze ontwikkeling; het gaat (dus) ook om een zaak die al lang speelt
- stedenbouwkundig vinden wij een woning in het woonlint aan de Kesselsedijk wenselijker dan een agrarisch bedrijf

- er komt een ruimtelijke kwaliteitswinst doordat er 800 m² aan vervallen en overbodige bedrijfsbewoning wordt gesaneerd en de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast

Het erfinrichtingsplan heeft geen betrekking op de locatie aan de Kesselsedijk maar alleen op de Achterstraat. Burgemeester en wethouders hebben dus aan de Kesselsedijk terecht geen aanduiding 'ip5' opgenomen.

Punt 11

Aan de Grotestraat 8 in Oijen is sprake van één bedrijf met een dagrecreatieve tak en een horecatak. In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders aan beide takken een eigen bestemming gegeven. Het opnemen van twee bestemmingen suggereert echter ten onrechte dat er twee verschillende bedrijven zijn.

Gelet op dit alles bestemmen wij het hele bedrijf tot 'Recreatie – Dagrecreatie', met een aanduiding 'horeca' voor het horecagedeelte. In de regels nemen wij op dat de gronden binnen de aanduiding 'horeca' gebruikt mogen worden voor zelfstandige horeca. Ook laten wij een bedrijfswoning toe. Hiermee geven wij beide bedrijfstakken een passende regeling.

De uitbreiding van het bedrijf voldoet overigens verder aan de regels van de verordening.

Punt 12

De plannen aan de Kesselseweg 9 waren ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende uitgewerkt. Het inpassingsplan was daarom nog niet opgenomen. Inmiddels heeft de initiatiefnemer zijn plannen concreet uitgewerkt. In de ruimtelijke onderbouwing toont hij aan dat de plannen voldoen aan de Verordening voor wat betreft het aspect kwaliteitsverbetering. Wij nemen deze aangepaste ruimtelijke onderbouwing op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Punt 13

De bewijsstukken voor de aankoop van het ruimte-voor-ruimterecht heeft de initiatiefnemer inderdaad niet voorhanden, omdat er op dit moment nog geen ruimte-voor-ruimterecht is aangekocht. Enerzijds willen wij de initiatiefnemer zo veel mogelijkheid zekerheid geven over de toekomstige (bouw)mogelijkheden van het perceel. Anderzijds willen wij het risico vermijden dat de initiatiefnemer twee woningen bouwt zonder aankoop van een ruimte-voor-ruimterecht. Daarom nemen wij twee woonbestemmingen op, met een voorwaardelijke bouwmogelijkheid. De voorwaarde is dat de initiatiefnemer een perceel alleen mag bebouwen als hij hiervoor een ruimte-voor-ruimterecht heeft aangekocht. Volgens ons doet deze regeling recht aan alle betrokken belangen.

Wij lezen overigens nergens in de Verordening een verplichting tot aankoop van een ruimte-voor-ruimterecht voordat wij het bestemmingsplan vaststellen. De beleidsregel uit 2006 waarnaar de Verordening verwijst, gaat alleen over ruimte-voor-ruimteprojecten waarbij 'in natura' (door middel van sloop en intrekking van rechten) de tegenprestatie wordt geleverd. De beleidsregel gaat niet over de aankoop van ruimte-voor-ruimterechten bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij.

Punten 14 en 15

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een regeling opgenomen voor gemengde agrarische bedrijven. Deze regeling begrenst de omvang van intensieve neventakken van grondgebonden agrarische bedrijven op de bestaande omvang. Uit nader ambtelijk overleg met reclamanten is ons gebleken

dat reclamanten geen bezwaar hebben tegen deze regeling. Wij nemen deze regeling over.

Reclamanten stemmen dus alsnog in met onze regeling. Daarom zien wij aanleiding om deze zienswijze niet inhoudelijk te behandelen. Overigens past de uitbreiding van de bedrijven aan de Kesselseweg 9a/11 en Beatrixweg 2/2a binnen de algemene regeling.

Punt 16 en 17

Wij nemen de bedrijven aan de Lithse Ham 10 en 10a in het bestemmingsplan op. De redenen hiervoor zijn oude afspraken van de voormalige gemeente Lith met de betreffende ondernemers en het feit dat de bedrijven al zeer geruime tijd aanwezig zijn.

Het water waarop de bedrijven liggen, is eigendom van de gemeente Oss. Het is dan ook de gemeente Oss die de vereiste kwaliteitswinst voor deze ruimtelijke ontwikkelingen levert. Wij zijn op dit moment bezig met een kwaliteitsverbetering in de hele Lithse Ham. Alle projecten in het kader hiervan zijn opgenomen in het zogenaamde kapstokplan. Het gaat hier om maatregelen om de toeristisch-recreatieve infrastructuur te verbeteren, zoals de aanleg van

- een veerstoep
- parkeerplaatsen
- voorzieningen om boten te water te laten

Ook gaat het om maatregelen voor beheer en onderhoud, zoals begrazing en het opruimen van verhardingen.

Wij vinden dat deze maatregelen voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap opleveren. Wel passen wij de ruimtelijke onderbouwingen op dit punt nog aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij schrappen de afwijkingsregeling voor permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Wij schrappen de afwijkingsregeling voor speel- en verblijfsvoorzieningen binnen de bestemming 'Groen'.

Wij schrappen de zinsnede ', bepaald volgens de in de toelichting bij dit bestemmingsplan aangegeven VIV-systematiek,' in artikel 35.39 onder e van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij schrappen de afwijkingsregeling voor het vestigen van meer dan één bedrijf binnen één bestemmingsvlak.

Voor de woning aan de Platerstraat 2 in Lith nemen wij de volgende beperkingen op:

- de woning wordt opgenomen in de bouwmassa van de bestaande bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel in een vrijstaande bedrijfsruimte
- de inhoud van de woning is maximaal 200 m³ dan wel de vloeroppervlakte van de woning is in totaal maximaal 75 m²

Voor het bedrijf aan de Steegeindstraat 2a nemen wij een 'slot op de muur' op. Wij passen enkele ruimtelijke onderbouwingen aan op het aspect landschappelijke kwaliteitsverbetering en de financiële onderbouwing daarvan.

Wij beperken de bouwmogelijkheden aan de Lithsedijk 57a tot 48 m².

Wij geven het hele bedrijf aan de Grotestraat 8 in Oijen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Binnen die bestemming nemen wij een regeling op voor de verschillende functies.

Wij nemen voor de nieuwe ontwikkeling aan de Kesselseweg 9 in Maren-Kessel een aangepaste ruimtelijke onderbouwing op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij passen de ruimtelijke onderbouwingen voor de ontwikkelingen aan de Lithse Ham 10 en 10a in Lith aan op het aspect landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Zienswijze 79

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant woont aan de Batterijstraat 27 in Lithoijen. Hij heeft bezwaar tegen de uitbreiding en de ontwikkelingsplannen van het dierenpension aan de Batterijstraat 25. Hij ondervindt al jarenlang overlast van dit bedrijf vanwege het hondengeblaf. Door de uitbreiding van het aantal honden neemt de overlast nog verder toe. Reclamant wijst er op dat het hondenspension op nog geen 30 meter afstand van zijn woning ligt. Dit voldoet niet aan de afstandsnorm. Reclamant bepleit verplaatsing van het verblijf.
2. Verder vindt reclamant de plaatsing van acht recreatiechalets niet passen bij een dierenpension. Ook de recreanten zullen overlast ondervinden als gevolg van hondengeblaf. Bovendien laat het nu geldende bestemmingsplan de recreatieve functie niet toe, en is deze functie in strijd met het provinciale beleid tegen verstening van het buitengebied. Er zijn voldoende andere locaties in de omgeving die zich hier beter voor lenen. Deze moeten eerst onderzocht worden.
3. Volgens reclamant heeft het dierenpension voorschriften over geluidswerende maatregelen uit eerdere vergunningen nog niet uitgevoerd.
4. Reclamant vreest een waardedaling van zijn woning door de plannen. Hij zal deze op de gemeente moeten verhalen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De uitbreiding van het aantal honden maakt geen onderdeel meer uit van dit plan. Er liep overleg tussen de gemeente en de exploitant over uitbreiding van het aantal honden, maar de exploitant heeft de conceptaanvraag hiervoor ingetrokken. Of in de toekomst uitbreiding van het aantal honden binnen het bedrijf mogelijk is, is vooral afhankelijk van de vraag in hoeverre hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het geluidaspect is hierbij het meest bepalend.

Punt 2

Wij zien niet in hoe de gewenste uitbreiding van activiteiten conflicteert met de primaire activiteit van het dierenpension, namelijk het houden en fokken van honden. Ook bij bijvoorbeeld agrarische bedrijven is het tegenwoordig heel normaal om verblijfsrecreatieve activiteiten te ontplooiën. Milieutechnisch is dit geen probleem, omdat alle bedrijfsonderdelen deel uitmaken van één inrichting in milieuhygiënische zin. Dit neemt niet weg dat recreanten overlast kunnen ervaren van andere activiteiten op het bedrijf, maar dit speelt juridisch geen rol. Recreanten op en binnen een (agrarisch) bedrijf kiezen er juist voor om binnen een bepaalde omgeving te recreëren.

Reclamants constatering dat de nieuwe ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan is juist. Daarom nemen wij het plan nu juist mee in het nieuwe bestemmingsplan. Het ruimtelijk beleid is in beweging; bij een bestemmingsplanherziening worden planologische mogelijkheden opnieuw overwogen. Reclamant kan aan het nu geldende bestemmingsplan geen blijvende rechten onttelen.

Of de specifieke activiteit ook elders mogelijk is, is niet relevant. Wij maken nu alleen een afweging voor het verzoek zoals het voor deze locatie is ingediend. Wij vinden de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Het beleid in het buitengebied is er in het algemeen op gericht om verstening tegen te gaan. Dat betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen in het buitengebied meer mogelijk zouden zijn. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid voor het buitengebied gaat er juist van uit dat bepaalde

ontwikkelingen, mits goed ingepast en voorzien van een ruimtelijke verbetering, mogelijk zijn. Juist in bebouwingsconcentraties, waarvan hier sprake is, worden ook mogelijkheden geboden.

Punt 3

Dit aspect betreft de handhaving van bestaande vergunningen. Dit aspect kan in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Reclamant kan hiervoor contact opnemen met burgemeester en wethouders of de gemeentelijke afdeling Handhaving.

Punt 4

De mededeling van reclamanten over planschade nemen wij voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 80

Samenvatting zienswijze

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze inspraakreactie ging over een zelfstandige woonbestemming voor een bijgebouw aan de Kasteelstraat 4a in Oijen.

Reclamant vult deze inspraakreactie aan naar aanleiding van het antwoord van burgemeester en wethouders op de inspraakreactie.

Burgemeester en wethouders hebben de inspraakreactie ongegrond verklaard. Zij hebben onder meer overwogen dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat medewerkers van de toenmalige gemeente Lith hebben meegedeeld dat afzonderlijke bewoning was toegestaan. Reclamant bestrijdt dit. Zijn situatie zou wel degelijk bij de gemeente bekend zijn. Ook blijkt uit een document van 13 februari 2007 dat ambtelijk is meegedeeld dat het bijgebouw (alleen maar) bewoond mocht worden.

Burgemeester en wethouders stellen verder dat reclamant geen rechten mocht ontlenen aan ambtelijke informatie. Reclamant vindt dat hij recht heeft op juiste informatie.

Reclamant verwijst naar twee brieven namens hem van 10 oktober 2008 en 19 juni 2009. In die brieven stelt reclamants gemachtigde dat de voormalige gemeente Lith op 10 september 1991 bouwvergunning heeft verleend voor het ombouwen van een bedrijfsruimte tot woonruimte, zonder tijdelijk karakter. De gemachtigde verwijst in verband hiermee naar een uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda. Bovendien valt de situatie volgens reclamant onder het overgangsrecht.

Reclamant vraagt om een persoonlijk onderhoud.

Antwoord gemeenteraad

Reclamants inspraakreactie luidde als volgt: *'Insprekers verzoeken om een woonbestemming toe te kennen aan (c.q. te laten bestaan voor) een bijgebouw aan de Kasteelstraat 4a in Oijen. Dit pand heeft tot 2006 ruim 15 jaar gefungeerd als woning; in 1991 is er bouwvergunning verleend voor de verbouwing van het bijgebouw tot woning, en er zijn ook gemeentelijke belastingen voor betaald. Ambtelijk is in het verleden ook door de voormalige gemeente Lith medegedeeld dat zelfstandige bewoning mogelijk zou zijn.*

Insprekers wensen een persoonlijk onderhoud naar aanleiding van hun inspraakreactie.'

Burgemeester en wethouders hebben hier het volgende op geantwoord: *'De bewoning van het betreffende bijgebouw heeft altijd een tijdelijk karakter gehad. Dit blijkt uit het bouwvergunningdossier uit 1991. Deze tijdelijke bewoning, die in strijd was met het bestemmingsplan, is geëindigd in 2006. Legalisatie van bewoning anders dan voor mantelzorg komt neer op planologische nieuwvestiging van een burgerwoning. De toevoeging van een burgerwoning aan het buitengebied vinden wij echter uit functioneel oogpunt ongewenst omdat burgerbewoning een functie is die niet aan het buitengebied gebonden is. Gelet op de ligging van het perceel in een bebouwingsconcentratie zou in theorie de ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast kunnen worden, waarbij aankoop van een ruimte-voor-ruimte-bouwwrecht zou moeten plaatsvinden. Wij vinden echter ook om ruimtelijke redenen dat het toevoegen van een woning op deze locatie ongewenst is. De woning past niet binnen de structuur van het gebied. Het betreft een ruim perceel met een vrijstaande woning in één bouwlaag met kap. Het bijgebouw staat dicht aan de weg en dicht bij de vrijstaande woning. Het heeft nauwelijks een tuin maar wel een patio. Het bouwwerk is daardoor alleen voorstelbaar als bijgebouw en niet als zelfstandige woning. Legalisering van het gebruik als woning is dan ook niet mogelijk.*

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Insprekers stellen dat zij in 2006 en 2007 ambtelijk overleg hebben gehad met de gemeente Lith over de bewoning van het pand. Zij maken echter niet aannemelijk dat medewerkers van de gemeente Lith inderdaad hebben medegedeeld dat afzonderlijke bewoning mocht plaatsvinden. Bovendien kunnen aan eventuele ambtelijke mededelingen geen rechten worden ontleend, nu het niet gaat om toezeggingen van het bestuursorgaan dat bij uitsluiting over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist, te weten de gemeenteraad.

In het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied heeft het hele perceel Kasteelstraat 4/4a één woonbestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan niet anders worden geconcludeerd dan dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

Verder wijzen wij insprekers op onze brief aan hen van 28 april 2011, waarin wij al inhoudelijk zijn ingegaan op hun verzoek tot legalisering.

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Bovendien is de situatie rond het perceel bij ons bekend. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van insprekers.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Reclamants reactie op het antwoord van burgemeester en wethouders geeft ons aanleiding om nog het volgende op te merken.

Reclamant stelt dat zijn situatie bij de gemeente bekend was en is. Dit is juist. Zowel bij de voormalige gemeente Lith als bij de nieuwe gemeente Oss zijn het dossier en het standpunt van reclamant bekend. Dit betekent echter niet dat de gemeente net als reclamant vindt dat het bijgebouw in het nieuwe bestemmingsplan een zelfstandige woonbestemming zou moeten krijgen.

Reclamant verwijst verder naar een document van 13 februari 2007. Daaruit zou volgens hem blijken dat de gemeente heeft meegedeeld dat het bijgebouw (alleen maar) bewoond mocht worden. Het betreffende document is een afschrift van de plankaart van het nu geldende bestemmingsplan, voorzien van een gemeentelijke stempel. Uit de kaart blijkt dat het onderhavige perceel één woonbestemming heeft. Dat wil zeggen dat er één woning met bijgebouwen toegestaan is. Uit de kaart volgt dus dat (ook) het bijgebouw een woonbestemming heeft. Dit betekent echter niet, zoals reclamant stelt, dat het bijgebouw een zelfstandige woning is. Integendeel, nu op het perceel al een zelfstandige woning aanwezig is (nummer 4), blijkt uit dit document juist dat het bijgebouw géén zelfstandige woning is.

Wij zijn het met reclamant eens dat hij recht heeft op juiste informatie. Maar wij zijn het met burgemeester en wethouders eens dat reclamant niet heeft aangetoond dat hij onjuist is geïnformeerd. En zelfs als hij wél onjuiste informatie zou hebben gekregen, betekent dit niet dat hij recht heeft op een nieuwe, zelfstandige woonbestemming voor het bijgebouw.

Op 10 september 1991 hebben burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Lith besloten 'de vergunning voor het oprichten van een woning met bedrijfsruimte aan de Kasteelstraat 4 te Oijen ... te wijzigen ten behoeve van de bedrijfsruimte overeenkomstig de van dit besluit deelvastmakende en zodanig

gewaarmerkte tekeningen en tevens de bouwvergunning op naam van [naam] te stellen'. Volgens het aanvraagformulier is bouwvergunning aangevraagd voor het omzetten van een garage in een tijdelijke woonruimte. Verder heeft aanvrager in het aanvraagformulier het volgende aangegeven: 'Middels gedoogverklaring zal hoofdbewoner verklaren na vertrek van [naam] het bouwwerk van zijn woonfunctie te ontdoen.' Op de tekening bij de bouwvergunning staat dat sprake is van de verbouwing van een garage tot tijdelijke wooneenheid. Verder is in het bouwdoos dossier een schriftelijke verklaring aanwezig van de bouwaanvrager dat hij de tijdelijke woonruimte zal ontdoen van de woonfunctie en weer als bijgebouw bij het hoofdgebouw aan de Kasteelstraat 4 zal betrekken zodra de tijdelijke bewoonster deze woonruimte heeft verlaten. Gelet op dit alles bestaat er volgens ons geen twijfel over dat de bouwvergunning van 10 september 1991 zag op een tijdelijke situatie, namelijk tot aan het vertrek van de toenmalige bewoonster. De bouwvergunning had dus, anders dan reclamant stelt, geen permanent karakter.

Reclamant verwijst volgens ons ten onrechte naar de uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda. In die uitspraak overweegt de Voorzieningenrechter dat in dat geval uit de bouwvergunning en de aanvraag daarvoor niet kan worden afgeleid dat een vrijstelling van het bestemmingsplan was vereist of beoogd, en dat de bouwvergunning ziet op de realisering van een permanent bouwwerk. In reclamants situatie blijkt wél uit de aanvraag en de vergunning dat alle betrokken partijen zich er bewust van waren dat sprake was van een tijdelijke situatie. Het feit dat de bouwvergunning zelf niet expliciet vermeldt dat tijdelijke vrijstelling wordt verleend van het bestemmingsplan, maakt dit niet anders, en rechtvaardigt naar ons oordeel geen zelfstandige woonbestemming voor het bijgebouw.

Anders dan reclamant stelt, valt deze situatie niet onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan. Onder het overgangsrecht vallen namelijk geen situaties die al in strijd waren met het vorige bestemmingsplan (uit 1979). De zelfstandige bewoning van het bijgebouw was echter wél al in strijd met het bestemmingsplan uit 1979. De verleende bouwvergunning maakt dit niet anders, nu deze zag op het veranderen van een bouwwerk voor tijdelijke woonruimte. Bovendien ziet deze bouwvergunning op het bouwen als activiteit, en niet op het gebruik. Overigens wijkt deze situatie ook in dit opzicht af van die in de uitspraak van de Voorzieningenrechter. In die uitspraak was immers niet duidelijk of het betreffende gebruik werd beschermd door het overgangsrecht. In het geval van reclamant is dat wél duidelijk: het gebruik wordt niet beschermd door het overgangsrecht.

Reclamant heeft in de procedure tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan diverse keren de gelegenheid gehad om zijn standpunt en belangen naar voren te brengen. Daarom zien wij geen aanleiding tot een persoonlijk onderhoud.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 81

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante vraagt om de 250-meterzone te schrappen. Deze is niet onderbouwd, vloeit niet voort uit regelgeving, en legt onnodige beperkingen op aan de agrarische bedrijfsvoering.
2. Reclamante vraagt om ruimere mogelijkheden voor mestverwerking bij agrarische bedrijven.
3. Reclamante vraagt om voor sleufsilo's rechtstreeks een bouwhoogte van 4 meter toe te staan, en na afwijking 5 meter.
4. Reclamante vraagt om voor voersilo's rechtstreeks een bouwhoogte van 15 meter toe te staan.
5. Reclamante vraagt om voor bouwhoogtes van agrarische gebouwen geen differentiatie op te nemen. Zij pleit ervoor om om voor alle gebouwen de maximale maat uit het ontwerpbestemmingsplan te hanteren.
6. Reclamante vraagt om geen dak-gevelverhouding van 2:1 te hanteren. Deze staat in de weg aan het efficiënt ontwerpen en bouwen van agrarische gebouwen.
7. Reclamante vraagt om bij de berekening van de grondwaardeverandering (in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap) gebruik te maken van de taxatiewijzer van de VNG en om taxateurs in te schakelen die goed bekend zijn met de lokale grondprijzen.
8. Het is reclamante niet duidelijk in hoeverre het mogelijk is om het intensieve gedeelte van een overwegend grondgebonden agrarisch bedrijf te ontwikkelen. Vanuit dierenwelzijn is het noodzakelijk om de intensieve tak te kunnen vergroten, ook als dit niet de hoofdtak is. Reclamante vraagt om deze ontwikkelruimte te bieden.
9. Reclamante pleit ervoor om in de hele gemeente voor grondwaterbeschermingsgebieden eenzelfde regime te hanteren, gebaseerd op het provinciale beleid. Voor het grondwaterbeschermingsgebied in Lith geldt een strenger beleid dan voor andere.
In grondwaterbeschermingsgebieden mag ook binnen bouwvlakken alleen worden gebouwd na afwijking. Reclamante vindt dit in strijd met de directe bouwrechten voor een bouwvlak. De bescherming van de grondwaterbeschermingsgebieden is met name gericht op het voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die een bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. De beperking is bovendien niet te motiveren vanuit de provinciale Verordening ruimte 2012. Reclamante vraagt om de regeling te schrappen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders een zone van 250 meter opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen hun bouwvlak niet uitbreiden omdat deze locaties niet als duurzame locatie kunnen worden beschouwd. Burgemeester en wethouders volgden hiermee een advies op van de GGD van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 meter het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders uitgebreid ingegaan op de stand van zaken rond de onderzoeken op het gebied van gezondheid.

Inmiddels is op 30 november 2012 het langverwachte onderzoek van de Gezondheidsraad (getiteld 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen') verschenen. In de toelichting van het bestemmingsplan gaan wij hierop uitgebreid in. Wij

verwijzen hiernaar. Hieronder geven wij een samenvatting van ons standpunt over dit onderwerp.

In het rapport van de Gezondheidsraad wordt onder andere het volgende gesteld over endotoxineniveaus: *'Blijkens een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot maximaal een afstand van ongeveer 250 meter van specifieke bedrijven. Op zeer korte benedenwindse afstand werden bij varkenshouderijen vijf- tot maximaal tienvoudige verhogingen ten opzichte van de achtergrondconcentratie gevonden'*. In paragraaf 5.4. (getiteld: 'Is het nodig en nuttig minimumafstanden tussen woongebieden en veehouderijbedrijven te hanteren?') wordt echter de conclusie getrokken dat *'kort geformuleerd, minimumafstanden wel beleidsmatig maar niet gezondheidkundig zijn te onderbouwen'*.

Op 11 december 2012 hebben de GGD'en in Noord-Brabant gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Zij concluderen dat er nauwelijks wettelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen en dat er nauwelijks wetenschappelijke houvast is voor te nemen preventieve maatregelen of te hanteren normen. De GGD'en adviseren een beleidsmatige aanpak van het onderwerp gezondheid, gebaseerd op het 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu'.

In december 2012 heeft ook de provinciale Gezondheidsraad gereageerd op het advies van de Gezondheidsraad. Ook de provinciale gezondheidsraad onderschrijft de noodzaak van een meer beleidsmatige aanpak, gebaseerd op dialoog en lokaal maatwerk.

Wij concluderen op basis van het voorgaande dat de huidige wetgeving niet toereikend is en dat er nog geen geschikt beoordelingskader is om gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. Reclamante stelt dat de 250-meterzone niet wetenschappelijk onderbouwd is. Dat is op zich juist. Uit onderzoeken blijkt echter dat er wel degelijk verhoogde endotoxineniveaus op korte afstand van veehouderijen zijn gemeten (het IRAS onderzoek, waarbij tot een afstand van 250 meter rondom bedrijven een verhoogde concentratie van fijnstof en endotoxinen is aangetoond). Hoewel hard wetenschappelijk bewijs ontbreekt, zijn er wel sterke aanwijzingen dat afstand wel degelijk mede bepalend is voor de vraag of er een gezondheidsrisico bestaat bij veehouderijen. Het voorzorgsprincipe moet hier volgens ons dan ook leidend zijn, zoals ook de GGD adviseerde in haar advies van 20 oktober 2011. Het aantal bedrijven dat binnen deze zone ligt, is beperkt.

Alles afwegende vinden wij het hanteren van de afstand van 250 meter redelijk.

Wel willen wij ruimte bieden voor een lokale afweging. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan hadden burgemeester en wethouders opgenomen dat intensieve veehouderijen binnen 250 meter van bebouwingsconcentraties en kernen 'in ieder geval niet' duurzaam zijn. In plaats hiervan nemen wij op dat deze locaties 'in principe' niet duurzaam zijn. Dit biedt (enige) ruimte voor maatwerk. Dat maatwerk moet wel gebaseerd zijn op beleid. Wij gaan, in een apart traject, integraal beleid ontwikkelen over gezondheid. Dit beleid baseren wij mede op de 'Wet publieke gezondheid'. Op grond van artikel 2, lid 2 onder c van die wet moeten burgemeester en wethouders zorgdragen voor het bewaken van gezondheidsaspecten in bestuurlijke beslissingen. Naast een integraal 'Beoordelingskader Gezondheid en milieu' zijn wij van plan om ook een toetsingskader op te stellen voor gezondheid in het kader van de wettelijke toets aan milieuvergunningen. Wij doen dit in dialoog met alle betrokken partijen. Dit vergt dus tijd. De adviezen van de gezondheidsraad, de GGD en de provinciale

gezondheidsraad zijn pas zeer recent uitgebracht. Daarom hebben wij dit beleid nog niet klaar. Zodra wij dit beleid beschikbaar hebben, zal de gemeente het gebruiken als onderdeel van de (ruimtelijke) toets bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken, en in individuele vergunningtrajecten.

Punt 2

Reclamante maakt niet duidelijk of zij het oog heeft op mestverwerking van eigen mest of op verwerking van mest die (ook) afkomstig is van andere bedrijven. Daarom gaan wij hieronder in op beide soort mestverwerking.

Wij vinden dat verwerking van mest die afkomstig is van het eigen bedrijf een onderdeel is van de normale agrarische bedrijfsvoering. Deze mestverwerking behoort dus tot de activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Voor de duidelijkheid hebben burgemeester en wethouders mestvergisting expliciet in het ontwerpbestemmingsplan genoemd. Andere vormen van mestverwerking dan mestvergisting hebben zij niet concreet genoemd. Gelet op de gewijzigde regelgeving voor opslag van mest, vinden wij ook andersoortige kleinschalige verwerking van mest die van het eigen bedrijf afkomstig is, in principe toelaatbaar. Wij nemen dit alsnog in de planregels op.

Het provinciaal beleid laat het opwekken van duurzame energie door biomassavergisting toe. Be- en verwerking van mest van het eigen bedrijf wordt niet expliciet genoemd als toegestane activiteit. In de 'factsheets' stelt de provincie dat mestverwerking van eigen mest ook op het eigen bedrijf mag. Wij gaan er dan ook vanuit dat deze regeling voldoet aan het provinciaal beleid.

Reclamante vraagt ook om extra bouwvlakruimte voor mestverwerking. Wij vinden dat de mestbewerking, -verwerking en -vergisting binnen de normale maatvoering van agrarische bouwvlakken moet worden gerealiseerd. Ook het provinciaal beleid laat hiervoor geen uitbreiding van agrarische bouwvlakken boven de standaardmaatvoering toe. Wij passen het bestemmingsplan op dit punt dus niet aan.

Mogelijkheden voor mestverwerking van andere dan eigen mest zijn er op dit moment op grond van het provinciaal beleid niet. Wij kunnen hieraan nu dan ook geen medewerking verlenen. Slechts bij wijze van uitzondering laten wij deze mestverwerking bij één bedrijf toe. Wij passen het bestemmingsplan op dit punt niet aan.

Reclamant wil met de gemeente spreken om te kijken wat de mogelijkheden zijn die ondernemers nodig hebben op het gebied van mestverwerking. Op dit moment is het niet (meer) mogelijk om beleidsmatig nog veel aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Juist de klankbordgroep, waarin reclamante vertegenwoordigd is, was en is bedoeld voor dit (soort) overleg. Verder is mestverwerking een onderwerp dat met name ook op provinciaal niveau beleidsmatig moet worden besproken. Dit geldt overigens ook voor veel andere agrarisch gerelateerde onderwerpen.

Punt 3

Wij vinden een maximale bouwhoogte voor sleufsilos van 2,5 meter aanvaardbaar en voldoende. Wij vinden een hoogte van 4 meter voor sleufsilos vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk, laat staan een hoogte van 5 meter. Dat is in de praktijk voldoende.

Wij vinden voor dit standpunt steun in een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013. De Adviescommissie stelt dat er geen zwaarwegende argumenten zijn waarom sleufsilowanden van 2,5 meter

niet tot een werkbare bedrijfsvoering zouden leiden. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant onderbouwt zijn stelling dat 2,5 meter niet voldoende is niet. Wij zien in zijn zienswijze dan ook geen aanleiding voor een aanpassing van de hoogte.

Punt 4

Wij vinden het uit landschappelijk oogpunt niet acceptabel als voersilo's hoger worden dan 12 meter. Alleen er zeer dringende bedrijfseconomische redenen zijn om een grotere hoogte dan 12 meter toe te staan, overwegen wij om de maximale hoogte te vergroten. Wij hebben over de bedrijfseconomische noodzaak van hogere voersilo's advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB stelt dat er bij een hoogte van 12 meter een silo gerealiseerd kan worden met een behoorlijke inhoud (bijvoorbeeld 70 m³ voor een traditionele silo en richting de 100 m³ voor een platbodemsilo). Ook stelt de AAB dat binnen de hele context van bedrijfsuitbreiding en bouwhoogtes het belang van een hogere silohoogte dan 12 meter van zeer beperkte betekenis is. Wij vinden dan ook dat er geen dringende redenen zijn van bedrijfseconomische aard om een grotere hoogte toe te staan dan 12 meter.

Punt 5

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven. Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uiterwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter. De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothoogtes of bouwhoogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Punt 6

Wij zien niet in waarom de gehanteerde dak-gevelverhouding onwerkbaar zou zijn. In de meeste gevallen zal hieraan kunnen worden voldaan. Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-

gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

Wel nemen wij in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dak-gevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1. In de praktijk is dit werkbaar voor gevallen waarin een verhouding van 2:1 niet haalbaar is. Hiermee bieden wij enerzijds zekerheid, anderzijds flexibiliteit.

Punt 7

Dit is een aspect dat speelt bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Wij vinden dit een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders. Het regionale afsprakenkader hiervoor moeten burgemeester en wethouders nog uitwerken.

Punt 8

Ambtelijk hebben wij dit punt uitvoerig overlegd met de provincie. Volgens de provincie moeten wij bij gemengde bedrijven de meest beperkende bepaling uit de provinciale Verordening ruimte 2012 toepassen. Concreet betekent dit dat wij het beleid voor de intensieve veehouderij moeten toepassen als er sprake is van een gemengd bedrijf dat in hoofdzaak grondgebonden is maar waarbij een intensieve neventak aanwezig is. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven dat een dergelijk bedrijf een aanduiding 'intensieve veehouderij' moet krijgen. Hierdoor is vergroting van de grondgebonden tak niet mogelijk zonder de intensieve neventak te beëindigen. Wij vinden dit niet redelijk. Een in hoofdzaak grondgebonden bedrijf met een kleine intensieve tak zou volgens ons in principe ook moeten kunnen groeien met de grondgebonden tak, zonder dat daarbij verplicht de kleine intensieve tak wordt gesaneerd. Burgemeester en wethouders hebben in het ontwerpbestemmingsplan deze bedrijven een grondgebonden bouwvlak gegeven. Zij hebben in de planregels bepaald dat intensieve veehouderij als neventak uitsluitend tot de bestaande oppervlakte mede is begrepen. De intensieve tak is hiermee dus begrensd op de bestaande omvang. Wij nemen deze regeling over. Wij vinden dat deze regeling in overeenstemming is met de provinciale Verordening ruimte 2012. De Verordening schrijft namelijk niet voor hoe wij een dergelijk bouwvlak moeten bestemmen. Wij vinden onze regeling duidelijk en handhaafbaar. Tegen een vergroting van een intensieve neventak zullen burgemeester en wethouders optreden. Overigens hebben Gedeputeerde Staten over dit punt geen zienswijze ingediend. Wij gaan er dan ook vanuit dat zij met deze regeling instemmen. Wel hebben Gedeputeerde Staten in hun zienswijze over een concrete locatie het eerder afgegeven ambtelijk standpunt over gemengde bedrijven herhaald.

Reclamante vraagt om ook uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor een intensieve neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf. Wij vinden een dergelijke uitbreiding onder voorwaarden aanvaardbaar. Daarbij willen wij aansluiten bij de normale regels voor uitbreiding van intensieve veehouderij. In de gebruiksafwijkingsregels nemen wij de mogelijkheid op van uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing. Wij verbinden hieraan de voorwaarden dat

- de intensieve tak een ondergeschikt karakter als neventak houdt
- er sprake is van een duurzame locatie
- de totale omvang van het bouwvlak kleiner is dan 1,5 ha

Punt 9

Reclamante heeft het aspect 'grondwaterbeschermingsgebied' ook ingebracht in haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het belang van grondwaterbescherming geen beperkingen zouden kunnen opleggen. Het feit dat de provinciale regelgeving hiertoe niet verplicht neemt, wat hier overigens ook van zij, niet weg dat de gemeente een zelfstandige afweging kan maken over wat zij wenst te regelen in het belang van de grondwaterbescherming. Iedere bestemming vereist haar eigen regels ter waarborging van de belangen die de betreffende bestemming beoogt te beschermen. Indien een locatie binnen twee bestemmingen of aanduidingen ligt, gelden dus meerdere regimes. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in dergelijke gevallen bij onderlinge strijdigheid de strengste regels prevaleren. Zou dit niet het geval zijn, dan zou namelijk geen recht worden gedaan aan de belangen die de 'strengste' bestemming of aanduiding beoogt te beschermen. Die zou dan volstrekt illusoir zijn. In dit concrete geval is het strengste regime dat van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De planregels laten toe dat met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels van deze bestemming voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterwinning. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen onder voorwaarden toe. Gelet hierop zien wij geen reden om te regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.'*

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. De zienswijze van reclamante geeft ons aanleiding om in aanvulling hierop het volgende op te merken.

Reclamante voert aan dat de bescherming van grondwaterbeschermingsgebieden met name gericht is op het voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die een bedreiging zouden kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. Dergelijke ontwikkelingen kunnen zich ook voordoen binnen bouwvlakken. Daarom zien wij in dit argument geen reden om de regeling aan te passen.

Wij stellen voor de verschillende bestemmingsplannen zo veel mogelijk dezelfde regels vast. Daartoe is een set standaardbestemmingsplanregels opgesteld. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn hierop afgestemd. Daarbij is rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het plan. Ook de regels in nog vast te stellen bestemmingsplannen zullen wij baseren op de standaard. Wij zien geen reden om de regels uit het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de toelichting aan voor het onderwerp gezondheid en 250-meterzone. Wij laten kleinschalige verwerking van mest (ook anders dan door vergisting) die van het eigen agrarisch bedrijf afkomstig is binnen bouwvlakken toe. Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en

niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Wij nemen in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dak-gevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1.

Wij nemen de mogelijkheid op van uitbreiding van de bestaande oppervlakte bebouwing van intensieve neventakken bij grondgebonden bedrijven. Wij verbinden hieraan de voorwaarden dat

- de intensieve tak een ondergeschikt karakter als neventak houdt
- er sprake is van een duurzame locatie
- de totale omvang van het bouwvlak kleiner is dan 1,5 ha

Zienswijze 82

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk geen uitbreidingsmogelijkheden biedt voor zijn geitenhouderij aan de Valkseweg 36 in Lithoijen. De maximale bebouwingsoppervlakte is 1.750 m². Hij mist een onderbouwing van deze beperking. Hij denkt dat de beperking misschien te maken heeft met de provinciale 'bouwstop', die tot 1 juni 2013 duurt. Hij vraagt zich af welke toetsingscriteria worden gehanteerd als de bouwstop wordt opgeheven.

Antwoord gemeenteraad

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en

wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Zienswijze 83

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf dat ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van pompstation Lith. Volgens het ontwerpbestemmingsplan mag er binnen dat gebied niet gebouwd worden zonder afwijking via een omgevingsvergunning. Reclamant vindt dit in strijd met de directe bouwrechten die binnen het bouwvlak gelden. De bescherming van de grondwaterbeschermingsgebieden is met name gericht op het voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die een bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. De beperking is bovendien niet te motiveren vanuit de provinciale Verordening ruimte 2012. Verder stelt reclamant dat de regeling in strijd is met de regeling voor andere grondwaterbeschermingsgebieden in Oss. Hij vraagt om de regeling te schrappen.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft dit punt ook aangevoerd in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben daarop het volgende geantwoord: *'Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekening van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het belang van grondwaterbescherming geen beperkingen zouden kunnen opleggen. Het feit dat de provinciale regelgeving hiertoe niet verplicht neemt, wat hier overigens ook van zij, niet weg dat de gemeente een zelfstandige afweging kan maken over wat zij wenst te regelen in het belang van de grondwaterbescherming. Iedere bestemming vereist haar eigen regels ter waarborging van de belangen die de betreffende bestemming beoogt te beschermen. Indien een locatie binnen twee bestemmingen of aanduidingen ligt, gelden dus meerdere regimes. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in dergelijke gevallen bij onderlinge strijdigheid de strengste regels vóórgaan. Zou dit niet het geval zijn, dan zou namelijk geen recht worden gedaan aan de belangen die de 'strengste' bestemming of aanduiding beoogt te beschermen. Die zou dan volstrekt illusoir zijn. In dit concrete geval is het strengste regime dat van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De planregels laten toe dat met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels van deze bestemming voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterwinning. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen onder voorwaarden toe. Gelet hierop zien wij geen reden om te regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.'*

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens.

Reclamant voert aan dat de bescherming van grondwaterbeschermingsgebieden met name gericht is op het voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die een bedreiging zouden kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. Dergelijke ontwikkelingen kunnen zich ook voordoen binnen bouwvlakken. Daarom zien wij in dit argument geen reden om de regeling aan te passen.

Overigens wijzen wij erop dat reclamants perceel ook in het nu geldende bestemmingsplan binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Wij stellen voor de verschillende bestemmingsplannen zo veel mogelijk dezelfde regels vast. Daartoe is een set standaardbestemmingsplanregels opgesteld. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn hierop afgestemd, waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het plan. Ook de regels in nog vast te stellen bestemmingsplannen zullen wij baseren op de standaard. Wij zien geen reden om de regels uit het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 84

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk geen uitbreidingsmogelijkheden biedt voor zijn geitenhouderij aan de Mareneweg 8 in Maren-Kessel. De maximale bebouwingsoppervlakte is 2.347 m². Hij mist een onderbouwing van deze beperking. Hij denkt dat de beperking misschien te maken heeft met de provinciale 'bouwstop', die tot 1 juni 2013 duurt. Hij vraagt zich af welke toetsingscriteria worden gehanteerd als de bouwstop wordt opgeheven.

Antwoord gemeenteraad

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en

wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Zienswijze 85

Samenvatting zienswijze

Volgens reclamante hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan niet alle bouwwerken en verhardingen opgenomen in het bouwvlak voor haar bedrijf aan de Parallelstraat 3 in Oijen. Zij vraagt om dit alsnog te doen. Ook wijst reclamante erop dat zij met gemeenteambtenaren heeft gesproken over een aanpassing van de huidige installatie. Zij vraagt om bij de toekenning van een bouwvlak deze aanpassing mogelijk te maken.

Antwoord gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben de bouw mogelijkheden op het perceel van reclamante in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op een onherroepelijke bouwvergunning van 20 januari 2010. Deze bouwvergunning is verleend met een planologische vrijstellingsprocedure.

Burgemeester en wethouders hebben ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan verkleind. Wij vinden dit redelijk omdat het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk meer bouw mogelijkheden bood dan op grond van het vrijstellingsbesluit was gerechtvaardigd.

Alle bedrijfsgebouwen horen in het bouwvlak. Bouwwerken die geen gebouw zijn en andere voorzieningen, zoals verhardingen, mogen buiten het bouwvlak, maar moeten wel binnen het bestemmingsvlak liggen. Wij constateren burgemeester en wethouders alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak hebben opgenomen. Wij handhaven deze regeling.

Een aanpassing van de huidige installatie (en hiermee het verruimen van de bouw mogelijkheden op het perceel) beschouwen wij als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functies niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamante een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamante de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamante heeft toen geen principeverzoek ingediend. Zij komt nu pas voor het eerst met haar verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Ambtshalve merken wij het volgende op.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is de maximale hoogte van silo's (overige bouwwerken die geen gebouw zijn) bij het bedrijf van reclamante 3 meter. Wij vinden dit niet juist, aangezien in het verleden vrijstelling is verleend voor een hoogte van 10 meter. Wij laten daarom bij dit bedrijf silo's toe tot 10 meter hoogte, voor zover deze silo's binnen het bouwvlak liggen. Buiten het bouwvlak vinden wij een hoogte van 10 meter niet aanvaardbaar. Overigens liggen alle bestaande silo's binnen het bouwvlak dat wij toekennen.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ambtshalve laten wij bij het bedrijf aan de Parallelstraat 3 in Oijen binnen het bouwvlak silo's toe tot een hoogte van 10 meter.

Zienswijze 86

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk geen uitbreidingsmogelijkheden biedt voor zijn geiten- en vleesvarkenshouderij aan de Hertog Janstraat 52 in Lith. De maximale bebouwingsoppervlakte is 3.638 m². Hij mist een onderbouwing van deze beperking. Hij denkt dat de beperking misschien te maken heeft met de provinciale 'bouwstop', die tot 1 juni 2013 duurt. Hij vraagt zich af welke toetsingscriteria worden gehanteerd als de bouwstop wordt opgeheven.

Antwoord gemeenteraad

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en

wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Zienswijze 87

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het er niet mee eens dat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk geen uitbreidingsmogelijkheden biedt voor zijn geitenhouderij aan de Lankerweg 1 in Maren-Kessel. De maximale bebouwingsoppervlakte is 3.570 m². Hij mist een onderbouwing van deze beperking. Hij denkt dat de beperking misschien te maken heeft met de provinciale 'bouwstop', die tot 1 juni 2013 duurt. Hij vraagt zich af welke toetsingscriteria worden gehanteerd als de bouwstop wordt opgeheven.

Antwoord gemeenteraad

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheidden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en

wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervóór aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Zienswijze 88

Samenvatting zienswijze

Voor reclamants agrarisch bedrijf aan de Oijense Bovendijk 19 in Oijen laat het ontwerpbestemmingsplan maximaal 2.960 m² aan bedrijfsgebouwen toe. In werkelijkheid is er 3.231 m² in de milieuvergunning vergund, en is er 3.275 m² feitelijk aanwezig. Reclamant vraagt om 3.275 m² toe te staan. Deze oppervlakte is voor de bedrijfsvoering ook noodzakelijk.

Antwoord gemeenteraad

Op basis van de argumenten van reclamant laten wij 3.275 m² bebouwing toe.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij laten 3.275 m² bebouwing toe bij het agrarisch bedrijf aan de Oijense Bovendijk 19 in Oijen.

Zienswijze 89

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan legaliseert een bestaande paardrijbak en laat de bouw toe van twee nieuwe paddocks aan de Mr. Van Coothstraat 54 in Lith.

Reclamante heeft hier de volgende bezwaren tegen.

1. De ruimtelijke onderbouwing stelt ten onrechte dat ter plaatse een bedrijf aanwezig is. Volgens het register van de Kamer van Koophandel is er alleen een handelsonderneming gevestigd.
2. De ruimtelijke onderbouwing stelt ten onrechte dat ter plaatse veel en steeds meer veulens worden geboren. De veulens die geboren worden, zijn bijna allemaal veulens van de hobbymatig gehouden paarden van initiatiefneemster zelf. Er worden nauwelijks paarden van derden gehouden.
3. Reclamante vraagt zich af of een agrarische bedrijfsbestemming gerechtvaardigd is. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf aanwezig.
4. Reclamante mist een onderbouwing waarom het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om over twee paddocks en een paardrijbak te beschikken. Niemand gaat paardrijden op een hoogdrachtig paard noch op een paard dat zojuist een veulen heeft gekregen. Nergens is aangetoond dat een paddock veiliger is dan een afrastering met palen.
5. De ruimtelijke onderbouwing stelt ten onrechte dat de paddocks in het najaar en in de winter gebruikt worden als verblijfplaats voor paarden. Reclamante vraagt zich af om welke paarden het gaat. Er zijn alleen in het voorjaar paarden die een veulen krijgen.
6. Er is niet gekeken naar zuinig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door een paddock te realiseren ter plaatse van een bestaande kapschuur.
7. Volgens reclamante heeft initiatiefneemster de paardrijbak en paddocks nodig voor een ander doel, namelijk voor de illegale pensionstalling/manege ter plaatse. Hierover staat niets in de ruimtelijke onderbouwing. Reclamante heeft om handhaving gevraagd.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Op welke manier het bedrijf op dit moment omschreven staat bij de Kamer van Koophandel, is ruimtelijk niet relevant. Met name relevant is de toekomstige bedrijfsvoering die wordt omschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de planologische regeling daarvoor. Over de voorgenomen bedrijfsvoering hebben wij advies ontvangen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Deze adviescommissie concludeert dat er sprake is van een bedrijfsvoering in de agrarisch verwante bedrijvigheid. Wij hechten veel waarde aan het advies van de AAB, dat op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Wij baseren ons besluit tot bouwvlakvergroting dan ook mede op dit advies.

Punt 2

Reclamante suggereert dat initiatiefneemster geen volwaardig bedrijf zou zijn. In de eerste plaats merken wij op dat er geen sprake hoeft te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De AAB constateert ook dat de activiteiten beperkt in omvang zijn. Er zijn echter wel degelijk bedrijfsmatige activiteiten. Volgens het bedrijf is er sprake van een dermate hoge vraag dat er nu al meer dan 20 merries aangeboden zijn. Er zijn slechts twee eigen merries.

Punt 3

In de toelichting omschrijven wij in het algemeen hoe wij omgaan met agrarische bouwvlakken.

In het geldende bestemmingsplan heeft deze locatie een agrarisch bouwvlak. Op dit bouwvlak hebben altijd agrarische activiteiten plaatsgevonden. Ook toen de broer van de huidige eigenaar actief was op deze locatie (2001 - 2011) waren er

volop agrarische activiteiten, met name gericht op de paardenhouderij. Zelfs als dit niet het geval zou zijn geweest, zouden wij het agrarisch bouwvlak niet zo maar wegbestemmen. In de eerste plaats hechten wij aan het respecteren van bestaande rechten. Ten tweede schrappen wij tegenwoordig een agrarische bestemming niet meer ambtshalve, maar alleen op verzoek. In het kader van omschakeling moeten immers vaak ook afspraken worden gemaakt over planschade, sloop etcetera. Ten derde zouden wij in dit geval het agrarisch bouwvlak niet wegbestemmen omdat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er in de toekomstige bedrijfsvoering sprake is van een bedrijf.

Punt 4

Een paardenbak en twee paddocks horen tot de normale voorzieningen bij een paardenhouderij. De AAB onderschrijft dit in haar advies. Wat reclamant daarover aanvoert, doet hier niet aan af.

Punt 5

Op het bedrijf zijn ook andere paarden aanwezig, die gebruik maken van de paardenbak en de paddocks.

Punt 6

Wij vinden zuinig ruimtegebruik belangrijk. De uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde met de twee paddocks, is in verhouding zeer beperkt en landschappelijk acceptabel. De paddocks sluiten aan bij het bestaande bouwvlak en bij de bestaande paardenbak. Wij vinden het dan ook niet redelijk om bestaande gebouwen hiervoor af te laten breken.

Punt 7

Als het bedrijf wordt gebruikt voor een ander doel, in strijd met het bestemmingsplan, dan kunnen burgemeester en wethouders hiertegen handhavend optreden. Handhaving is een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 90

Samenvatting zienswijze

Reclamant handhaaft wat hij heeft aangevoerd als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Hij is het niet eens met de afhandeling daarvan door burgemeester en wethouders.

Over Batterijstraat 25 in Lithoijen

1. De gewenste uitbreiding van bedrijfsoppervlakte
 - a. voldoet niet aan het afstandscriterium uit de richtlijnen van de VNG
 - b. is in strijd met het provinciale beleid tegen versterking van het buitengebied
 - c. is buitenproportioneel in omvang
 - d. gaat de draagkracht van de omgeving te boven (er is nu al veel hinder)
 - e. is niet goed voor het dierenwelzijn
2. Reclamant onderschrijft niet de stelling dat er door een provinciale onthouding van goedkeuring ruimte is voor een uitbreiding naar 970 m².
3. Er is in de regio al een soortgelijke activiteit. De stelling dat het aanbod van dit soort activiteiten mager is, is dus niet juist.
4. De gewenste uitbreiding past niet in het nu geldende bestemmingsplan.
5. Het vermoedelijke doel van de uitbreiding is anders dan wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Volgens vaste jurisprudentie moet aan dit doel worden getoetst.
6. De gewenste uitbreiding van activiteiten conflicteert met de primaire activiteit van het dierenpension, namelijk het houden en fokken van honden.
7. Overnachtingen zijn niet toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan. Er is geen deugdelijke afweging gemaakt of deze specifieke activiteit ook elders mogelijk is. Dit moet eerst onderzocht worden.
8. De recreatiewoningen tasten het landelijke karakter van het gebied aan. Ook tasten zij de privacy van omliggende woningen aan, en moet gevreesd worden voor een toename van overlast (geluid en verkeer).
9. De ontsluitingsroute voor de recreatiewoningen is onlogisch, loopt via andere percelen, is niet toereikend voor alarmdiensten en brengt verkeer naar een plaats waar geen verkeer hoort.

Over Batterijstraat 23 en 23a in Lithoijen

10. Burgemeester en wethouders merken de boerderij aan de Batterijstraat 23 ten onrechte aan als cultuurhistorisch waardevol. Het toestaan van twee wooneenheden kan dan ook niet gemotiveerd worden met de vermeende cultuurhistorische waarde. Verder is een wooneenheid wat anders dan een woning.
11. De gewenste opslag is in strijd met het provinciale beleid tegen versterking van het buitengebied. Initiatiefnemer kan de opslag ook ergens anders realiseren. De opslag hoort niet thuis in een van oudsher overwegend agrarisch landelijk gebied. Eerst dienen de andere mogelijkheden onderzocht te worden.
12. De opslag vernietigt het vrij zicht op het open polderlandschap.
13. De ruimtelijke onderbouwing zegt dat de art shelters worden opgeruimd na vertrek van kunstenaars. Maar op een andere plaats zegt de ruimtelijke onderbouwing dat de art shelters verhuurd worden aan toeristen als er geen kunstenaars zijn. Dit is met elkaar strijdig. Bovendien is toezicht op wanneer er wel of geen kunstenaars zijn niet realistisch.

Over Osseweg 1 in Lithoijen

14. Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan luidde samengevat als volgt:

1. *'Het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002 vraagt om sloop van een loods op de loswal. Volgens inspreker moet eerst aan deze verplichting worden voldaan voordat het projectbesluit Lithoijense Dijk 46 kan worden ingebed. Het projectbesluit lijkt bovendien slechts een particulier belang te dienen, en niet een gemeenschapsdoel. Ook is het beplantingsplan uit het projectbesluit niet uitgevoerd. Dit moet volgens inspreker alsnog gebeuren. Het projectbesluit komt volgens inspreker niet overeen met de ontwikkelingsvisie 'Thuis in Lith'; het ontziet de natuur niet, en bovendien past horeca niet in de natuurlijke omgeving van de Hemelrijkse Waard.*
2. *In de toelichting bij het bestemmingsplan is een lijst van geldende bestemmingsplannen opgenomen. Volgens inspreker moet een bepaalde overeenkomst tussen de gemeente en een burger in deze lijst worden opgenomen. Deze overeenkomst moet worden nagekomen.*
3. *Het is inspreker niet duidelijk waarom de loodsen en de industriële exploitatie van de loswal niet zijn opgenomen onder 'negatieve waardering' in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze hebben volgens inspreker een negatieve ruimtelijke uitstraling.*
4. *Aan de Osseweg 1 is een watersportwinkel gevestigd. Dit is dé thuisbasis voor de loswal. Detailhandel op de loswal dient volgens inspreker daarom vermeden te worden.*
5. *Aan de Osseweg 6 is horeca aanwezig. Van oudsher is deze horeca dienstverlenend voor de scheepvaart op de Maas. Inspreker vindt dat deze historische relatie moet worden hersteld voordat de jarenlang gedoogde illegale kantine op de loswal wordt gelegaliseerd. Legalisering leidt tot ongewenste toename van de overlast voor omwonenden.*
6. *Aan de Batterijstraat 23 (inspreker bedoelt kennelijk 25) is een dierenpension gevestigd. De vermelding 'hondenfokkerij' in de toelichting bij het bestemmingsplan is volgens het nu huidige bestemmingsplan niet juist. Ter voorkoming van verdere toename van de overlast door dit bedrijf op de woonomgeving dient van een hondenfokkerij te worden afgezien, dan wel dient de milieuvergunning aangepast te worden. Bovendien is het dierenpension niet gevestigd op een duurzame locatie en voldoet het niet aan de afstandscriteria uit de richtlijnen van de VNG. Daarom dient de gemeente geen verdere medewerking te verlenen aan uitbreiding. Volgens inspreker is het dierenpension groter dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Hij vindt dat de gemeente het bedrijf niet kan laten uitbreiden zonder nadere onderbouwing. Dit geldt temeer nu een dierenpension niet in een woonomgeving past. Ook is de bedrijfswoning van het dierenpension illegaal uitgebreid en daardoor te groot.*
7. *De jachthaven aan de Lithoijense Dijk 46 hoort niet thuis in de beschrijving van de bestaande toestand in de toelichting bij het bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn vergunningen verleend voor Osseweg 1. Deze legalisering is onderdeel van het projectbesluit en niet van de bestaande toestand.*
8. *Door bed en breakfast alleen toe te staan in vrijstaande bijgebouwen met cultuurhistorische waarden worden eigenaren van niet cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen benadeeld. Zij hebben wel de lasten van een toenemende recreatiedruk maar niet de lusten.*
9. *Inspreker vindt het onderscheid tussen vissershaven en jachthaven op het terrein van de loswal niet duidelijk. Volgens hem wordt de vissershaven gebruikt als extra capaciteit van de jachthaven. Ook liggen er te veel boten in de jachthaven, zeker als de boten in de vissershaven worden meegeteld. Volgens inspreker worden diverse boten in strijd met het bestemmingsplan permanent bewoond. Er is geen toezicht hierop. Ook worden diverse*

woonboten geëxploiteerd als bed en breakfast, terwijl het geen bijgebouwen zijn en ze geen cultuurhistorische waarde hebben.

10. De oppervlakte bedrijfsgebouwen op de loswal is groter dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Het is inspreker onduidelijk of de nog af te breken loods hierbij is opgeteld.'

Burgemeester en wethouders hebben hier, voor zover hier van belang, het volgende op geantwoord:

Punt 1

Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith hebben het projectbesluit waar inspreker op doelt vastgesteld op 23 november 2009. Zij hebben de bijbehorende bouwvergunningen verleend op 23 februari 2010. Iedereen heeft in de procedures hiervoor de gelegenheid gehad om zijn belangen in te brengen. Ook kon men er beroep tegen instellen bij de rechter. De rechter heeft inmiddels uitspraak gedaan. Niemand heeft hiertegen hoger beroep ingesteld. Dit betekent dat de besluiten onherroepelijk zijn, en daarmee een vaststaand gegeven. Het feit dat bepaalde zaken in verband met het besluit nog niet zijn uitgevoerd, maakt dit niet anders, nog los van de vraag of insprekers beweringen hierover juist zijn. Daarom hebben wij de inhoud van het projectbesluit in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Een bestemmingsplanprocedure is niet bedoeld om bezwaren naar voren te brengen tegen eerdere besluiten die onherroepelijk zijn en in het bestemmingsplan worden opgenomen. Die bezwaren konden naar voren worden gebracht in het kader van de eerdere besluitvorming. Daarom gaan wij in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet in op insprekers bezwaren.

Burgemeester en wethouders van Lith hebben in 1996 een gedoogbeschikking afgegeven voor de loods die inspreker bedoelt. Daarmee hebben zij de principebereidheid uitgesproken om deze loods te legaliseren bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Immers, als legalisering niet mogelijk was geweest, hadden zij de loods juridisch gezien ook niet kunnen gedogen. Deze gedoogbeschikking is onherroepelijk, en daarmee een vaststaand gegeven. Wij vinden het dan ook aanvaardbaar om deze loods nu in het bestemmingsplan op te nemen.

Punt 2

In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een overzicht opgenomen van geldende bestemmingsplannen. Hiermee geven wij inzicht in welke bestemmingsplannen vervallen als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

Overeenkomsten horen in dit overzicht niet thuis. Zij behouden hun werking ook na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Wat inspreker daarover aanvoert, doet hier niet aan af. De uitvoering van de overeenkomst is iets wat buiten het bestemmingsplan om gebeurt.

Punt 3

De passage 'negatieve waardering' in de toelichting bij het bestemmingsplan beschrijft in hoofdlijnen enkele ontwikkelingen en omstandigheden die een negatieve ruimtelijke uitwerking op het plangebied hebben. Met dit overzicht bedoelen wij niet om uitputtend en op perceelsniveau in beeld te brengen welke ongewenste ontwikkelingen zich binnen het plangebied voordoen. Wij zien niet in waarom wij voor het perceel dat inspreker bedoelt een uitzondering zouden moeten maken.

Punten 4 en 5

Aan de Osseweg 1 is een watersportwinkel gevestigd. Bovendien is er aan de Osseweg 6 een horecabedrijf gevestigd. Het voorontwerbestemmingsplan geeft voor beide bedrijven een passende regeling. Daarnaast maakt het projectbesluit uit 2009 een watersportwinkel en een horecagelegenheid (kantine) mogelijk op het perceel Lithoijensedijk 46 (de loswal). Hiervoor verwijzen wij dan ook naar wat wij opmerkten onder punt 1.

Punt 6

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2002 is goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Semi- en niet agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'dierenpension' op het perceel aan de Batterijstraat 25. De reden voor deze onthouding van goedkeuring was dat de gemeente niet op een goede manier was gekomen tot de maximale bebouwingoppervlakte.

Door de onthouding van goedkeuring is op dit perceel de 1e herziening van bestemmingsplan Buitengebied 1979, uit 1987, van toepassing. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Dierenpension'. Volgens de begripsbepaling is een dierenpension een bedrijf dat is gericht op de tijdelijke opvang en verzorging van kleine huisdieren. Het bestemmingsvlak is ongeveer 1.500 m² groot. Het bebouwingsvlak is circa 950 m² groot.

Op basis van het geldende plan mag op het perceel (bebouwingspercentage 30%) 285 m² en met vrijstelling (naar een bebouwingspercentage van 60%) maximaal 570 m² gebouwd worden. De diepte van het bestemmingsvlak bedraagt ongeveer 50 m. Het bestemmingsvlak eindigt net achter de achterlijn van de in 1968 vergunde loods.

Op het perceel zijn momenteel aanwezig: een bedrijfswoning met twee bijgebouwen, een loods, een buitenren, een kippenhok en een stal. De twee laatstgenoemde gebouwtjes liggen buiten het bestemmingsvlak. Uit onderzoek is ons gebleken dat een deel van deze bebouwing niet vergund is. Deze is ofwel vergunningsvrij opgericht dan wel zonder vereiste vergunning.

Uitgangspunt is dat wij bestaande legale bebouwing en bestaande rechten overnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is echter ook bedoeld om orde op zaken te stellen in het plangebied en over, veelal langslappende, zaken een knoop door te hakken over de planologische situatie. Ter plaatse is sprake van een langdurig bestaande situatie, die tot op heden niet adequaat planologisch is geregeld. Het hoofdgebouw van 720 m² en een opslaggebouw van 36 m² zijn groter dan wat op grond van het huidige bestemmingsplan vergund kan worden (570 m²). Wij vinden het verschil dusdanig klein dat wij, mede gelet op de voorgeschiedenis, het hoofdgebouw positief willen bestemmen. Wij wijzen er in dit verband op dat Gedeputeerde Staten destijds, bij de onthouding van goedkeuring, geen bezwaar hadden tegen de oppervlakte van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. Zij hadden bezwaar tegen de manier waarop de andere, buiten het bouwvlak gelegen, gebouwen aan de bebouwingsoppervlakte binnen het bouwvlak waren toebedeeld.

Wij constateren inderdaad dat niet voldaan wordt aan de standaardafstanden van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Maar bij dit bedrijf is geluid het meest bepalende milieuaspect, terwijl uit akoestische onderzoek blijkt dat er voldaan kan worden aan de geluidseisen.

Met betrekking tot het gebruik van het perceel merken wij op dat wij het fokken van honden en katten (inclusief de verkoop van de ter plaatse gefokte honden en katten) op een locatie met een bestemming 'dierenpension', gelet op de aard van de activiteit, passend vinden. Een bestemmingsomschrijving omschrijft nooit

uitputtend welke activiteiten wel of niet mogen plaatsvinden op een locatie. Het tijdelijk houden van dieren verschilt slechts zeer beperkt van het fokken van honden en katten in een kennel. Als het fokken toch niet als activiteit kan worden aangemerkt die rechtstreeks onder 'dierenpension' valt, dan valt het fokken van honden en katten onder het overgangsrecht. Het is immers een activiteit die reeds was toegestaan op grond van het bestemmingsplan dat gold voor het nu geldende bestemmingsplan. Uit akoestisch onderzoek, voor het laatst uit 2010, blijkt ook dat een pension/kennel geluidstechnisch vergunbaar is. Op grond van de hiervoor opgenomen overwegingen, nemen wij het fokken van honden en katten op als toegestane activiteit.

Punt 7

De paragraaf over de bestaande toestand in het plangebied geeft, zoals de naam al zegt, een overzicht van de bestaande toestand in het plangebied. In het plangebied is een jachthaven aanwezig op het perceel Lithoijensedijk 46. Wij zien dan ook niet in waarom die niet in het overzicht vermeld zou mogen worden.

Punt 8

In beginsel willen wij bed en breakfast niet toestaan in vrijstaande bijgebouwen. Een uitzondering maken wij voor vrijstaande bijgebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn. De reden van deze uitzondering is dat wij hiermee extra mogelijkheden willen creëren om deze waardevolle gebouwen economisch te exploiteren en daarmee in stand te houden. In die zin is er een verschil met vrijstaande bijgebouwen die niet cultuurhistorisch waardevol zijn. Wij vinden dit verschil vanuit ruimtelijk oogpunt gerechtvaardigd en aanvaardbaar. Volgens ons worden eigenaren van niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen hierdoor niet onevenredig benadeeld. De toenemende recreatiedruk, voor zover deze al concreet merkbaar is, vinden wij aanvaardbaar en voor dit gebied zelfs wenselijk.

Punt 9

Vissershaven en jachthaven zijn op de verbeelding (kaart) van het voorontwerpbestemmingsplan afzonderlijk van elkaar aangegeven. Beide gebieden hebben in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan een eigen regeling. Daarmee is volgens ons het verschil tussen beide voldoende duidelijk. Het verschil komt met name tot uiting in artikel 16.1.2 van de planregels (detaillering van de bestemmingsomschrijving). Desalniettemin nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan slechts één aanduiding op voor de vissershaven en de jachthaven die aaneengesloten liggen, namelijk 'jachthaven'. Dit doen wij onder andere om onduidelijkheden te voorkomen. De noordelijk gelegen vissershaven (naast het tankstation) moet een extensief karakter houden en behoudt dan ook deze functie-aanduiding.

In het bestemmingsplan regelen wij niet het maximale aantal boten dat in de jachthaven mag liggen. Het aantal boten wordt beperkt door de omvang van het aanduidingsvlak 'jachthaven'. Concreet betekent dat er ofwel meer kleinere boten kunnen liggen ofwel minder grotere. Qua ruimtelijke uitstraling vinden wij dit verschil niet relevant.

In de jachthaven is recreatief nachtverblijf, waaronder bed en breakfast, toegestaan. Dit geldt alleen op het water, en niet aan land. Wij vinden dit beleidsmatig en ruimtelijk ook wenselijk en aanvaardbaar. De termen 'bijgebouw' en 'cultuurhistorisch waardevol' hebben betrekking op gebouwen op het land, en niet op vaartuigen. Daarom laten wij bed en breakfast toe in vaartuigen zonder de eis dat dit plaatsvindt in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw. Permanente bewoning laten wij niet toe. Voor zover mensen in strijd met het bestemmingsplan permanent wonen, kunnen wij hiertegen handhavend optreden.

Punt 10

Het is juist dat het nieuwe bestemmingsplan een grotere bebouwingsoppervlakte toelaat dan het huidige bestemmingsplan. Dit vloeit voort uit het projectbesluit en uit de gedoogbeschikking uit 1996, zoals wij hiervóór hebben uitgelegd.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Voor zover reclamant in zijn zienswijze niet aangeeft waarom dit antwoord onjuist zou zijn, verwijzen wij dan ook naar dat antwoord. Hieronder gaan wij alleen in op die onderdelen van de zienswijze die reclamant concreet nader onderbouwd heeft.

Punt 1a

Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het fokken en houden van huisdieren een richtafstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt in dit geval niet voldaan. De richtafstanden zijn echter geen harde eis. Bij de toepassing ervan dienen wij alle belangen af te wegen. Dit kan ertoe leiden dat wij van de richtafstand afwijken. In dit geval doen wij dat. De belangrijkste reden hiervoor is het feit dat het bedrijf aan de Batterijstraat 25 al een groot aantal jaren op deze locatie gevestigd is. Dit blijkt onder andere uit het nu geldende bestemmingsplan '1e herziening van bestemmingsplan Buitengebied 1979', uit 1987. In dit bestemmingsplan heeft het perceel al de bestemming 'Dierenpension'. De lange vestiging blijkt ook uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002'. Weliswaar is aan de bedrijfsbestemming van dit perceel goedkeuring onthouden, maar alleen vanwege een verkeerde toerekening van de bestaande oppervlakte van het bedrijf. Het bedrijf had dus ook in het plan uit 2002 positief bestemd moeten worden, met een bestemmingsvlak dat grenst aan de woonbestemming van de burens.

Wij vinden dat wij bestaande planologische rechten van het bedrijf moeten respecteren, en nemen die dan ook over in het nieuwe bestemmingsplan. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1987 breiden wij het bestemmingsvlak aan de zuidzijde uit. Dit perceelsgedeelte ligt op ongeveer 30 meter van het bestemmingsvlak van de woning aan de Batterijstraat 27 en op ongeveer 50 meter van de bestaande achtergevel van de woning. Aangezien het niet aannemelijk is dat herbouw op een andere dan de huidige locatie van de woning Batterijstraat 27 zal plaatsvinden, vinden wij het redelijk om uit te gaan van de bestaande situatie. De bestaande situatie voldoet aan de richtafstand van 50 meter.

Wij wijzen er verder op dat het bedrijf een omgevingsvergunning heeft waaruit blijkt dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. Er wordt, in ieder geval binnen de woning, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Wij vinden dan ook dat in dit geval onder deze omstandigheden het belang van het bedrijf voorgaat en dat vestiging van het bedrijf niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsbestemming met name aan de zuidzijde uitgebreid. Een bedrijfsbestemming in het buitengebied moet zo beperkt mogelijk zijn. Achtergrond van dit beleid is het tegengaan van functies die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Ook willen wij versterking van het buitengebied zo veel mogelijk tegengaan. Gelet hierop vinden wij dat de bedrijfsbestemming tussen de hondenren en het zuidelijk gelegen recreatieterrein niet nodig is. Dit perceelsgedeelte kan een extensieve bestemming behouden. Hierdoor voorkomen wij dat dit perceelsgedeelte intensief wordt gebruikt voor het bedrijf. Wij nemen daarbij een regeling op voor de bestaande schuilgelegenheid.

Punt 1b

Het beleid in het buitengebied is er in het algemeen op gericht om versterking tegen te gaan. Dat betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen in het buitengebied meer mogelijk zouden zijn. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid voor het buitengebied gaat er juist van uit dat ontwikkelingen, mits goed ingepast en voorzien van een ruimtelijke verbetering, mogelijk zijn. Juist in bebouwingsconcentraties, waarvan hier sprake is, worden ook mogelijkheden geboden.

Punt 1c

Wij vinden deze ontwikkeling passend in het landschap en het gebied. De ontwikkeling is zeker niet te fors. Het bedrijf breidt weliswaar fors uit naar het zuiden, maar is toch passend en landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Met name de ligging van het bedrijf ten opzichte van omliggende bedrijven, heeft een rol gespeeld bij deze beoordeling. In de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling wordt verder ingegaan op de landschappelijke waarden van het gebied. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Punt 1d

Er liep overleg tussen de gemeente en de exploitant over uitbreiding van het aantal honden, maar de exploitant heeft de conceptaanvraag hiervoor ingetrokken. De uitbreiding van het aantal honden maakt dan ook geen onderdeel meer uit van dit plan. Of in de toekomst uitbreiding van het aantal honden binnen het bedrijf mogelijk is, is vooral afhankelijk van de vraag in hoeverre hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het geluidsaspect is hierbij het meest bepalend.

Ten opzichte van de nu vergunde situatie verandert er weinig in de bedrijfsvoering. De uitbreiding van het bedrijf bestaat feitelijk alleen uit de recreatiewoningen op het zuidelijk bedrijfsterrein. Uit een akoestisch onderzoek blijkt dat deze uitbreiding vergunbaar is. Het aantal honden dat wordt gehouden in het bedrijf, regelen wij planologisch niet in een bestemmingsplan. Ook bij een agrarisch bedrijf wordt het aantal stuks vee niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Overigens regelt ook het nu geldende bestemmingsplan dit niet.

Punt 1e

Wij zien niet in waarom de ontwikkeling slecht zou zijn voor het dierenwelzijn. Reclamant onderbouwt deze stelling ook niet.

Punt 2

Wij verwijzen naar het antwoord van burgemeester en wethouders op reclamants inspraakreactie. Reclamant onderbouwt niet waarom hij het hier niet mee eens is.

De exploitant van het bedrijf aan de Batterijstraat 25 heeft ook een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding daarvan laten wij bij dit bedrijf 987 m² aan bebouwingsoppervlakte toe.

Punt 3

Reclamant geeft niet aan waar in de regio een soortgelijke activiteit bestaat. Los daarvan vinden wij dat de aanwezigheid van één vergelijkbaar bedrijf in de hele regio juist wel de stelling onderbouwt dat het aanbod mager is. Daarnaast is het voor ons bij de planologische beoordeling zeker niet van doorslaggevend belang of er al dan niet een vergelijkbare activiteit in de regio is. Wij hebben het plan inhoudelijk beoordeeld en komen tot de conclusie dat het plan ruimtelijk acceptabel is.

Punten 4 en 7

Reclamants constatering dat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan is juist. Daarom nemen wij het plan nu juist mee in het nieuwe bestemmingsplan. Het ruimtelijk beleid is in beweging; bij een bestemmingsplanherziening worden planologische mogelijkheden opnieuw overwogen. Reclamant kan aan het nu geldende bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleen.

Wij vinden het plan ruimtelijk acceptabel. Of de specifieke activiteit ook elders mogelijk is, is feitelijk niet relevant. Wij maken nu alleen een afweging voor het verzoek zoals het voor deze locatie is ingediend. Wij vinden de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Punt 5

Reclamant geeft niet aan welk ander doel hij bedoelt. Hij onderbouwt zijn stelling ook niet. Wij zien geen reden om uit te gaan van een ander doel dan in de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld. Wij beoordelen het plan zoals het is ingediend. Als initiatiefnemer in de toekomst in strijd handelt met het nieuwe bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders daartegen handhavend optreden.

Punt 6

Wij zien niet in hoe de gewenste uitbreiding van activiteiten conflicteert met de primaire activiteit van het dierenpension, namelijk het houden en fokken van honden. Reclamant onderbouwt zijn stelling ook niet. Ook bij bijvoorbeeld agrarische bedrijven is het tegenwoordig heel normaal om verblijfsrecreatieve activiteiten te ontplooiën. Milieutechnisch is dit geen probleem, omdat alle bedrijfsonderdelen deel uitmaken van één inrichting in milieuhygiënische zin. Dit neemt niet weg dat recreanten overlast kunnen ervaren van andere activiteiten op het bedrijf, maar dit speelt juridisch geen rol. Recreanten op en binnen een (agrarisch) bedrijf kiezen er juist voor om binnen een bepaalde omgeving te recreëren.

Punt 8

Het karakter van het gebied wijzigt inderdaad door de recreatiewoningen. Wij vinden deze wijziging echter ruimtelijk aanvaardbaar en verwijzen hiervoor ook naar de ruimtelijke onderbouwing voor dit project. De aantasting van de privacy van omliggende woningen is volgens ons zeer beperkt. Het terrein waarop de recreatiewoningen komen, bevindt zich op 150 meter van het perceel Batterijstraat 27 en op 130 meter van het perceel Batterijstraat 29. Bij een dergelijke grote afstand is geen sprake van directe inkijk. Daarnaast plant de initiatiefnemer het terrein ten noorden van de recreatiewoningen in. De aanplant belemmert het zicht van de recreatiewoningen richting de woningen. De ruimtelijke onderbouwing voor het plan geeft gemotiveerd aan dat geen sprake zal zijn van onevenredige overlast. Het project is milieuhygiënisch vergunbaar. Het aantal verkeersbewegingen zal wel toenemen, maar de Batterijstraat kan een dergelijke verkeerstoename makkelijk aan.

Punt 9

Reclamant onderbouwt zijn stelling niet. Het betreffende pad vormt een ontsluitingsroute naar de percelen ten zuiden van de Batterijstraat 23/23a/25. De uitbreidingsplannen voor het perceel Batterijstraat 25 veranderen niets aan deze functie. Het enige wat verandert is dat de gebruiksintensiteit van het weggetje toeneemt. Gelet op het beperkte aantal chalets (maximaal 8) en de beperkte omvang ervan, kan het pad deze toename van gebruiksintensiteit aan. Gelet op het voorgaande vinden wij de ontsluiting via het naastgelegen perceel, tussen Batterijstraat 23 en 23a, aanvaardbaar.

Punt 10

De boerderij staat in een bebouwingsconcentratie. In de Structuurvisie Buitengebied Lith hebben wij het pand aangeduid als stedenbouwkundig karakteristiek. Dit heeft mede te maken met de situering van het pand en de relatie met de bebouwing en landschapskenmerken in de directe omgeving. De stedenbouwkundige karakteristiek is tevens aanwezig door de landelijke bouwstijl en massa van de voormalige boerderij. Het grote gesloten dakvlak met wolfseind en de rieten kap, alsmede de sobere indeling van de gevel draagt bij aan de landelijke uitstraling. In combinatie met het groen in de omgeving en het uitzicht ten westen van het pand op het open gebied geldt hier ook een ensemblewaarde. Hiernaast is het pand aangeduid in het vastgestelde erfgoedplan van de voormalige gemeente Lith. Ook hier is het pand karakteristiek bevonden. Gelet hierop vinden wij net als burgemeester en wethouders dat de boerderij cultuurhistorische waarde heeft, ondanks achterstallig onderhoud. Bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling op dit perceel (rapport van 14 februari 2013) gaat ook in op de cultuurhistorische waarde. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Overigens heeft het pand in het nu geldende bestemmingsplan uit 2002 een aanduiding 'karakteristieke bebouwing'. Verder hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith in 2002 bouwvergunning verleend voor het opnieuw ommetselen van de gevels van de woning. Uit foto's behorende bij de aanvraag bleek dat het bestaand metselwerk van zeer slechte kwaliteit was. Wij vinden niet dat met het ommetselen van de muren ook de cultuurhistorische waarde van het pand is verdwenen. In bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing wordt hier verder op ingegaan. Uit de beoordeling van de waarde van het pand in 2002 bleek reeds dat de waarde meer gelegen was in de ligging en dergelijke dan in het pand zelf. Deze waarde is door het ommetselen niet aangetast.

In het kader van dit bestemmingsplan bedoelen wij met 'twee wooneenheden' hetzelfde als 'twee woningen'.

Overigens laten wij de woningsplitsing ambtshalve niet rechtstreeks toe. Wij laten deze, anders dan in het ontwerpbestemmingsplan, alleen toe via een wijzigingsbesluit. De initiatiefnemer heeft volgens ons de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de splitsing namelijk nog niet afdoende aangetoond.

Punt 11

De bouw van de opslagloods is niet in strijd met het provinciaal beleid. Ook de provincie streeft in het algemeen naar het tegengaan van verstening. Maar dat betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is. Wij vinden een opslagloods van deze omvang en met deze hoogte acceptabel. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de loods van een bovengemiddelde architectonische kwaliteit wordt. Wij hebben er vertrouwen in dat de exploitant dit ook zal realiseren. Om dit ook juridisch te borgen, nemen wij in het beeldkwaliteitsplan hiervoor eisen hiervoor op. Of de loods ook elders kan worden gerealiseerd, is niet relevant. Wij hebben het door exploitant ingediende verzoek beoordeeld en komen tot de conclusie dat dit plan ruimtelijk aanvaardbaar is. De exploitant heeft de noodzaak voor de loods overigens onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Punt 12

Tussen de beide perceelsgedeelten van het bedrijf, Batterijstraat 23 en 23a, blijft vrij uitzicht bestaan. Wij vinden dat beide bedrijfsdelen niet aan elkaar mogen groeien. De opslagloods neemt wel wat uitzicht weg op het achterliggende gebied, maar die uitzichtbeperking is slechts zeer beperkt. De loods ligt achter de bestaande woning met tuin aan de Batterijstraat 23. Deze woning neemt het

grootste deel van het uitzicht op het achterliggende gebied al weg. De extra uitzichtbeperking vanaf de dijk op het achterliggende gebied is hierdoor zeer beperkt.

Wij wijzen er verder op dat reclamant vanuit zijn woning geen zicht heeft op de opslagloods. De opslagloods beperkt zijn uitzicht dus niet.

Punt 13

De art shelters zijn bedoeld voor kunstenaars en niet voor reguliere campinggasten. In de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad dat er ook anderen dan kunstenaars gebruik van de tenten kunnen maken. Daarom hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan dit onderscheid niet opgenomen. Wij passen dit aan. In de ruimtelijke onderbouwing nemen wij expliciet op dat de art shelters alleen voor kunstenaars met binding met de galerie mogen worden gebruikt. Wij nemen dit ook op in de planregels. Wij vinden deze regels uitvoerbaar en handhaafbaar.

Punt 14

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op reclamants inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Reclamant geeft in zijn zienswijze niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij verkleinen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor het bedrijf aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen. Wij nemen daarbij ambtshalve een regeling op voor de bestaande schuilgelegenheid.

Naar aanleiding van de zienswijze van de exploitant van het bedrijf aan de Batterijstraat 25 laten wij bij dit bedrijf 987 m² aan bebouwingsoppervlakte toe. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij eisen op voor de loods aan de Batterijstraat 23a in Lithoijen.

In de ruimtelijke onderbouwing en de planregels voor de Batterijstraat 23a in Lithoijen nemen wij op dat alleen kunstenaars die een binding hebben met de galerie de art shelters mogen gebruiken.

Ambtshalve laten wij de woningsplitsing aan de Batterijstraat 23 niet rechtstreeks maar alleen via een wijzigingsbesluit toe.

Zienswijze 91

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt om een uitbreiding ('tweede fase') van zijn agrarisch bedrijf aan de Kesselsegraaf 12 in Lith, waarmee de voormalige gemeente Lith heeft ingestemd, mogelijk te maken.
2. Het ontwerpbestemmingsplan schrijft voor dat waterretentie binnen het bouwvlak gesitueerd moet zijn. Reclamant vindt dit onevenredig omdat de meeste retentievoorzieningen natuurlijk van aard zijn en vaak de al aanwezige natuurlijke voorzieningen, zoals sloten, hiervoor gebruikt worden. Er is dus geen sprake van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Er is dan ook geen enkele noodzaak om deze voorzieningen verplicht binnen het bouwvlak te situeren; deze verplichting zal alleen maar verhogende kosten veroorzaken.
3. De goot- en bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw binnen de Lithse Polder mogen maximaal 4 respectievelijk 11 meter zijn. Afwijkingen zijn mogelijk tot 5 respectievelijk 12 meter. Reclamant pleit er met het oog op lastenverlichting voor om deze hogere maten rechtstreeks toe te staan.
4. Inspreker vindt dat het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangeeft dat zijn perceel hoge archeologische waarden heeft. Volgens hem is deze bestemming zonder onderbouwing of onderzoek opgenomen. Dit resulteert in een beperking van het agrarisch grondgebruik en de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden. Ook leidt de archeologische bestemming tot onaanvaardbare verhoging van administratieve lasten en kosten voor de ondernemer. Inspreker verzoekt om de archeologische dubbelbestemming te herzien of op zijn minst deugdelijk te motiveren. In 2005 is al een wijzigingsplan doorlopen, waarbij archeologie geen item was.
5. Volgens artikel 27.2 onder c van de planregels moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van de milieuwetgeving. Vervolgens worden items genoemd die niet binnen de milieuwetgeving getoetst moeten worden en/of waar nog geen toetsingskader voor is. Dit scheidt verwarring. Reclamant vraagt om deze toevoeging te verwijderen of te verduidelijken.
6. Reclamant behoudt zich het recht voor om planschade te claimen als er planschade ontstaat door het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamant heeft dit punt ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Op 31 augustus 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith het 'wijzigingsplan buitengebied hoek Kesselsegraaf/Tiendweg (bouwblok A181) en Sluisstraat (bouwblok A132)' vastgesteld. Op 1 november 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dit wijzigingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Gedeputeerde Staten hebben het toegekende bouwvlak daarbij in stand gelaten.*

Zowel uit de plankaart als uit het landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat het wijzigingsplan bedoeld was voor alleen de eerste fase van de uitbreiding van insprekers bedrijf. Het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning is immers buiten het bouwvlak gelaten, en is agrarisch onbebouwd gebied gebleven. Wij hebben ten opzichte van het wijzigingsplan het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Omdat wij in principe (alleen) bestaande rechten opnemen, nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan het in het wijzigingsplan toegekende bouwvlak op.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

Punt 2

Voorzieningen die een bouwwerk zijn, dienen in het bouwvlak opgenomen te worden. Natuurlijke voorzieningen zijn ook buiten het bouwvlak mogelijk. Voorzieningen voor waterretentie zijn dus buiten het bouwvlak mogelijk als deze op een natuurlijke wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door middel van verbreding van een sloot of de aanleg van een poel. Wel kan voor de aanleg hiervan een omgevingsvergunning (die vroeger aanlegvergunning heette) nodig zijn.

In de zienswijze zien wij aanleiding om de regels voor natuurlijke voorzieningen buiten het bouwvlak en de toelichting te verduidelijken.

Punt 3

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes of bouwhoogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Punt 4

Reclamant heeft dit punt ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden*

opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen.

Anders dan inspreker stelt, is binnen de agrarische bestemmingen (inclusief de bouwvlakken) voor agrarische werkzaamheden tot een diepte van 50 cm geen omgevingsvergunning nodig. Dit hebben wij geregeld in de uitzonderingen op de vergunningsplicht, in artikel 25.2.2 onder d van de planregels.

Gelet hierop zien wij geen reden om de archeologische bestemming op insprekers perceel te schrappen.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn.

In aanvulling hierop merken wij nog op dat gemeenten pas sinds 2007 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met archeologie. Vandaar dat burgemeester en wethouders daar in 2005 nog geen rekening mee gehouden hebben.

Punt 5

Het artikel waar reclamant naar verwijst, bestaat niet. Uit nader ambtelijk overleg met reclamants gemachtigde op 5 februari 2013 is gebleken dat reclamant artikel 37, lid 2 sub c bedoelt.

Artikel 37, lid 2 sub c bepaalt dat vormverandering van agrarische bouwvlakken mogelijk is indien (onder meer) is aangetoond 'dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke)...'. De genoemde voorbeelden vallen volgens ons, anders dan reclamant stelt, wél onder de milieuwetgeving. Bovendien is er voor de genoemde beleidsterreinen in meerdere of mindere mate een toetsingskader in de vorm van wetgeving en/of beleid. Wij zien dan ook niet in waarom dit artikel tot verwarring zou leiden. Daarom laten wij dit artikel in stand.

Punt 6

Als reclamant meent schade te leiden als gevolg van een bestemmingsplan van de gemeente Bernheze, moet hij contact opnemen met de gemeente Bernheze. Als reclamant bedoelt dat hij meent schade te leiden als gevolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' nemen wij zijn mededeling voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen in de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' op dat alleen niet natuurlijke aanwezige permanente voorzieningen uitsluitend binnen bouwvlakken zijn toegestaan. In de toelichting gaan wij hier verder op in.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 92

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft over het perceel Beatrixweg ongenummerd in Oijen een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hij vindt dat burgemeester en wethouders bij de behandeling daarvan onvoldoende rekening hebben gehouden met het meest doelmatige gebruik en dat zij toepasselijke omgevingsfactoren onvoldoende en onjuist hebben afgewogen en beoordeeld. Zij hebben verder te veel gewicht toegekend aan de gemeentelijke structuurvisie en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Dit zijn geen juridisch bindende beleidsstukken; gemotiveerd maatwerk is mogelijk.

Reclamant vindt een passend hergebruik van zijn perceel voor bedrijfsdoeleinden mogelijk. Ook heeft hij het handhavingsbesluit van 29 mei 2012 nageleefd: hij heeft de toegangspoort verlaagd en de grondopslag verwijderd. Er resteert een locatie van 1,44 hectare. Deze wordt omringd door een brede strook groen, landschapselementen en dergelijke. Verder is met gemeentelijke goedkeuring een paardenrijbak aanwezig. Het overige deel is, ook met gemeentelijke goedkeuring, semi-verhard. De paardenrijbak is inmiddels toegestaan. Reclamant vraagt om hiervoor een aanduiding op te nemen.

Verder vraagt reclamant om, voor zover niet bij recht al toegestaan, op het oostelijke perceelsgedeelte een voorziening voor mestopslag toe te staan. Dit is nodig vanwege de mestregelgeving (zevenmaandenopslag). Bovendien is er behoefte aan mestopslag. Het perceel leent zich hier goed voor, en aan de milieuwetgeving wordt voldaan. De voorziening wordt landschappelijk ingepast.

Antwoord gemeenteraad

Reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan luidde samengevat, voor zover hier van belang, als volgt: *'Verder vraagt inspreker om opslag voor zijn bedrijf mogelijk te maken op een deel van het perceel aan de Beatrixweg ongenummerd in Teeffelen. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen, maar een doelmatig agrarisch gebruik is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van een verharding, die van de gemeente niet verwijderd hoeft te worden. Een opslagbestemming stuit niet op milieuhygiënische bezwaren.'*

Burgemeester en wethouders hebben hier het volgende op geantwoord: *'Het perceel aan de Beatrixweg heeft in het huidige bestemmingsplan uit 2002 een onbebouwde bestemming als 'Agrarisch gebied' en 'Waterkering'. Niet-agarische bedrijfsmatige activiteiten zijn daar niet toegestaan. Voor zover op dit moment niet-agarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van opslag, gebeurt dit dus in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is afgestemd op die in het plan uit 2002. Insprekers wens komt neer op het toestaan van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied. Dit is in strijd met ons ruimtelijke beleid. Dit beleid is gericht op het weren van functies uit het buitengebied die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals niet-agarische bedrijvigheid. Wij zien geen aanleiding om van dit beleid af te wijken. Insprekers stelling dat een bedrijf als opslagterrein milieuhygiënisch niet bezwaarlijk zou zijn maakt dit, wat daar overigens ook van zij, niet anders.'*

Volgens inspreker zou een doelmatig agrarisch gebruik niet mogelijk zijn. Dit standpunt delen wij niet. Gelet op de omvang en de ligging van het perceel alsmede gelet op de inrichting en bestemming van het omliggende gebied vinden wij een doelmatig agrarisch gebruik naar objectieve maatstaven zeer wel mogelijk. Het feit dat een verharding aanwezig is van puin/menggranulaat die niet verwijderd hoeft te worden, maakt dit niet anders. Dit gegeven neemt immers niet weg dat de verharding wel verwijderd kan en mag worden. Bovendien zijn agrarische gronden geregeld verhard, juist om bepaalde vormen van agrarisch grondgebruik mogelijk te maken.'

Overigens heeft de voormalige gemeente Lith inspreker in een brief van 19 juni 2003 er al op gewezen dat het perceel niet mag worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van agrarische bedrijfsactiviteiten. Inspreker is er toen al op gewezen dat de kans dat dit terrein in de toekomst zou mogen worden gebruikt voor andere activiteiten (loonwerkactiviteiten) zeer klein was.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. In zijn zienswijze geeft reclamant niet aan waarom dit antwoord onjuist zou zijn. Reclamant stelt weliswaar dat burgemeester en wethouders onvoldoende of onjuist rekening hebben gehouden met diverse factoren, maar hij onderbouwt die stelling niet. Wij vinden dat burgemeester en wethouders een juist gewicht hebben toegekend aan de gemeentelijke structuurvisie en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Deze beleidsstukken hebben inderdaad niet dezelfde bindende kracht als een wet. Maar ze vormen voor de gemeentelijke bestuursorganen wel een zelfbindend instrument, waarvan alleen in bijzondere gevallen kan worden afgeweken. Burgemeester en wethouders hebben geen aanleiding gezien om in dit geval van het beleid af te wijken. Ook wij zien in wat reclamant aanvoert geen aanleiding daartoe.

Hieronder gaan wij in op de concrete bezwaren die reclamant aanvoert.

Het gegeven dat reclamant een handhavingsbeschikking heeft uitgevoerd doet niets af aan de overwegingen van burgemeester en wethouders. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het perceel.

Reclamant vraagt om een aanduiding voor de volgens hem aanwezige paardenbak. De gemeente zou de paardenbak volgens hem al hebben toegestaan.

De voormalige gemeente Lith heeft aangegeven dat reclamant de aanwezige verharding niet hoeft te verwijderen. Burgemeester en wethouders hebben reclamant daarom op 20 januari 2012 laten weten dat zij niet handhavend zullen optreden tegen de verharding. Ook hebben zij aangegeven dat zij het buitenproportioneel vinden om tegen het gebruik als paardenbak op te treden. Achtergrond hiervan is onder andere het feit dat reclamant slechts incidenteel gebruik maakt van het perceel om paard te (laten) rijden. Ook tegen de omheining, enkele paaltjes met twee draden, treden burgemeester en wethouders niet op. Dit alles rechtvaardigt volgens ons echter niet de aanduiding 'uitsluitend paardenrijbak' die reclamant vraagt. Een dergelijke aanduiding laat immers ook een niet-incidenteel gebruik als paardenrijbak toe. Dat vinden wij functioneel niet wenselijk omdat wij permanente rijbakken alleen willen toestaan als deze direct aansluiten op een bijbehorend agrarische bouwvlak of bestemmingsvlak 'Wonen'. Aan deze eis voldoet deze paardenrijbak niet. Wij zien ook geen reden om in dit geval van het beleid af te wijken of om daar een uitzondering op te maken. Dit neemt niet weg dat wij een incidenteel gebruik van het perceel om paard te rijden aanvaardbaar vinden.

Ook om nog een andere reden vinden wij de gevraagde aanduiding als permanente paardenrijbak niet wenselijk. Een dergelijke aanduiding brengt namelijk met zich mee dat wij, in de systematiek van het bestemmingsplan, ook bouwwerken tot een hoogte van 1,6 meter zouden toestaan. Dat vinden wij in dit onbebouwde agrarische gebied niet wenselijk.

Een mestopslag is een permanente agrarische voorziening. Dergelijke voorzieningen laten wij alleen toe binnen agrarische bouwvlakken. Dit beleid is overeenkomstig provinciale regelgeving. Het perceel van reclamant heeft een onbebouwde bestemming zonder bouwvlak. De gevraagde mestopslag is dus niet bij recht toegestaan. Wij zien geen reden om alsnog een bouwvlak toe te kennen.

Om te beginnen is ter plaatse immers geen agrarische bebouwing aanwezig. Verder zijn nieuwe agrarische bouwvlakken in strijd met het gemeentelijke beleid uit de Structuurvisie Buitengebied Lith. In wat reclamant aanvoert, en ook overigens, zien wij geen redenen om dit beleid aan te passen of om daarvan in dit geval af te wijken. Dit geldt ook voor reclamants argument dat diverse agrarische bedrijven behoefte hebben aan mestopslag. Dit moge zo zijn, maar dat wil niet zeggen dat voorzieningen voor mestopslag dan maar overal gerealiseerd moeten kunnen worden. Zoals wij al aangaven, dienen dergelijke permanente voorzieningen binnen al bestaande bouwvlakken te worden gerealiseerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 93

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze inspraakreactie ging over het bouwvlak van reclamants agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 35 in Lithoijen. Burgemeester en wethouders hebben als antwoord op de inspraakreactie het bouwvlak aan de zuidzijde 2 meter vergroot. Zij hebben echter niet ook de grens van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' verlegd. Deze zone ligt dus nu op een strook binnen het bouwvlak. Reclamant vraagt om de grens van deze zone ook te verleggen omdat de zone beperkingen oplegt. De zone legt ook buiten het bouwvlak beperkingen op. Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is de zone opgenomen ter uitvoering van de provinciale Verordening ruimte 2012. De zone in het ontwerpbestemmingsplan is echter veel breder dan wat de Verordening voorschrijft. Reclamant bepleit een zone met een breedte van 50 meter.
2. Reclamant vraagt om de beperkingen binnen de aanduiding 'overig – Lithse Polder' minder stringent te maken, in ieder geval voor de gronden die aan een bouwvlak aansluiten. Deze aanduiding leidt namelijk ook tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering.
3. De goot- en bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw binnen de Lithse Polder mogen maximaal 4 respectievelijk 11 meter zijn. Afwijkingen zijn mogelijk tot 5 respectievelijk 12 meter. Reclamant vindt een goothoogte van 4 meter te laag, gelet op de huidige hoogte van landbouwwerktuigen en machines. Ook voor een moderne melkstal met een voergang aan de buitenzijde is een hoogte van 4 meter onvoldoende. Veel gemeenten laten 6 respectievelijk 12 meter toe. Reclamant pleit voor een goothoogte van in ieder geval 5 meter, met een afwijking in ieder geval 6 meter.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De zone 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' is opgenomen voor zoekgebieden voor ecologische verbindingszones. Deze zone hoort inderdaad niet binnen het bouwvlak te liggen. Wij leggen deze zone buiten het bouwvlak.

Ecologische verbindingszones kunnen zowel als lijnvormig element als in de vorm van stapstenen gerealiseerd worden. Bij een lijnvormig element zal normaal gesproken volstaan kunnen worden met een smallere zone dan bij een stapsteen. Omdat niet duidelijk is welke vorm waar wordt gerealiseerd, nemen wij een breder zoekgebied op (standaard 150 meter) dan de minimale afstand van 25 meter. Dit is in lijn met de provinciale regels hiervoor. Dat hier beperkingen uit voortvloeien, is eigen aan de status van het gebied als zoekgebied voor ecologische verbindingszones. Wij vinden die beperkingen proportioneel en aanvaardbaar.

Daar waar er al ecologische verbindingszones zijn gerealiseerd, hebben burgemeester en wethouders het zoekgebied in het ontwerp verwijderd. Daar waar een zoekgebied voor ecologische verbindingszones over een bouwvlak loopt, vertalen wij het zoekgebied niet door in het bestemmingsplan. Wij respecteren de bestaande rechten.

Wij constateren dat het zoekgebied ten oosten van de door reclamant genoemde sloot 300 meter is. Dit had 150 meter links en rechts van de sloot moeten zijn, zodat de zone ten oosten van deze sloot inderdaad te ruim is opgenomen. Wij wijzigen deze zone naar 150 meter. Een kleinere breedte, zoals reclamant vraagt, vinden wij gelet op het voorgaande niet aanvaardbaar.

Over de extra beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering binnen deze zone merken wij het volgende op. Binnen de 'wro zone – wijzigingsgebied 3' is het aanbrengen van oppervlakteverhardingen boven de 100 m² omgevingsvergunningplichtig (vroeger: aanlegvergunningplichtig). Dit volgt rechtstreeks uit de provinciale Verordening ruimte 2012. Dit stelsel is niet uitgebreider dan het normale omgevingsvergunningstelsel binnen de Lithse Polder. Alleen is het toetsingskader zwaarder. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet in dit gebied immers ook worden getoetst aan het belang van de realisering van de ecologische verbindingzone. Wij vinden dit vergunningstelsel niet onredelijk bezwarend. Hoewel in het concrete geval een afweging moet worden gemaakt worden hierdoor agrarische belangen niet onevenredig aangetast.

Punt 2

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschap' zijn onder andere bestemd voor ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van die waarden nemen wij, gekoppeld aan een gebiedszonering, voor een aantal activiteiten een omgevingsvergunningsplicht (vroeger: aanlegvergunningsplicht) op. Het gaat om activiteiten buiten het agrarisch bouwvlak. Juist omdat het om activiteiten buiten het bouwvlak gaat en ook om activiteiten die de waarden van het gebied kunnen aantasten, vinden wij het noodzakelijk dat deze activiteiten zijn gebonden aan een omgevingsvergunning. Van een totaalverbod is geen sprake. In het individuele geval kunnen burgemeester en wethouders de aanvaardbaarheid van de betreffende activiteiten beoordelen. Overigens is op basis van het nu geldende bestemmingsplan ook al een aantal werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Het nieuwe bestemmingsplan legt in zoverre dus geen nieuwe beperkingen op.

Punt 3

Diverse reclamanten hebben bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes of bouwhoogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij leggen de zone 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' buiten het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 35 in Lithoijen.

Wij passen de breedte van het zoekgebied voor ecologische verbindingzones nabij genoemd perceel aan tot een breedte van 150 meter.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothoogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 94

Samenvatting zienswijze

Reclamanten wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan op hun perceel aan de Beemdstraat 6 in Oijen een caravanstalling van 1.000 m² toelaat, terwijl er feitelijk meer aanwezig is. Zij vragen om de hele caravanstalling positief te bestemmen. De stalling is al meer dan 10 jaar aanwezig en bij de gemeente bekend. De caravanstalling is het meest doelmatige gebruik; ander gebruik is economisch niet uitvoerbaar.

De caravanstalling is ruimtelijk aanvaardbaar. Reclamanten wijzen op de eerder overlegde quick scan. Het ontwerpbestemmingsplan gaat op deze quick scan helemaal niet in. Ook verrichten burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geen individuele toets; zij verwijzen alleen naar het algemene beleidsuitgangspunt van 1.000 m².

De gemeente heeft ook nooit een beslissing genomen op een verzoek uit 2007 voor de totale caravanstalling. Reclamanten dienen hiertegen een formeel bezwaar in.

Reclamanten vinden dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkings-, veranderings- en/of wijzigingsmogelijkheden niet realistisch en/of niet praktisch en/of niet economisch uitvoerbaar zijn.

Antwoord gemeenteraad

Reclamanten hebben hun verzoek ook als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Op 24 april 2006 heeft de voormalige gemeente Lith een constateringsbrief verzonden aan insprekers. Daarin deelde de gemeente mee dat de caravanstalling op het perceel in strijd was met het bestemmingsplan. De caravanstalling kon niet worden gelegaliseerd met een binnenplanse vrijstelling. Na enige correspondentie heeft de gemeente met insprekers overlegd op 30 mei 2007. In dit overleg heeft de gemeente medegedeeld dat insprekers een aanvraag kunnen indienen. Zij garandeerde echter geen medewerking. In december 2007 hebben insprekers een verzoek om vrijstelling voor de caravanstalling ingediend. Op dit verzoek is tot op heden niet gereageerd. In de inspraakreactie zien wij reden om dat alsnog te doen. Wij toetsen het verzoek aan het beleid dat ten grondslag ligt aan het nieuwe bestemmingsplan, waaronder de Structuurvisie Buitengebied Lith uit 2010. Het perceel Beemdstraat 6 ligt in de Oijense Polder. In dit gebied is het gemeentelijke beleid erop gericht om agrarische bedrijven te laten groeien. Daarnaast zijn wij voorstander van functiemenging. Het beleid hiervoor is opgenomen in de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens insprekers is er geen sprake van een volledige omschakeling. Daarom toetsen wij aan het beleid voor nevenactiviteiten. Hoofduitgangspunt bij de toekenning van nevenactiviteiten is dat nevenfuncties ondergeschikt moeten zijn en blijven aan de agrarische hoofdtak. Deze ondergeschiktheid komt tot uitdrukking in de oppervlakte. In de Oijense Polder vinden wij een caravanstalling tot maximaal 1.000 m² toelaatbaar als nevenactiviteit. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken. Inspreker vraagt bijna de dubbele oppervlakte. Daarom is legalisering danwel vergunning voor het verzoek van december 2007 van de totale caravanstalling niet mogelijk. In de ruimtelijke onderbouwing die insprekers hebben ingediend wordt geconcludeerd dat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat tegen de caravanstalling met de gevraagde oppervlakte. Dit brengt ons niet tot een ander standpunt. De gevraagde oppervlakte is immers beleidsmatig voor ons niet aanvaardbaar. Wel zien wij reden om 1.000 m² caravanstalling als bestaande nevenactiviteit op te nemen.'*

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Reclamants stelling dat de caravanstalling meer dan 10 jaar aanwezig en bij de gemeente bekend is, maakt dit niet anders. Het nu geldende bestemmingsplan laat de caravanstalling niet toe; er is dus sprake van een illegale situatie. Wij zijn niet verplicht om illegale situaties te legaliseren. Wij mogen en moeten die toetsen aan beleid. Burgemeester en wethouder hebben dat gedaan in het inspraakverslag. Verder zien wij niet in waarom een caravanstalling vanuit ruimtelijk oogpunt het meest doelmatige gebruik zou zijn. De locatie heeft, net als in het nu geldende bestemmingsplan, een agrarische bedrijfsbestemming. Wij zien niet in waarom deze bestemming niet economisch uitvoerbaar zou zijn. Reclamanten hebben hun stelling overigens ook niet gemotiveerd.

Zoals uit bovenstaand citaat blijkt, hebben burgemeester en wethouders in het inspraakverslag gemotiveerd aangegeven waarom zij, in weerwil van de conclusies uit de quick scan, een positieve bestemming voor een grotere caravanstalling dan 1.000 m² niet aanvaardbaar vinden. Het inspraakverslag is een onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Er is niet gebleken van omstandigheden die afwijking van dat beleid rechtvaardigen. Reclamanten hebben niet gemotiveerd, ook niet in de quick scan, waarom wij in hun specifieke geval van het algemene beleid zouden moeten afwijken. De quick scan gaat met name in op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de caravanstalling, en niet zozeer op het bovengenoemde gemeentelijke beleid. Voor wat betreft het gemeentelijke beleid geeft de quick scan alleen maar aan dat het gemeentelijke beleid nevenfuncties bij agrarische bedrijven mogelijk maakt en stimuleert. De quick scan gaat er daarbij echter wel aan voorbij dat de het gemeentelijke beleid de omvang van nevenfuncties beperkt. De door reclamanten gewenste omvang gaat de geboden mogelijkheden ver te boven.

Reclamant stelt terecht dat burgemeester en wethouders nooit hebben geantwoord op zijn principeverzoek uit 2007. Daarbij constateren wij overigens wel dat reclamant in de tussentijd zelf ook nooit contact heeft opgenomen met de gemeente om te vragen naar de stand van zaken rond de afhandeling van zijn verzoek.

Reclamant heeft in 2006 een principeverzoek ingediend. Dat is niet een verzoek dat is gericht op het nemen van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom is het ook niet mogelijk om daartegen formeel bezwaar te maken. Inhoudelijk zijn burgemeester en wethouders uiteindelijk op het verzoek ingegaan in het inspraakverslag. Ook nu, via deze Nota van zienswijzen, krijgen reclamanten antwoord op hun verzoek.

Reclamanten vinden dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkings-, veranderings- en/of wijzigingsmogelijkheden niet realistisch en/of niet praktisch en/of niet economisch uitvoerbaar zijn. Zij onderbouwen hun stelling niet. Wij zijn van mening dat de betreffende mogelijkheden wel realistisch en praktisch en uitvoerbaar zijn. Zij vormen de juridische vertaling van het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Dit beleid wordt uiteengezet in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 95

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen om het bouwvlak voor hun agrarisch bedrijf aan de Rotsestraat 6 in Teeffelen in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Bestaande kuilvoerplaten liggen er buiten, terwijl die er binnen horen te liggen. Ze liggen er al 35 jaar, en vallen dus op dit moment onder het overgangsrecht.

Ook de eigendomssituatie komt niet overeen met de planologische situatie. Reclamanten zijn geen eigenaar meer van het perceel sectie E nummer 369. Reclamanten vragen om bij de toekenning van het bouwvlak hiermee rekening te houden, waarbij de totale oppervlakte gelijk blijft aan die van het huidige bouwvlak.

Antwoord gemeenteraad

Reclamanten hebben niet aangetoond dat de kuilvoerplaten er al 35 jaar liggen, nog los van de vraag of ze daarmee onder het overgangsrecht van het huidige plan zouden vallen.

In 1988 is een hinderwetvergunning verleend voor het bedrijf. Op de bij deze vergunning behorende tekening waren de sleufsilos op dat moment al in ieder geval gedeeltelijk aanwezig. Verder waren blijkens een luchtfoto de sleufsilos in het jaar 2000 al aanwezig. Gelet op deze langdurige aanwezigheid, leggen wij de bestaande sleufsilos binnen het bouwvlak. Ter compensatie van deze bouwvlakvergroting aan de noordzijde, verkleinen wij het bouwvlak aan de oostzijde met 8 meter.

Eigendomsverhoudingen veranderen vaak. Een afsplitsing van een deel van een bouwvlak laat het bouwvlak bestemmingsplantechnisch dus gewoon in stand. In principe houden wij met de eigendomssituatie van een perceel dan ook geen rekening bij de toekenning van bouwvlakken.

Uitgangspunt bij de bouwvlaktoedeling in het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan. Als een bouwvlak(deel) objectief gezien écht niet te benutten is, dan schrappen wij dit bouwvlakdeel. Dit betekent echter niet dat wij dit bouwvlakdeel zo maar op een andere plaats aan het bouwvlak toevoegen. Dit kan namelijk om bijvoorbeeld landschappelijke redenen onwenselijk zijn. Daarom moet een dergelijke wijziging van de bouwvlakvorm altijd worden onderbouwd. Dat geldt zeker als het, zoals in dit geval, gaat om een forse wijziging. Reclamanten hebben hun verzoek echter niet onderbouwd, anders dan op basis van de gewijzigde eigendomsverhoudingen.

In dit geval vinden wij overigens op landschappelijke gronden een bouwvlak met een breedte van 130 meter niet acceptabel. Daarom werken wij hier niet aan mee. De kavelstructuur ter plekke is noordoost-zuidwest gericht. Landschappelijk gezien streven wij ernaar dat bouwblokken deze richting volgen. In dit geval betekent dit dat het bouwblok smal en diep zou moeten zijn. Het beoogde bouwvlak is juist breed en ondiep. Dit vinden wij landschappelijk onwenselijk. Een bouwvlak met een breedte van 130 meter en een diepte van circa 82 meter heeft niet de juiste lengte-breedte verhouding. Ook zonder de kuilplaten voldoet het bouwblok al niet aan de gewenste verhouding.

Reclamanten stellen dat het huidige bouwvlak tot 'bizarre' situaties kan leiden. Wij wijzen reclamanten erop dat zij deze situaties zelf hebben veroorzaakt. Zij hebben immers zelf de eigendom van het betreffende bouwvlakdeel overgedragen. Zij hadden zich op dat moment moeten afvragen wat de gevolgen daarvan zouden zijn. In ieder geval kan hun handelswijze van toen er niet toe leiden dat wij een ander bouwvlak moeten opnemen terwijl wij dat om landschappelijke redenen niet gewenst vinden.

Overigens kunnen reclamanten in bepaalde gevallen het achterste deel van het bestemmingsvlak objectief gezien nog steeds benutten. Binnen een bestemmingsvlak mag er maar één agrarisch bedrijf zijn. Afhankelijk van de manier waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, kunnen het bedrijf en het bouwvlak meerdere eigenaren hebben.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen de bestaande sleufsilos bij het agrarisch bedrijf aan de Rotsestraat 6 in Teeffelen binnen het bouwvlak op. Wij compenseren dit door het bouwvlak aan de oostzijde 8 meter te verkleinen.

Zienswijze 96

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante vraagt om het huidige bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 5 in Maren-Kessel te handhaven. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is aan twee zijden kleiner. Aan de westzijde hebben burgemeester en wethouders de grens op de bestaande stal gelegd; zij hebben geen rekening gehouden met een vergunde verlenging van die stal. Aan de oostzijde hebben zij het bouwvlak afgeschuind. Door de verkleining van het bouwvlak sluiten burgemeester en wethouders bedrijfsontwikkeling volledig uit. Een 'slot op de muur' is echter niet nodig, omdat het bedrijf in verwevingsgebied ligt.
Reclamante ziet geen reden voor de verkleining van het bouwvlak. Zij vermoedt dat deze misschien te maken heeft met het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Vorstweg 7. Reclamante wil dat wij aangeven dat deze functiewijziging geen enkele belemmering vormt voor haar agrarisch bedrijf, uitgaande van het door haar gewenste bouwvlak, het huidige bouwvlak en de milieurechten.
2. Het bedrijf van reclamante ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag alleen na afwijking worden gebouwd, onder de voorwaarde dat door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterbescherming. Reclamante vindt deze uitzondering te beperkt. Het is nu immers onzeker of zij van het bouwvlak gebruik kan maken. Zij vindt deze onzekerheid in strijd met de Wet ruimtelijke ordening. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet namelijk duidelijk zijn welke rechten en plichten iemand heeft. Reclamante stelt voor om het verbod om te bouwen binnen grondwaterbeschermingsgebieden niet van toepassing te laten zijn binnen bouwvlakken.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1, Vorstweg 5

Anders dan reclamante stelt, hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak aan de westzijde ten opzichte van het huidige bouwvlak niet verkleind. De vergunde verlenging van de bestaande stal past dan ook binnen het toegekende bouwvlak. Dat die verlenging niet op de ondergrond is ingetekend, doet hier niet aan af. De informatie op de ondergrond is namelijk van puur informatief aard en heeft dan ook geen juridische betekenis.

Aan de oostzijde hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak wel aangepast. Op basis van de landschapskenmerken ter plaatse van het bouwvlak, hebben zij de oostzijde van het bouwvlak in plaats van loodrecht op de weg schuin op de weg gelegd, evenwijdig aan lijnen in het landschap. Wij hechten echter aan het zo veel mogelijk respecteren van bestaande rechten. Wij vinden het landschappelijke belang in dit geval niet zwaarwegend genoeg om die bestaande rechten te beperken. Daarom nemen wij het huidige bouwvlak op. Wij breiden het bouwvlak uit met de tuin bij de bedrijfswoning.

Punt 1, Vorstweg 7

De ruimtelijk onderbouwing voor de Vorstweg 7 geeft onderbouwd aan dat de omzetting van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming geen gevolgen heeft voor de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamante. Het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een vaste afstand van 50 meter worden aangehouden tussen het agrarisch bedrijf van reclamante en de nieuwe burgerwoning. Aan deze afstand van 50 meter wordt in dit geval ruimschoots voldaan. De afstand van 50 meter zou ook hebben gegolden als het bedrijf aan de Vorstweg 7 niet was omgeschakeld. De omschakeling verandert dus op dit punt niets. Redelijkerwijs

kan de omschakeling dan ook geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van reclamante. Overigens geeft reclamante ook niet aan op grond waarvan zij dergelijke belemmeringen verwacht.

De ruimtelijke onderbouwing voor de omschakeling van het bedrijf aan de Vorstweg 7 gaat in op het aspect geur. De onderbouwing concludeert gemotiveerd dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn, uitgaande van de nieuwste milieuvergunning voor het bedrijf van reclamante.

Punt 2

Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het belang van grondwaterbescherming geen beperkingen zouden kunnen opleggen.

De planregels laten toe dat binnen grondwaterbeschermingsgebieden met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels. Voorwaarde is dat de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade (kunnen) toebrengen aan de grondwaterwinning. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen onder voorwaarden toe. Wij vinden dit soort gebruikelijke regels niet in strijd met de Wet ruimtelijke ordening of met de rechtszekerheid. Wij vinden de regeling namelijk voldoende duidelijk: bestaande bebouwing is toegestaan, en nieuwe bebouwing is toegestaan onder duidelijk geformuleerde voorwaarden. De Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor de grondslag. Daarom zien wij geen reden om de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Juist binnen bouwvlakken kan worden gebouwd. Daarom vinden wij het niet wenselijk om binnen bouwvlakken die liggen binnen grondwaterbeschermingsgebieden bouwen rechtstreeks toe te laten, zonder toets aan de belangen van de grondwaterbescherming.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen het huidige bouwvlak op voor het agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 5 in Maren-Kessel. Wij breiden het bouwvlak uit met de tuin bij de bedrijfswoning.

Zienswijze 97

Samenvatting zienswijze

Reclamante maakt bezwaar tegen een woningsplitsing en het plaatsen van 15 art shelters op het perceel Batterijstraat 23/23a in Lithoijen.

Over de woningsplitsing

De ruimtelijke onderbouwing voor de woningsplitsing toont niet aan dat de woningsplitsing de belangen van het agrarisch bedrijf van reclamante aan de Batterijstraat 13 niet schaadt.

Over de art shelters

De ruimtelijke onderbouwing zegt dat de art shelters worden opgeruimd na vertrek van de kunstenaars die de art shelters gebruiken. Maar op een andere plaats zegt de ruimtelijke onderbouwing dat de art shelters verhuurd worden aan toeristen als er geen kunstenaars zijn. Dit is met elkaar strijdig. Huisvesting van toeristen is een recreatieve functie. Recreatieverblijven, ook in de vorm van tenten, zijn geurgevoelige objecten. Reclamante verwijst in dit verband naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De ruimtelijke onderbouwing voor de art shelters toont niet aan dat de art shelters de belangen van het agrarisch bedrijf van reclamante niet schaden. Daar komt bij dat uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat ook andere gronden met een bedrijfsbestemming voor de art shelters gebruikt kunnen worden. Deze gronden liggen nog dichterbij de emissiepunten van het bedrijf van reclamante. Reclamante wijst erop dat volgens de Afdeling bestuursrechtspraak een tent een bouwwerk is.

Reclamante heeft geen moeite met de woningsplitsing en de art shelters als wij gemotiveerd garanderen dat deze haar bedrijfsvoering niet beperken.

Over de woningsplitsing én art shelters

Volgens reclamante motiveert de ruimtelijke onderbouwing voor de plannen de milieuaspecten op geen enkele wijze met onderzoeken. Zij vraagt zich af of de plannen diverse milieubelangen wel respecteren. Zij wijst erop dat het gebied een hoge archeologische waarde heeft.

Antwoord gemeenteraad

Over de art shelters

De art shelters zijn bedoeld voor kunstenaars en niet voor reguliere campinggasten. In de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad dat er ook anderen dan kunstenaars gebruik van de tenten kunnen maken. Daarom hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan dit onderscheid niet opgenomen. Wij passen dit aan. In de ruimtelijke onderbouwing nemen wij expliciet op dat de art shelters alleen voor kunstenaars met binding met de galerie mogen worden gebruikt. Wij nemen dit ook op in de planregels.

Artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) definieert een geurgevoelig object als een 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Volgens ons zijn de art shelters geen gebouw, en dus ook geen geurgevoelige objecten, ongeacht de doelgroep waardoor ze worden gebruikt. Ter toelichting op dit standpunt merken wij het volgende op.

Artikel 1 van de Woningwet definieert een gebouw als een 'bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden

omsloten ruimte vormt'. De jurisprudentie vereist een plaatsgebonden karakter. Alleen bij een langduriger plaatsing zal er sprake zijn van een plaatsgebonden karakter. Over de vraag hoe lang een object moet staan om als bouwwerk aangemerkt te worden, bestaat evenzeer de nodige jurisprudentie. Deze is evenwel erg casuïstisch. Zij geeft niet een eenduidig en precies antwoord op die vraag. Volgens de jurisprudentie geldt het gedurende 31 dagen geplaatst houden van een tent niet als bouwen. Tenten die voor een periode van drie maanden werden geplaatst voor het lammeren van schapen werden wel als bouwwerk aangemerkt. Een relevant aspect in de betrokken jurisprudentie is ook de (blijvende) planologische inbreuk die het object maakt. Het tijdens de vakantie enkele weken plaatsen van een toercaravan op een camping, in overeenstemming met de geldende planologische regels, hoeft niet als bouwen te worden aangemerkt.

Uit de aangepaste ruimtelijke onderbouwing voor dit concrete project blijkt dat de art shelters

- maximaal 4 tot 6 weken worden geplaatst
- alleen door kunstenaars met een binding met de galerie mogen worden gebruikt
- alleen van 1 mei tot 1 oktober mogen worden geplaatst
- iedere keer na gebruik worden afgebroken

Onder deze omstandigheden vinden wij de tijdelijkheid en het plaatsgebonden karakter dusdanig dat geen sprake is van een bouwwerk, maar van een kampeermiddel. De art shelters zijn dus geen gebouw, en dus ook geen geurgevoelig object. Volgens ons sluit dit aan bij de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waar reclamante naar verwijst. Wel zullen wij voor alle duidelijkheid bovenstaande voorwaarden in de planregels opnemen.

De functieaanduiding 'recreatie' maakt dit alles niet anders. Deze aanduiding geeft op zichzelf niet het toegestane gebruik aan. Zij krijgt alleen inhoud door de relatie met de bestemmingsomschrijving. In de aangepaste bestemmingsomschrijving nemen wij op dat alleen kunstenaars die een binding hebben met de galerie de art shelters mogen gebruiken.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders opgenomen dat op het terrein achter de Batterijstraat 23a met de aanduiding 'recreatie' alleen kampeermiddelen zijn toegestaan. Er mogen op dit terrein geen bouwwerken worden gebouwd. Wij nemen deze regeling over. Wij vinden dat deze regeling uitvoerbaar en handhaafbaar is. De regeling voorkomt dat er geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. Zolang het perceel volgens de bestemming wordt gebruikt, is er geen sprake van geurgevoelige objecten die de bedrijfsvoering van reclamante kunnen beïnvloeden. In het bestemmingsplan hebben wij geen regels opgenomen voor de maximale duur van de plaatsing van de tenten. Dat is niet gebruikelijk bij kampeerterrinen en heeft ook niet tot problemen geleid. Als reclamante van mening is dat bijvoorbeeld na 6 weken sprake is van een bouwwerk, dan kan zij burgemeester en wethouders vragen om het bestemmingsplan te handhaven.

Gelet op het bovenstaande vinden wij dat de art shelters de bedrijfsvoering van reclamante niet schaden.

Over de woningsplitsing én art shelters

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing heeft de initiatiefnemer wel de vereiste milieuonderzoeken opgenomen. Overigens laten wij de woningsplitsing ambtshalve niet rechtstreeks toe. Wij laten deze, anders dan in het ontwerpbestemmingsplan, alleen toe via een

wijzigingsbesluit. De initiatiefnemer heeft volgens ons de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de splitsing namelijk nog niet afdoende aangetoond.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor de art shelters aan de Batterijstraat 23/23a in Lithoijen een nieuwe ruimtelijke onderbouwing inclusief de vereiste onderzoeken (waaronder geuronderzoek) op als bijlage bij de toelichting.

In de ruimtelijke onderbouwing en de planregels voor de Batterijstraat 23a in Lithoijen nemen wij op dat alleen kunstenaars die een binding hebben met de galerie de art shelters mogen gebruiken.

Wij leggen de tijdelijkheid van de art shelters vast in de planregels.

Ambtshalve laten wij de woningsplitsing aan de Batterijstraat 23 niet rechtstreeks maar alleen via een wijzigingsbesluit toe.

Zienswijze 98

Samenvatting zienswijze

1. Reclamante maakt bezwaar tegen het verkleinen van het bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 11 in Lithoijen en het terugbrengen van het bebouwingspercentage van dat bouwvlak.
2. Reclamante vraagt om de bestaande caravanstalling en het bestaande opslagbedrijf te legaliseren. Ook vraagt zij om een aannemersbedrijf mogelijk te maken.
3. Reclamante vraagt om een nieuwe burgerwoning mogelijk te maken op haar perceel aan de Weisestraat 11, en de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning of plattelandswoning.
4. Reclamante vraagt om tussen de percelen Batterijstraat 1 en 3 een nieuwe burgerwoning mogelijk te maken. Hiervoor heeft zij al eerder een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak inderdaad verkleind. Zij hebben het bouwvlak aan de zuid- en oostzijde vergroot, aan de westzijde verkleind. Wij zien geen bezwaren tegen het handhaven van het huidige bouwvlak. Wij nemen dan ook aan de westzijde het oorspronkelijk bouwvlak op.

Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten met een voorbereidingsbesluit een bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen ingesteld. Zij hebben de bouwstop daarna overgenomen in de Verordening ruimte 2012. De einddatum was 1 juni 2012, later verlengd tot 1 juni 2013.

Op basis van de regeling in de provinciale verordening hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan geiten- en schapenhouderijen moeten begrenzen op de bestaande oppervlakte.

Provinciale Staten hebben op 22 maart 2013 de bouwstop weer verlengd, tot 1 juni 2014. Wij nemen in het nieuwe bestemmingplan dan ook een bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij op.

Burgemeester en wethouders hebben in artikel 3.1.2 onder f van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat alleen de bestaande oppervlakte van een geiten- of schapenhouderij is toegestaan, en dan alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'. Zij hebben 'bestaand' gedefinieerd in de begripsomschrijvingen. In artikel 3.2.2 van de regels hebben burgemeester en wethouders bovendien voor alle geiten- en schapenhouderijen (en voor intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied) de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte opgenomen. Deze oppervlakte zou moeten corresponderen met de 'bestaande' oppervlakte. Wij kunnen ons voorstellen dat het opnemen van beide regelingen tot onduidelijkheid leidt.

Wij constateren verder dat de regeling voor de geiten- en schapenhouderij in het ontwerpbestemmingsplan bij gemengde bedrijven ongewenste effecten kan hebben.

Burgemeester en wethouders onderscheiden de volgende soorten agrarische bedrijvigheid:

- Grondgebonden
- Glastuinbouw
- Intensieve veehouderij
- Overige niet-grondgebonden
- Geitenhouderij, waaronder burgemeester en wethouders ook schapenhouderij verstaan. Een geitenhouderij is meestal ook een intensieve veehouderij. Maar

voor geitenhouderijen gelden bijzondere regels. Daarom hebben burgemeester en wethouders geitenhouderijen uitgezonderd van het begrip 'intensieve veehouderij', en hier een aparte categorie van gemaakt. Overigens golden de regels voor geitenhouderijen ook voor grondgebonden geitenhouderijen. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels.

Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de gemeente bij strijdigheid en samenloop van verschillende regelingen in de Verordening de meest beperkende regels toepassen. Voor geitenhouderijen gelden de meest beperkende regels. Daarom legden burgemeester en wethouders bij geitenhouderijen de aanduiding 'geitenhouderij' op het hele bouwvlak, zodat de meest beperkende regels op het hele bouwvlak golden. Burgemeester en wethouders namen daarbij niet ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Dit had ten onrechte de volgende gevolgen:

- Intensieve takken van gemengde bedrijven met een intensieve tak en een geitenhouderijtak waren niet positief bestemd.
- Omschakeling van geitenhouderij naar intensieve veehouderij was niet mogelijk.

Omdat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet klopte, passen wij de regeling als volgt aan:

- Wij onderscheiden dezelfde vijf soorten agrarische bedrijvigheid als burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan deden. Ook gebruiken wij dezelfde begripsomschrijvingen.
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' alleen op voor stallen waarin geiten en/of schapen worden gehouden. Dit is het 'slot op de muur'.
- In de regels bepalen wij dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen deze aanduiding is toegestaan. Ook regelen wij dat omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan.
- Wij nemen daarnaast niet ook nog maximale oppervlaktes op voor geitenhouderijen. In de regels verwijzen wij ook niet meer naar 'de bestaande oppervlakte'.
- Wij nemen wel maximale oppervlaktes op voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.
- Wij nemen op de verbeelding voor alle bedrijven waarvan de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate bestaat uit intensieve veehouderij dan wel niet-grondgebonden geiten- en/of schapenhouderij een aanduiding 'intensieve veehouderij' op. Hiermee maken wij omschakeling van niet-grondgebonden geitenhouderij of schapenhouderij naar intensieve veehouderij mogelijk.

Overigens liet het ontwerpbestemmingsplan omschakeling naar grondgebonden bedrijvigheid al toe. Dit handhaven wij.

De tijdelijke bouwstop loopt af binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Het is op dit moment niet bekend wat daarna het planologisch regiem of provinciaal beleid is. Daarom nemen wij een wijzigingsregeling op. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders, alleen na het opheffen van de provinciale bouwstop, tegelijkertijd:

- alle aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' schrappen
- de planregel schrappen waarin is bepaald dat geiten- en schapenhouderij alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' is toegestaan
- de begripsomschrijvingen van 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en intensieve veehouderij' dusdanig aanpassen dat geiten- en schapenhouderij daar niet langer van uitgesloten is

Met dit alles heffen burgemeester en wethouders ook op bestemmingsplanniveau de bouwstop op. Er bestaat voor de provincie geen risico dat burgemeester en

wethouders onterecht gebruik maken van deze wijzigingsregeling en daarmee onterecht de bouwstop opheffen. Burgemeester en wethouders moeten immers over ieder wijzigingsplan overleg voeren met de provincie.

Punt 2

In maart 2011 heeft reclamante een conceptaanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor onder andere het gebruiken van (een deel van) de opstallen voor opslag (legalisatie). Op 21 augustus 2012 hebben burgemeester en wethouders dit verzoek afgewezen. De reden hiervoor was met name omdat er geen sprake was van een actief agrarisch bedrijf. Wij onderschrijven dit standpunt.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om mee te werken aan een caravanstalling of andere statische opslag als nevenactiviteit met een binnenplanse afwijking. Er moet dan wel sprake zijn van een actief agrarisch bedrijf. Als hiervan geen sprake is, is er per definitie geen sprake van een nevenactiviteit. Er is dan sprake van omschakeling. Omschakeling kan alleen in overleg en op basis van een concreet en duidelijk verzoek worden toegestaan. Tot op heden is er alleen informeel ambtelijk overleg geweest over de mogelijkheden op het perceel. Wij verwijzen verder naar onze opmerkingen onder punt 3. Een nieuw aannemersbedrijf is op deze locatie niet mogelijk. Wij vinden dit een stedelijke functie die in het buitengebied in principe niet thuishoort. Ook de provinciale Verordening ruimte 2012 laat een nieuw bedrijf niet toe. Wij zien in de zienswijze van reclamante geen reden om dit beleid aan te passen of om daar voor haar een uitzondering op te maken.

Punt 3

Wij bieden in het bestemmingsplan mogelijkheden voor omschakeling van een agrarisch bedrijf naar bepaalde andersoortige bedrijvigheid of naar een of meerdere burgerwoningen. Er is tot nu toe alleen informeel ambtelijk met reclamante gesproken over de beëindiging van haar bedrijf aan Weisestraat 11, de voorwaarden waaronder dat kan gebeuren en de mogelijkheden voor herbestemming. Een concreet verzoek voor beëindiging van het bedrijf heeft reclamante echter niet ingediend. Dat klemt in dit geval des te meer omdat reclamante blijkbaar én activiteiten op het bedrijfsperceel wil handhaven én een nieuwe woning wil bouwen. Op welke manier deze activiteiten zich tegenover elkaar, en tegenover functies in de omgeving verhouden, is nu niet bekend.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek van reclamante neer op nieuwvestiging van burgerwoningen. Deze woningen waren immers nog niet eerder toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste woningen niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (16 januari 2013) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (die wettelijk verplicht is vóór 1 juli 2013) is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamante een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamante de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing, ruimtelijke tegenprestatie, intrekking van de milieuvergunning en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het inspraaktraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamante heeft toen geen principeverzoek ingediend. Zij komt nu pas voor het eerst met haar verzoek.
- Er is een groot aantal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Een deels van deze zienswijzen bevatten nieuwe verzoeken. Het beoordelen van al die verzoeken zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Punt 4

De locatie die reclamante bedoelt, ligt binnen een bebouwingsconcentratie. Zij ligt in een gebied waarbinnen in principe, met toepassing van een wijzigingsprocedure, extra woningen mogelijk zijn. Wel geldt een aantal voorwaarden.

Reclamante stelt dat zij een ruimtelijke onderbouwing voor deze woning heeft ingediend. Dit is echter niet juist. Uit een e-mailbericht van 5 april 2012 van de gemachtigde van reclamante volgt dat zij slechts een aanzet tot een onderbouwing heeft ingediend, als een soort principeverzoek.

Wij constateren dus dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Wij verwijzen in dit verband naar wat wij onder punt 3 hebben opgemerkt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 11 in Lithoijen aan de westzijde het huidige bestemmingsvlak op.

Wij passen de regeling voor geiten- en schapenhouderijen aan zoals wij hiervoor aangaven, inclusief een wijzigingsregeling voor opheffing van de bouwstop.

Zienswijze 99

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant heeft over het perceel Steegeindstraat 10 in Lithoijen een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Hij vindt dat burgemeester en wethouders bij de behandeling daarvan zijn bedrijfstechnische factoren en de toepasselijke omgevingsfactoren onvoldoende en onjuist hebben afgewogen en beoordeeld. Zij hebben verder te veel gewicht toegekend aan de gemeentelijke structuurvisie en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Dit zijn geen juridisch bindende beleidsstukken; gemotiveerd maatwerk is mogelijk.
Reclamant maakt bezwaar tegen het niet toekennen van een bedrijfsbestemming aan een perceelsgedeelte van 40 bij 18 meter. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie. Op het perceel is al meer dan 40 jaar een loonbedrijf gevestigd, ook buiten het bestemmingsvlak. Burgemeester en wethouders hebben reclamants verzoek om uitbreiding van het bestemmingsvlak afgewezen met een beroep op de structuurvisie. Dit is echter geen juridisch bindend instrument. Juist het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de gevraagde wijziging te borgen. De provinciale regelgeving laat die wijziging ook toe.
Burgemeester en wethouders hebben onder meer aangegeven dat het betreffende perceel in een bebouwingscluster ligt, in een open gebied, en dat de doorzichten van de Steegeindstraat moeten blijven bestaan en dat bebouwing bij voorkeur landschappelijk wordt ingepast. Reclamant beoogt echter geen bebouwing te realiseren. Het terrein is in gebruik voor opslag/stalling, zodat hooguit bouwwerken, geen gebouw zijnde aan de orde zijn. Verder is reclamant bereid het perceelsgedeelte landschappelijk in te passen. Hij vindt landschappelijke inpassing echter wel in strijd met de beweerde openheid van het gebied. Verder worden er geen zichtlijnen doorbroken.
Reclamant stelt dat het huidige gebruik van het betreffende perceelsgedeelte 'onder het overgangsrecht valt'.
Reclamant stelt verder dat sprake is van kleinschalige bedrijvigheid, die volgens het ontwerpbeeldkwaliteitsplan op de oeverwal mogelijk is. Ook de kavelvorm is in overeenstemming met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.
2. Het ontwerpbestemmingsplan kent een regeling voor het toestaan van een grotere goothoogte van bedrijfsgebouwen dan 3 meter. Reclamant vindt het afwegingskader in deze regeling niet ruimtelijk relevant dan wel in zijn geval niet aan de orde. Hij vraagt om voor dit perceel een goothoogte van 4 meter rechtstreeks toe te staan.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Reclamant heeft samengevat het volgende als inspraakreactie naar voren gebracht: *'Inspreker wenst een andere omschrijving van zijn bedrijf aan de Steegeindstraat 10 in Lithoijen. De term 'loonbedrijf' uit het voorontwerpbestemmingsplan dekt de lading niet volledig. Verder wenst inspreker een uitbreiding en vormverandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' conform de feitelijke situatie en in lijn met de Verordening ruimte van de provincie. Ook wenst hij een goothoogte van maximaal 4 m (met afwijkingmogelijkheid tot 5 m) en een bouwhoogte van 10 m. De bestaande hoogte is al groter dan wat het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Inspreker vraagt om duidelijk aan te geven dat buitenopslag is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf' en niet onder een andere vergunningsplicht in het bestemmingsplan valt.*

Inspreker constateert dat in de wijzigingsregels de algemene uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarische bedrijven ontbreken die zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ook vraagt hij om een wijzigingsregeling voor vormverandering en –uitbreiding van bouwvlakken van niet-agrarische bedrijven.

Tot slot merkt inspreker in verband met de beeldkwaliteit op dat de ruimtelijke uitstraling van een bedrijf als hij heeft vergelijkbaar is met die van een agrarisch bedrijf.'

Burgemeester en wethouders hebben hier het volgende op geantwoord:

'Aard van het bedrijf

Volgens inspreker verschuift de aard van zijn bedrijfsactiviteiten; bij loonbedrijven is niet meer alleen sprake van dienstverlening aan agrarische bedrijven. Inspreker vraagt om een bredere bestemming.

Wij willen het verschil tussen agrarisch gerelateerde en niet-agrarisch gerelateerde bedrijven in het buitengebied handhaven. Agrarisch gerelateerde bedrijven hebben namelijk binding met het buitengebied en krijgen, mede op grond daarvan, meer uitbreidingsmogelijkheden dan niet agrarisch-gerelateerde bedrijven. Een niet-agrarisch gerelateerd bedrijf hoort in principe niet thuis in het buitengebied. Dat geldt dus ook voor bedrijven die weliswaar veel werkzaam zijn in het buitengebied, maar uit hun aard niet aan het buitengebied gebonden zijn. Dergelijke bedrijven horen thuis op een bedrijfsterrein in stedelijk gebied; zij kunnen daar ook prima worden gevestigd.

Wat inspreker schrijft over beeldkwaliteit doet hier niet aan af.

Uitbreiding bestemmingsvlak

De gemeenteraad heeft op 2 december 2010 de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld. In dit document heeft de gemeente het nieuwe, geactualiseerde beleid voor het buitengebied opgenomen. Deze structuurvisie stelt zowel planologische als ruimtelijke/landschappelijke kaders voor het buitengebied. Deze structuurvisie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Insprekers bedrijfslocatie ligt in het bebouwingscluster Batterijstraat. Hiervoor heeft de gemeente in de structuurvisie aangegeven wat de beleidskaders zijn. Het deel waarop de bedrijfsuitbreiding is gepland, is aangegeven als een open gebied. Verder willen wij dat de doorzichten vanaf de Steegeindstraat blijven bestaan. Ook moet bebouwing bij voorkeur landschappelijk worden ingepast. Insprekers plan past niet in dit beleid, omdat hierdoor het open gebied verloren gaat. Ook verdwijnen de doorzichten. Wij zien geen reden om van het beleid af te wijken. Wij onderkennen dat het perceel van inspreker niet heel groot is, maar de specifieke locatie biedt geen uitbreidingsmogelijkheden die wij ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

Het enkele feit dat de provinciale Verordening ruimte 2012 uitbreiding zou toelaten betekent nog niet, los van de vraag of dat inderdaad zo is, dat wij een dergelijke uitbreiding zouden moeten toestaan. Wij hebben namelijk onze eigen afwegingsbevoegdheid.

Aan de feitelijke situatie kan inspreker geen rechten ontleen, nu deze (in ieder geval gedeeltelijk) in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Legalisering hiervan komt dus neer op het toestaan van een nieuwe functie.

Bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Als de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan wat de regels toelaten (respectievelijk 3 en 10 m), dan hoeft het bestemmingsplan hierop niet te worden aangepast. Het voorontwerpbestemmingsplan bestemt bestaande afwijkingen ter plaatse van de afwijking namelijk positief (artikel 33 van de planregels). Dit betekent wel dat nieuwe gebouwen wél aan de norm van 3 respectievelijk 10 m moeten voldoen.

Wij zien geen reden om voor nieuwe situaties af te wijken van ons beleid.

Wij kunnen ons voorstellen dat een loonwerker loodsen nodig heeft die een goot hebben die hoger is dan 3,0 m. Aan de andere kant moet ook een ruimtelijk aanvaardbaar beeld ontstaan. In principe kunnen wij binnen voorwaarden dan ook afwijken van het bestemmingsplan tot een maximale goothoogte van 4 m. In het ontwerpbestemmingsplan veranderen wij dit overigens ambtshalve tot 5 m. Of wij in een concreet geval een grotere goothoogte toestaan, hangt onder andere af van de situering en de uitstraling van het gebouw. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de goot van het gebouw aan de binnenzijde van het terrein hoger wordt dan die aan de buitenzijde. Een oordeel hierover kunnen wij alleen geven op basis van een concreet bouwplan en een concreet verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Wij zijn het niet eens met insprekers stelling dat een goothoogte van 5 m beter past bij een bouwhoogte van 10 m, dat wil zeggen een dak-gevelverhouding van 1:1.

Het beeldkwaliteitsplan geeft als richtlijn een dak-gevelverhouding van 2:1. Deze dak-gevelverhouding heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

Buitenopslag

Buitenopslag is binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan, mits die opslag gebeurt voor de bedrijfsvoering die is toegestaan. In de planregels zullen wij dit duidelijker regelen.

Het voorontwerpbestemmingsplan kent geen aparte regeling die opslag verbiedt en/of aan een afwijkingsregeling koppelt. Opslag van goederen overeenkomstig de bestemming is niet op grond van het beeldkwaliteitsplan verboden.

Deze regeling staat volledig los van de diverse 'aanlegvergunningstelsels' die in sommige bestemmingen of gebieden gelden (formeel gaat het hier om omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden). De regels bij het voorontwerpbestemmingsplan bepalen dat de meeste aanlegvergunningsplichten niet gelden binnen bouwvlakken. Verder is opslag niet het ophogen van de bodem, zoals inspreker kennelijk veronderstelt. Het aanlegvergunningstelsel is bedoeld voor (min of meer) blijvende wijzigingen in de hoogte van de ondergrond. Het ziet dus alleen op het veranderen van de hoogte van de ondergrond.

Wijzigingsregels

Wij nemen geen wijzigingsregeling op voor uitbreiding en vormverandering van bestemmingsvlakken van de bedrijven die inspreker noemt. Dit betekent niet dat iedere uitbreiding onmogelijk is. Maar omdat uitbreiding van bestemmingsvlakken erg locatiegebonden is, willen wij maatwerk kunnen leveren. Het is dan ook lastig om hiervoor in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid algemene, objectieve voorwaarden te geven. Een aparte bestemmingsplanprocedure vinden wij hiervoor geschikt.'

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig hebben geantwoord op de inspraakreactie. Wij zijn het met dat antwoord eens. Wij vinden dat burgemeester en wethouders een juist gewicht hebben toegekend aan de gemeentelijke structuurvisie en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Deze beleidsstukken hebben inderdaad niet dezelfde bindende kracht als een wet. Maar ze vormen voor de gemeentelijke bestuursorganen wel een zelfbindend instrument, waarvan alleen in bijzondere gevallen kan worden afgeweken.

Burgemeester en wethouders hebben gemotiveerd aangegeven waarom zij in dit geval niet van het beleid willen afwijken. In aanvulling daarop meren wij op dat wij in open gebied (waarvan hier sprake is) ook opslag en stalling van materiaal en de bouw van bouwwerken die geen gebouw zijn onwenselijk vinden. Bovendien moeten alle nieuwe ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast. In dit geval zou die landschappelijke inpassing ook leiden tot een aantasting van de openheid.

Het perceel had vóór 2002 een agrarische bedrijfsbestemming. In het nu geldende bestemmingsplan (uit 2002) heeft het een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan dat in het nu geldende bestemmingsplan. Anders dan reclamant stelt, valt het huidige gebruik buiten het bestemmingsvlak niet onder het overgangsrecht. Van het overgangsrecht in het nu geldende bestemmingsplan is namelijk uitgezonderd het gebruik in strijd met het daarvóór geldende bestemmingsplan (uit 1979). In het plan uit 1979 had het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Daarmee is het huidige gebruik in strijd, en dus valt het niet onder het overgangsrecht van het plan uit 2002.

Anders dan reclamant stelt vinden wij dat geen sprake is van kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat hier om een forse uitbreiding van een toch al fors bestemmingsvlak (meer dan 100 meter diep), waar maximaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen is toegestaan voor een loonbedrijf. Wat reclamant aanvoert over het beeldkwaliteitsplan doet hier niet aan af.

Over de dak-gevelverhouding merken wij nog het volgende op. Naar aanleiding van diverse zienswijzen nemen wij in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dak-gevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1. In de praktijk is dit werkbaar voor gevallen waarin een verhouding van 2:1 niet haalbaar is. Hiermee bieden wij enerzijds zekerheid, anderzijds flexibiliteit.

Punt 2

Onder verwijzing naar en in aanvulling op wat wij schreven onder punt 1 merken wij het volgende op.

Wij zien niet in waarom het afwegingskader van artikel 5.3.2 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan niet ruimtelijk relevant of van toepassing zou zijn. Eén van de toetsingscriteria is 'ruimtelijke kwaliteit', dat bij iedere nieuwe ontwikkeling een rol speelt. Ook het criterium 'woonsituatie' is van belang, gelet op de ligging van het bedrijf in de buurt van diverse woningen.

Overigens hebben diverse reclamanten bezwaar gemaakt tegen de volgens hen te beperkte bouwhoogtes voor agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen. Wij hebben hierover advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De Adviescommissie heeft geadviseerd in een brief van 15 februari 2013. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Adviescommissie wijst erop dat in een behoorlijk aantal gevallen vanuit agrarisch-technische overwegingen van de toegestane goothoogte moet worden afgeweken. Dit kunnen wij voorkomen door een goothoogte van 4,5 meter op te nemen. Wij volgen dit advies voor de Lithse Polder (de maximale goothoogte was hier in het ontwerpbestemmingsplan 4 meter) en de Oijense Polder (was 3,5 meter). Wij doen dit voor zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven. Op de oeverwal en in de bebouwingsconcentraties is het landschap veel kleinschaliger en beslotener. In de uitwaarden willen wij zo weinig mogelijk

bebouwing. Daarom vinden wij dergelijke grote hoogtes daar niet wenselijk. Voor de oeverwal nemen wij een goothoogte op van 3,5 meter (dit was in het ontwerpbestemmingsplan 3 meter). Voor de bebouwingsconcentraties en de uiterwaarden handhaven wij een goothoogte van maximaal 3 meter.

De Adviescommissie adviseert niet om de bouwhoogtes te verhogen. Mede gelet daarop handhaven wij de regeling voor bouwhoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan.

Grotere goothogtes zijn in alle deelgebieden onder voorwaarden mogelijk. Maar wij vinden wel dat burgemeester en wethouders hiervoor een nadere afweging moeten maken in een afwijkingsbesluit. De Adviescommissie wijst nadrukkelijk op deze mogelijkheid.

Overigens zijn er de afgelopen jaren bij de gemeente maar enkele vergunningen aangevraagd voor bouwplannen met een grotere hoogte. In de praktijk is er dus kennelijk geen grote behoefte aan een ruimere regeling.

Gelet op dit alles zien wij geen reden om voor het perceel van reclamant een standaardgoothoogte van 4 meter op te nemen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dakgevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij verhogen de maximale goothogtes van agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder, in de Oijense Polder en op de oeverwal.

Zienswijze 100

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan kent aan het agrarisch bedrijf van reclamant aan de Gewandeweg 10 en 12 in Lithoijen andere bouwvlakken toe dan het nu geldende bestemmingsplan. Reclamant is het hier niet mee eens, mede omdat hierdoor een schuur buiten het bouwvlak komt te liggen. Hij vindt dit in strijd met het uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan dat aan bestaande bouwrechten niet getornd wordt. Door de wijziging wordt reclamant in zijn bedrijfsvoering beperkt, onder andere doordat het bouwvlak kleiner is geworden. Bovendien merken burgemeester en wethouders de voortuin en inrit als bedrijfsmatige voorziening aan. Hierdoor heeft reclamant per saldo minder grond beschikbaar voor bedrijfsdoeleinden. Ook enkele aangevraagd kuilplaten liggen buiten het toegekende bouwvlak. Deze kuilplaten kan reclamant niet elders binnen het toegekende bouwvlak realiseren.

Reclamant heeft ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders hebben daarop geantwoord dat de schuur wél binnen het bouwvlak ligt. Reclamant bestrijdt dit.

Volgens reclamant is in het nu geldende bestemmingsplan al een onjuist bouwvlak toegekend.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Om te beginnen merken wij op dat reclamant geen rechten kan ontlenen aan de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan. Bij de herziening van een bestemmingsplan beoordelen wij alle bouwvlakken opnieuw. Als daar om ruimtelijke of andere redenen aanleiding toe is, passen wij die bouwvlakken aan. Wij gaan daarbij overigens wel uit van de juistheid van het nu geldende bestemmingsplan. Als reclamant vindt dat dat bestemmingsplan bij de vaststelling al niet juist was, had hij destijds beroep moeten instellen tegen het vaststellingsbesluit.

Gewandeweg 10

Volgens reclamant hebben burgemeester en wethouders een vergunde loods niet opgenomen in het bouwvlak. Hij verzoekt ons het bouwvlak aan te passen aan de huidige situatie. Burgemeester en wethouders hebben de situatie op 28 maart 2012 laten inmeten. Op basis van de inmeettekening hebben zij geconcludeerd dat een bouwvlak van 95 meter breed voldoende is om alle vergunde bebouwing te bevatten. Het is echter de vraag of de bestaande bebouwing juist op de inmeettekening staat. Op de inmeettekening staat dat de nieuwe stal op 60 meter vanaf de zijgevel van de stal direct achter de woning staat. Als we die bestaande stal als 'vaste' lijn hanteren, dan past de stal inderdaad niet in het bouwvlak uit het ontwerp. Het bouwvlak moet hiervoor 5 meter breder worden aan de westzijde. Wij passen dit aan.

Het bouwvlak is 121 meter diep, gemeten vanaf de weg. Het geldende bouwvlak is ongeveer 115 m diep. Het bouwvlak is dus juist dieper geworden. De extra oppervlakte aan de voorzijde gaat niet ten koste van de oppervlakte aan de achterzijde.

In dit gebied passen smallere, diepere bouwvlakken beter dan bredere, minder diepe bouwvlakken. Omdat het bouwvlak in het ontwerp smaller is gemaakt ten opzichte van het geldende bouwvlak, hebben burgemeester en wethouders de 'weggevalle' oppervlakte aan de achterzijde toegevoegd. Nu het bouwvlak weer de oorspronkelijke breedte terugkrijgt, leggen wij het bouwvlak ook aan de achterzijde weer op de oorspronkelijke grens.

Gewandeweg 12

Reclamant heeft ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Als antwoord daarop hebben burgemeester en wethouders het bouwvlak gewijzigd. Zij hebben de diepte aangepast aan de diepte van het geldende bouwvlak. De breedte van het bouwvlak hebben zij in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vergroot tot 152 meter. Zij hebben dit gebaseerd op de bestaande breedte van de bebouwing. Met de door reclamant ingediende omgevingsvergunning voor de kuilplaten hebben zij dus al rekening gehouden. Wij hebben dan ook de indruk dat reclamant met zijn zienswijze niet reageert op het ontwerpbestemmingsplan maar op het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de wensen van reclamant zijn burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan al volledig tegemoet gekomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij verruimen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Gewandeweg 10 in Lithoijen aan de westzijde met 5 meter, en leggen de achtergrens van dat bouwvlak op de huidige achtergrens.

Zienswijze 101

Samenvatting zienswijze

1. Bij het perceel van reclamante aan de Paalderweg 5 in Maren-Kessel loopt de grens tussen de Lithse Polder en de oeverwal. Reclamant vraagt om de grens 20 meter zuidelijker te leggen, over een bestaande kadastrale grens. Op reclamants inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders geantwoord dat zij de grens zouden aanpassen. Dit hebben zij echter niet gedaan.
2. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgeschreven dak-gevelverhouding van 2:1. Volgens hem vereist de praktijk goothoogtes van 4 tot 5 meter in verband met voergang aan de zijkant. Bij genoemde verhouding ontstaan problemen bij kleinere bouwwerken en bij stallen met een dubbele kapconstructie.
3. Het ontwerpbestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte voor sleufsilos toe van 2,5 meter. Reclamant vindt dit niet voldoende. Hij bepleit een hoogte van 4 meter.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Anders dan reclamant stelt, hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan de grens tussen de Lithse Polder en de oeverwal wel verlegd, maar slechts tot op de grens van het bouwvlak en niet tot de kadastrale perceelsgrens. Achter het bouwvlak hebben zij de grens wel op de kadastrale perceelsgrens gelegd. Gelet op een eventueel toekomstige bouwvlakvergroting vinden wij dit niet wenselijk. Daarom verleggen wij de grens tussen de Lithse Polder en de oeverwal naar de grens tussen het perceel van reclamant (F 1000) en het perceel F 1001.

Punt 2

Reclamant heeft dit punt ook aangevoerd in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben daar het volgende op geantwoord: *'Wij zien niet in waarom de gehanteerde dak-gevelverhouding in alle gevallen onwerkbaar zou zijn. In de meeste gevallen zal hieraan kunnen worden voldaan.*

Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

De flexibiliteit die inspreker wenst, ligt dus al vast in de wet.'

Wij zijn het met dit antwoord eens. Wel nemen wij in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dak-gevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1. In de praktijk is dit werkbaar voor gevallen waarin een verhouding van 2:1 niet haalbaar is. Hiermee bieden wij enerzijds zekerheid, anderzijds flexibiliteit.

Punt 3

Wij vinden een maximale bouwhoogte voor sleufsilos van 2,5 meter aanvaardbaar en voldoende. Wij vinden een hoogte van 4 meter voor sleufsilos vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Wij vinden voor dit standpunt steun in een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013. De Adviescommissie stelt dat er geen zwaarwegende argumenten zijn waarom sleufsilowanden van 2,5 meter niet tot een werkbare bedrijfsvoering zouden leiden. Dit advies nemen wij ambtshalve op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Reclamant onderbouwt zijn stelling dat 2,5 meter niet voldoende is niet. Wij zien in zijn zienswijze dan ook geen aanleiding voor een aanpassing van de hoogte.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij verleggen de grens tussen de Lithse Polder en de oeverwal bij het perceel aan de Paalderweg 5 in Maren-Kessel naar de grens tussen de percelen F 1000 en F 1001.

Wij nemen in het beeldkwaliteitsplan explicieter op dat wij streven naar een dakgevelverhouding van 2:1. Als dit niet haalbaar is, dan streven wij naar een verhouding die dit zo veel mogelijk benadert en die groter is dan 1:1.

Ambtshalve nemen wij het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 februari 2013 op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 102

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid van een Schokkermuseum aan de Lithsedijk ongenummerd in Lith, nabij hun woning aan de Lithsedijk 86.

1. Zij vinden de gekozen locatie niet goed omdat de parkeergelegenheid van het nabijgelegen restaurant nu al vaak te klein is. De in de ruimtelijke onderbouwning genoemde parkeerplaatsen bieden geen oplossing; ze staan niet visueel in verbinding met de schokker. De parkeeroverlast zal een groot rechtstreeks effect hebben op de leefbaarheid in het woongebied. Ook voor het recreatieve verkeer (fietsers, wandelaars) zal de schokker het uitzicht ontsieren en gevaarlijke situaties opleveren.
2. De schokker met eventuele bijkomende bouwwerken tast het uitzicht van reclamanten aan. Bovendien is onduidelijk waar de schokker komt te liggen.
3. De ruimtelijke onderbouwning schiet op technische aspecten en wezenlijke informatie te kort. Bovendien is het voorstel onevenwichtig in zijn analyse en belangenafweging. Het blijft onduidelijk waarom het museum een verbetering zou zijn voor de leefbaarheid in de kleine kernen.
4. Reclamanten vrezen dat de schokker als horecagelegenheid gebruikt wordt, wat nog meer overlast veroorzaakt.
5. Reclamanten vinden het argument dat scholen betrokken worden bij de restauratie van de boot niet geloofwaardig.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is er voor een museum per 100 m² één parkeerplaats nodig. Het schokkermuseum is kleiner dan 100 m². Er is dus maar één parkeerplaats nodig. Deze parkeerplaats is op eigen terrein bij de exploitant aanwezig. Medegebruik van de parkeerplaats bij het restaurant is mogelijk, omdat het vaak om een gecombineerd bezoek zal gaan van boot en restaurant. Wij verwachten verder dat de meeste bezoekers uit de buurt komen, op de fiets. Bij een grotere groep zal gebruik gemaakt moeten worden van de parkeervoorzieningen op het Marktplein. Hoewel deze voorzieningen wat verder weg liggen, vinden wij deze afstand niet onoverkomelijk.

Wij zien niet in waarom de schokker het uitzicht voor het langzaam verkeer ontsiert. De schokker kan juist ook worden gezien als een verrijking van het uitzicht. Los hiervan, is deze wijziging van het uitzicht geen wezenlijke aantasting van het uitzicht. Ook zien wij niet in waarom de schokker, gelet op het kleinschalige karakter, tot gevaarlijke situaties voor langzaam verkeer leidt. Reclamanten onderbouwen deze stelling overigens ook niet.

Punt 2

Van een wezenlijke aantasting van het uitzicht en daarmee het woongenot is volgens ons geen sprake. Wij zien niet in hoe een zeer kleinschalige voorziening als deze boot tot een wezenlijke aantasting zou kunnen leiden. Wij onderkennen dat het uitzicht van reclamanten op de Maas enigszins zal wijzigen, omdat de schokker zichtbaar zal zijn vanaf de dijk. Dit kan juist ook worden gezien als een verrijking van het uitzicht. Los hiervan, is deze wijziging van het uitzicht geen wezenlijke aantasting van het uitzicht. Reclamanten behouden zowel links als rechts als 'over' de schokker nog zicht op de Maas. Wij wijzen er verder op dat reclamanten geen recht hebben op een (blijvend) vrij uitzicht.

Wij nemen in het bestemmingsplan de exacte ligging van het schokkermuseum op, aansluitend bij wat Rijkswaterstaat hierover heeft besloten in de vergunning voor de ligplaats.

Punt 3

Het stuk dat ter inzage lag bij het ontwerpbestemmingsplan betrof (nog) geen ruimtelijke onderbouwing. Het was een voorstel waarin het project is omschreven. Bij het vast te stellen bestemmingsplan nemen wij wel een ruimtelijke onderbouwing op. Uit dat stuk blijkt, samenvattend, dat er geen overwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het plan. Ook blijkt dat het plan de belangen van omwonenden niet onevenredig schaadt.

De kwalificatie 'museum' suggereert een nogal grote voorziening, maar hiervan is in de praktijk geen sprake. Feitelijk biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een ligplaats in te nemen met een oude schokker, die ook bezocht kan worden door bezoekers die zich willen laten informeren over het vissersleven van vroeger. Een grote, overdekte, museumruimte op het schip is niet aanwezig. De technische details waar reclamanten om vragen, zijn dan ook helemaal niet nodig.

Overigens leggen wij naar aanleiding van de zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu de seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum in de bestemmingsplanregels vast.

Punt 4

Het gebruik van de schokker voor horeca is niet de bedoeling. De exploitant heeft ook geen intenties in die richting. Het ontwerpbestemmingsplan laat horeca dan ook expliciet niet toe. Wij laten deze regeling in stand.

Punt 5

Of er wel of niet scholen betrokken worden bij de restauratie van de boot gaat over de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit aspect is dan ook niet relevant in het kader van deze ruimtelijke procedure.

Wij hebben het plan vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld. Wij komen tot de conclusie dat het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen een (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing voor het schokkermuseum op als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij nemen de exacte ligging van het schokkermuseum op, aansluitend bij wat Rijkswaterstaat hierover heeft besloten in de vergunning voor de ligplaats.

Wij leggen naar aanleiding van de zienswijze van de Minister van Infrastructuur en Milieu de seizoensgebondenheid van het Schokkermuseum in de bestemmingsplanregels vast.

Zienswijze 103

Samenvatting zienswijze

Reclamanten wonen aan de Steegeindstraat 16 in Lithoijen. Zij willen daar, mede om medische redenen binnen het gezin, een minicamping starten met 15 tot 20 plaatsen. Zij vragen om het bestemmingsvlak 'Wonen' voor hun woning hiervoor uit te breiden met circa 480 m².

Antwoord gemeenteraad

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten bij woningen. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is. Als voorbeeld noemen de planregels een theeterras en een minicamping tot maximaal vijf plaatsen. Het verzoek van reclamanten gaat, met 15 tot 20 plaatsen, veel verder. Het verzoek is dan ook in strijd met het hiervoor weergegeven beleid. Wij zien in de zienswijze van reclamanten geen reden om dit beleid aan te passen of om daar voor hen een uitzondering op te maken. Wij hebben begrip voor de medische situatie die reclamanten noemen, maar deze vormt geen ruimtelijk relevante reden om mee te werken aan een verzoek dat ver buiten het gemeentelijke beleid gaat.

Gelet hierop zien wij ook geen reden om het bestemmingsvlak 'Wonen' uit te breiden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 104

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid om twee woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor ruimte' te bouwen aan de Peperstraat in Oijen. De eerder gerealiseerde woningen aan de Hamstrastraat leggen al een zware druk op het landschap. Reclamanten menen dat het kwetsbare en cultuurhistorisch en landschappelijke waardevolle gebied geen verdere woningbouw verdraagt.

Antwoord gemeenteraad

Het gemeentelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om zo veel mogelijk functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, te weren. In beginsel laten wij dan ook geen nieuwe woningen toe in het buitengebied. Een uitzondering kan zich onder andere voordoen, zoals ook bij de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat het geval is, in het kader van het 'Ruimte voor Ruimte'-beleid. Dit beleid houdt kortgezegd in dat iemand het recht koopt om één of meerdere woningen te bouwen. Met de opbrengst daarvan wordt dan op dezelfde plaats of ergens anders een agrarisch bedrijf gesaneerd.

Het perceel waar de twee nieuwe woningen komen, past in de huidige situatie niet bij de maat, de schaal en de inrichting van de andere percelen in het gebied. Met de nieuwe ontwikkeling wordt het hele perceel landschappelijk ingericht. Dit verbetert de landschappelijke inpassing van het perceel in zijn omgeving. Het gebied tussen de Hamstrastraat en de Peperstraat heeft een karakteristieke inrichting met gevarieerde beplanting en fraaie contrasten tussen open en gesloten stukken. De aanwezige zichtlijnen op het omliggende open gebied zijn waardevol. Op historische kaarten is onder meer te zien dat in dit gebied diverse onverharde paden liepen. Op een deel van het perceel worden twee woningen gebouwd. Hierdoor kan het hele perceel worden ingericht op een manier die aansluit bij de inrichtingskarakteristieken van de directe omgeving. Wij stellen hiervoor eisen aan de situering, de vormgeving en de afmetingen van de woningen. Hierdoor sluiten de woningen aan bij de landelijke bouwstijl. Zo bestaan de woningen uit slechts één bouwlaag met een forse kap, met een eenvoudige architectuur. De twee woningen naast elkaar zijn niet hetzelfde; ze staan ook niet even dicht op de straat. Bovendien stellen wij inrichtingseisen voor de overgang van de privétuin naar het openbare gebied. Deze overgangen dienen zacht en geleidelijk te zijn (geen spijlenhekken) en moeten in samenhang zijn met het omliggende landschap. Landschapselementen die hier aan bijdragen zijn halfverharding, hagen, solitaire bomen, een fruitboomgaard en zichtlijnen. Al deze eisen aan de inrichting zorgen er volgens ons voor dat de ontwikkeling een landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde heeft voor de hele bebouwingsconcentratie. Hiermee voorkomen wij dat de slechte stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de eerder gebouwde woningen aan de Hamstrastraat wordt herhaald.

Gelet op het voorgaande zijn wij het niet eens met de stelling van reclamanten dat het betreffende gebied geen verdere woningbouw verdraagt.

Wij merken nog het volgende op.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders voor deze nieuwe ontwikkeling een inrichtingsplan opgenomen. Wij vinden dat dit inrichtingsplan niet goed aansluit bij de hierboven genoemde stedenbouwkundige opzet. Daarom passen wij het inrichtingsplan aan. Onder andere voegen wij in het nieuwe inrichtingsplan inheemse beplanting op de erfgrenzen toe. Hierdoor wordt de overgang van privétuinen naar het openbare gebied beter. Ook waren in het oorspronkelijke inrichtingsplan de nieuwe woningen te groot ingetekend. Ook

stonden ze op de verkeerde plaats. Dit herstellen wij in het nieuwe inrichtingsplan. In het beeldkwaliteitsplan nemen wij bovendien een extra passage op die specifiek over deze nieuwe ontwikkeling gaat. Verder constateren wij dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan te breed zijn ingetekend in vergelijking met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets in de ruimtelijke onderbouwing. Ook dit passen wij aan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor twee nieuwe woningen aan de Peperstraat in Oijen aan. Verder versmallen wij de bestemmingsvlakken 'Wonen' voor deze woningen, in overeenstemming met het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige schets uit de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 105

Samenvatting zienswijze

Reclamanten wonen aan de Oijense Benedendijk 44 in Oijen. Zij vragen om op hun wei naast het huis een hertenkampje mogelijk te maken voor ongeveer zes kippen, vier schapen en twee herten. In het kampje willen ze een schuilstalletje plaatsen van ongeveer 4 bij 4 meter met rondom een afrastering van 2 meter hoog.

Antwoord gemeenteraad

Het perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming. Hobbymatig agrarisch grondgebruik, waaronder het houden van dieren, is daarin rechtstreeks toegestaan. Bebouwing voor deze functie en afrasteringen van 2 meter hoog zijn echter niet toegestaan. Achtergrond van dit beleid is dat wij de verrommeling van het buitengebied met kleine gebouwtjes en bouwwerken her en der willen tegengaan. Reclamanten kunnen desgewenst een schuilgelegenheid oprichten binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' voor hun woning. Zij dienen dan wel binnen de bouwmogelijkheden van die bestemming te blijven. Zo mogen zij niet meer dan 100 m² vrijstaande bijgebouwen hebben.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 106

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van de voormalige boerderij aan de Leeuwkesgraaf 13 en 15 in Maren-Kessel. Ter plaatse zijn twee woningen aanwezig. Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders de begrenzing van de twee woningen aangepast. Reclamant is het hiermee eens. Nu vraagt hij om het bestemmingsvlak 'Wonen' uit te breiden omdat een deel van de oprit en een deel van het verharde achterterrein daarin niet zijn opgenomen.

Antwoord gemeenteraad

Uit een luchtfoto uit 2000 blijkt dat de verharding aan de achterkant en de zuidoostzijde toen nog niet aanwezig was.

In het nu geldende bestemmingsplan uit 2002 zijn voor het perceel twee bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. De verharding aan de achterkant en de zuidoostzijde die nu aanwezig is, ligt buiten deze bestemmingsvlakken. Kennelijk was de verharding toen niet (legaal) aanwezig. Als de verharding toen wél legaal aanwezig zou zijn geweest, zou de gemeenteraad van Lith de bestemmingsvlakken hiermee wel verruimd hebben.

Wij concluderen dat de verharding na 2002 is aangelegd. Dit is gebeurd in strijd met de agrarische bestemming van de gronden. Voor dit strijdige gebruik is geen ontheffing verleend.

Wij zijn niet bereid om de woonbestemming ten opzichte van de bestemmingsvlakken uit 2002 te vergroten om daarmee de verharding te legaliseren. Ons beleid voor het buitengebied is erop gericht om het buitengebied zo veel mogelijk te vrijwaren van functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals wonen. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik kennen wij aan bestaande woonfuncties dan ook een zo compact en beperkt mogelijk bestemmingsvlak toe. Wij willen ook versterking van het buitengebied tegengaan. Daarom zijn wij zeer terughoudend met de toevoeging van onder andere inritten en verhardingen.

Op dit moment zijn er op het perceel, waar twee woningen op staan, drie opritten. Twee daarvan zijn legaal en liggen binnen het nu geldende bestemmingsvlak. De derde (de meest zuidoostelijke) ligt erbuiten. Wij zien geen noodzaak voor drie inritten voor de twee woningen. De twee woningen kunnen uitwegen via de noordwestelijke uitrit. De aanwezige loods kan uitwegen via de uitrit die rechtstreeks op de loods uitkomt.

Burgemeesters en wethouders hebben naar ons oordeel dan ook ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingsvlakken 'Wonen' verruimd ten opzichte van de nu geldende bestemmingsvlakken. Wij nemen ambtshalve twee bestemmingsvlakken op die gelijk zijn aan dat de nu geldende bestemmingsvlakken. Wel laten wij de grens tussen de twee bestemmingsvlakken in stand. Burgemeester en wethouders hadden die grens in het ontwerpbestemmingsplan aangepast in vergelijking met de grens in het voorontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ambtshalve nemen wij voor de twee woningen aan de Leeuwkesgraaf 13 en 15 in Maren-Kessel twee bestemmingsvlakken 'Wonen' op met een gezamenlijke omvang die gelijk is aan die in het nu geldende bestemmingsplan.

Zienswijze 107

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 6 december 2012 tot en met woensdag 16 januari 2013 ter visie gelegen. In deze periode kon iedereen zienswijzen naar voren brengen. Reclamant heeft zijn zienswijze weliswaar gedateerd op 16 januari 2013, maar blijkt het poststempel pas op 18 januari 2013 per post verzonden. Dit betekent dat de zienswijze buiten de wettelijke termijn is ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan wij moeten concluderen dat reclamant redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Gelet hierop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk. Dit betekent dat wij er geen inhoudelijk oordeel over geven.

Besluit

Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 108

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 6 december 2012 tot en met woensdag 16 januari 2013 ter visie gelegen. In deze periode kon iedereen zienswijzen naar voren brengen. Reclamants zienswijze is gedateerd op 7 februari 2013, en bij ons binnengekomen op 11 februari 2013. Dit betekent dat de zienswijze ruim buiten de wettelijke termijn is ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan wij moeten concluderen dat reclamant redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Gelet hierop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk. Dit betekent dat wij er geen inhoudelijk oordeel over geven.

Besluit

Wij verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

Algemeen

- Wij voeren redactionele aanpassingen door
- Wij voeren technisch-juridisch aanpassingen door

Regels

- Wij laten omschakeling van agrarische bedrijven naar de bestemming 'Horeca' in de categorie 1 toe
- Wij nemen een andere regeling op voor aan huis gebonden activiteiten en bed en breakfast
- Wij nemen een afwijkingsbevoegdheid op voor een afwijkende situering van agrarische bedrijfsgebouwen ten opzichte van de agrarische bedrijfswoning
- Wij nemen voor een aantal nieuwe ontwikkelingen een aangepast inrichtingsplan op
- Wij nemen een afwijkingsbevoegdheid op voor een gewijzigde uitvoering van inrichtingsplannen
- Wij voegen de loonbedrijffunctie toe bij het agrarisch bedrijf aan de Achterstraat ongenummerd
- Wij voegen de activiteit 'menging van agrarische bijproducten' toe bij het agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 53
- Wij wijzigen het huisnummer voor het adres Bernhardweg 56 (was 16) in de bijlage 'Oppervlaktes bedrijfsgebouwen'
- Wij laten een grotere inhoudsmaat toe voor voormalige boerderijen
- Wij vermelden een caravanstalling van 400 m² aan de Vlierstraat 9 in bijlage 3
- Wij laten vijf recreatiearken toe in de jachthaven in de Lithse Ham
- Wij nemen een andere regeling op voor de landschappelijke tegenprestatie bij nieuwe ontwikkelingen
- Wij laten binnen de gehele dagrecreatieve bestemming voor De Lithse Ham 200 m² gebouwen toe

Verbeelding, en zo nodig de regels

- Wij laten een paardenbak toe aan de Oijense Benedendijk 17
- Wij passen enkele bestemmings-, bouwvlak- en aanduidingsgrenzen aan
- Wij laten woningsplitsingen toe aan de Hoogveldsestraat 13-13a en Oijense Bovendijk 12-14
- Wij nemen een inrichtingsplan op voor een nieuwe ontwikkeling aan de Gewandeweg 2-4
- Wij wijzigen de bestemming voor de zeilvereniging aan de Lithoijensedijk in 'Sport' en breiden die bestemming naar het oosten uit, met een aanduiding dat gebouwen op die uitbreiding niet zijn toegestaan.
- Wij nemen een aanduiding 'pad' op voor een deel van het perceel aan de Peperstraat ongenummerd in verband met twee nieuwe woonbestemmingen

Toelichting

Wij passen de toelichting bij het bestemmingsplan waar nodig aan het bovenstaande aan. Verder voeren wij in de toelichting de volgende wijzigingen door:

- Wij nemen het beleid voor paardenbakken op
- Wij nemen het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen op
- Wij passen ruimtelijke onderbouwingen aan, en actualiseren deze