



Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Ons kenmerk: 12RB000198

Nr. 6

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2012;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 5 februari 2013;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8, lid 1, sub d en e en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan met de betreffende stukken vanaf 5 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze periode 148 zienswijzen zijn ontvangen, zoals verwoord in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe';
- dat de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in voornoemd rapport zienswijzen, dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;

b e s l u i t :

1. het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe vast te stellen;
2. conform de wijzigingen in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' analoog gewijzigd vast te stellen;
3. conform de wijzigingen in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' digitaal gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-ONTD met de bijbehorende bestanden;
4. geen exploitatieplan voor de onder 2 en 3 genoemde besluiten vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter

R.T. Metz



A-1 Amendement¹ - Zeegstraat 1

Registratienummer: 13RB000032

Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe
Datum : 5 maart 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- indiener 96 een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe;
- adviseur van indiener heeft gemeld dat er tussen indiener (Zeegstraat 1, Herveld) en eigenaren van het naburige perceel (Zeegstraat 2, Herveld) een grondruil heeft plaatsgevonden;
- adviseur verzoekt of ook de bestemmingen omgeruild kunnen worden, zodat het perceel Zeegstraat 1 volledig als Bedrijf bestemd wordt en het perceel Zeegstraat 2 volledig als Wonen;
- adviseur verder aangeeft dat de gewenste uitbreiding van de bedrijfswoning wellicht buiten het bouwvlak valt;
- adviseur een voorstel voor een aangepast bouwvlak heeft ingediend (bijlage 1 bij dit amendement);
- het planologisch aanvaardbaar is de bestemmingen Wonen en Bedrijf voor beide percelen op de verbeelding aan te passen aan de nieuwe eigendomssituatie en conform bijlage 1 het bouwvlak op het perceel Zeegstraat 1 aan te passen.

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe" als volgt aan te passen:

1. De beantwoording van zienswijze 96.1 aan te vullen met: "Gelijktijdig met het volledig bestemmen van het perceel als Bedrijf, wordt het bouwvlak aangepast. Bij de bestemming wordt rekening gehouden met de plaatsgevonden grondruil."

II. stelt voor om het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe als volgt aan te passen:

1. Op de verbeelding het kadastrale perceel Valburg, sectie G, nummer 2456 (Zeegstraat 2) als Wonen te bestemmen;
2. Op de verbeelding het kadastrale perceel Valburg, sectie G, nummer 2455 (Zeegstraat 1) als Bedrijf te bestemmen;
3. Op de verbeelding het bouwvlak op het perceel Zeegstraat 1 te Herveld conform bijlage 1 aan te passen.

Bijlage 1: tekening met aanpassing bouwvlak voor perceel Zeegstraat 1 te Herveld.

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

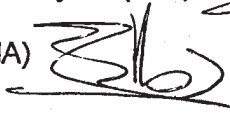
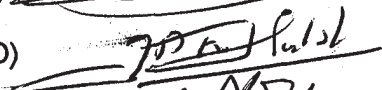
Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

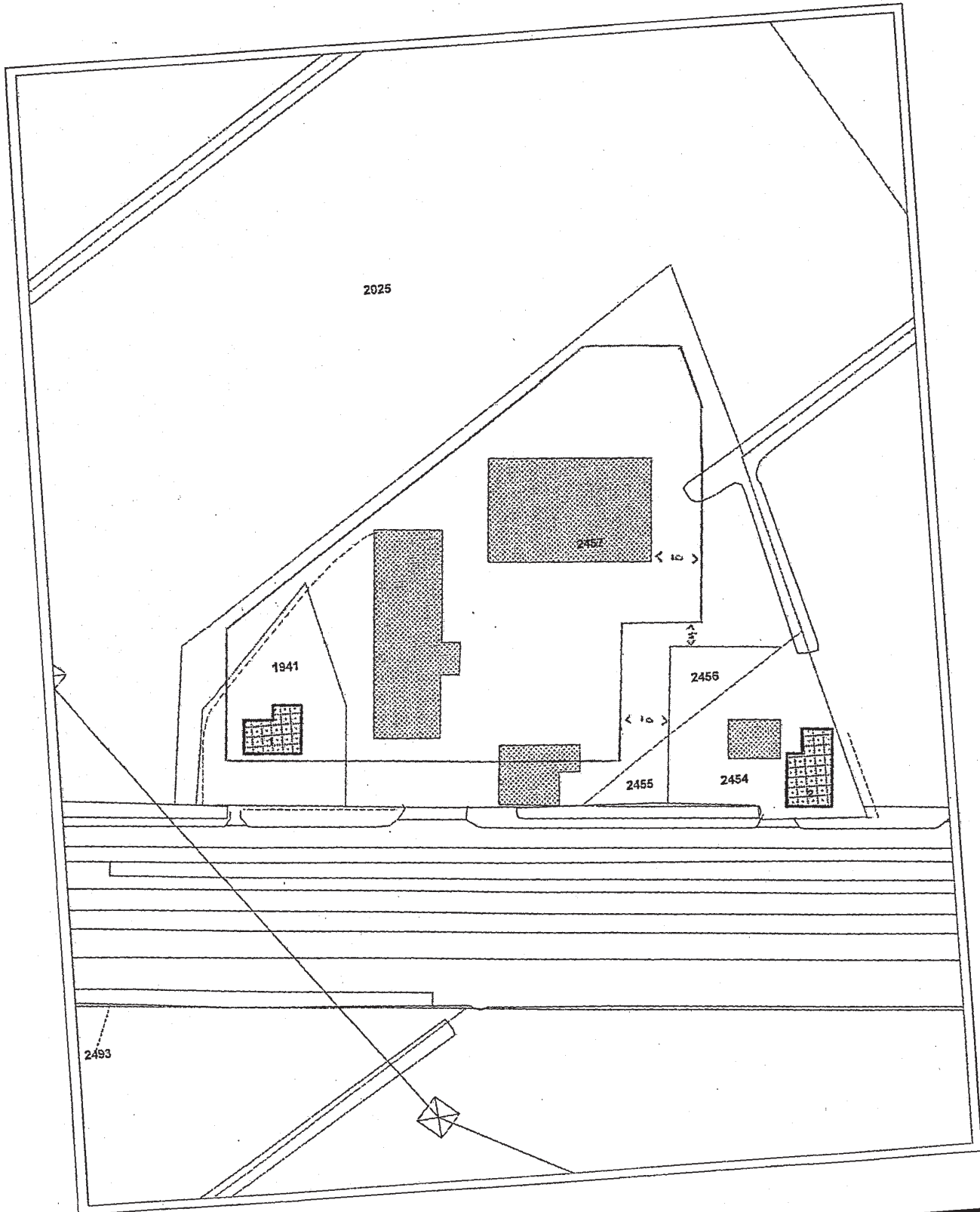
J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)



Bijlage 1



A-2

Amendement¹ - Homoetsestraat 35

Registratienummer: 13 RB 00 00 33

Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Datum : 5 maart 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- voor het perceel Homoetsestraat 35 te Homoet op 30 augustus 2011 door de raad bestemmingsplan (postzegelplan) Buitengebied Homoetsestraat 35 is vastgesteld;
- dit bestemmingsplan de mogelijkheid biedt in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing een tweede woning op het perceel te realiseren;
- de tweede woning op dit moment nog niet gerealiseerd of aangevraagd is;
- het bestemmingsvlak Wonen uit dit bestemmingsplan correct op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is opgenomen;
- adviseur van de grondeigenaar echter heeft gemeld dat op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe het symbool (maatvoeringsaanduiding) 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt;
- daarmee alleen de bestaande woning is toegestaan en er geen tweede woning mag worden gebouwd;
- de planologische aanvaardbaarheid van een tweede woning in het postzegelplan is afgewogen;

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe" als volgt aan te passen:

1. In paragraaf 4.2.3 aan de lijst met postzegelplannen het plan Buitengebied Homoetsestraat 35, Homoet toe te voegen.

II. stelt voor om het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe als volgt aan te passen:

1. Op de verbeelding ter plaatse van Homoetsestraat 35 te Homoet de maatvoeringsaanduiding "maximum aantal wooneenheden" toe te voegen;

Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

A-3

Amendement¹ - MHB

Registratienummer: 13RB000034

Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Datum : 5 maart 2013

Ondergetekende

overwegende dat:

- indiener 29 een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe;
- indiener op de Politieke avond van 5 februari 2013 heeft ingesproken;
- indiener verzoekt om artikel 6.3.1. sub a van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen;
- indiener verzoekt om de in dit artikel genoemde maat te wijzigen van 4m in 6m;
- deze aanpassing planologisch aanvaardbaar is;

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe" als volgt aan te passen:

1. De beantwoording van zienswijze 29.2 aan te vullen met: "Daarnaast wordt de maat in artikel 6.3.1 sub a van het bestemmingsplan verhoogd van 4 naar 6m."

II. stelt voor om het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe als volgt aan te passen:

1. In artikel 6.3.1 sub a van de regels de maat van 4m te wijzigen in 6m;

Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.



Registratienummer: 13RB000035

Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Datum : 5 maart 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- Het buitengebied een mooi en te beschermen deel van de gemeente Overbetuwe vormt;
- Het buitengebied voornamelijk wordt gebruikt voor agrarische bedrijvigheid;
- Deze agrarische bedrijvigheid essentieel is voor een vitaal platteland;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector plaatsvinden en noodzakelijk zijn voor de betreffende agrarische bedrijven om voort te kunnen bestaan;
- Pot-, container- en gootteelt vormen van opkomende agrarische activiteiten zijn;
- Pot-, container- en gootteelt bij kunnen dragen aan een meer duurzame vorm van teelt;
- Pot-, container- en gootteelt bij kunnen dragen aan effectief ruimtegebruik en werkgelegenheid;
- Met inachtneming van het bijzondere karakter van het buitengebied binnen voorwaarden meer ruimte gegeven dient te worden aan in dit geval pot-, container- en gootteelt.

I. stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe" als volgt aan te passen:

1. Onder

18.4; 69.6, 114.2 en 117.3

De reactie als volgt aan te passen:

"De gemeente erkent het belang en de ontwikkeling van de laanboomteelt. Pot-, container- en gootteelt wordt in beginsel niet als een afzonderlijk agrarisch bedrijf beschouwd. Deze vorm van teelt ziet de gemeente als teeltondersteunende voorziening ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het mogelijkheden biedt voor pot-, container en/of gootteelt. Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen een bouwhoogte bepalend. Buiten het bouwvlak gelden de regels met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen (bijv. artikel 3.3.5 en 4.3.5). Voor pot-, container en gootteelt zijn wel aanvullende voorwaarden opgenomen. De voorziening moet direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, de oppervlakte mag maximaal 15.000m² bedragen en er gelden beperkingen t.a.v. de verharding."

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

II. stelt voor om het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe als volgt aan te passen:

1. Onder:

Toelichting: Hoofdstuk 5 Toelichting op de regeling

5.3.2.2 Flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven (pagina 32)

De eerste alinea onder "Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak" als volgt te wijzigen:

"In enkele gevallen kunnen teeltondersteunende voorzieningen ook in aansluiting op het agrarisch bouwvlak worden opgericht. Daartoe zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen in de agrarische bestemmingen. Dit is echter niet mogelijk in de gebiedsbestemmingen Uiterwaarden en Agrarisch met waarden met de aanduidingen 'openheid' en 'zegen'."

2. Onder:

Regels: Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.31 boomteeltbedrijf (pagina 3)

Als volgt te wijzigen:

"Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond ten behoeve van het telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen."

3. Onder:

Regels: Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.104 pot-, container- en gootteelt (pagina 10)

Als volgt te wijzigen:

"Teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond."

4. Onder:

Regels: Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.5 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak (pagina 16)

Lid d. als volgt te wijzigen:

"d. voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:

1. pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;

2. de oppervlakte van pot-, container- en/of gootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m²;

3. de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwvlak in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt."

5. Onder:

Regels: Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.5 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak (pagina 26)

Lid d. als volgt te wijzigen:

"d. voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:

1. pot-, container- en/of gootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;

2. de oppervlakte van pot-, container- en/of gootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m²;

3. de verharding beperkt zich uitsluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwblok in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of gootteelt."

Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)

Amendement¹ Slopsestraat 4 te Overbetuwe

A-13

Registratienummer: 13 RB 000036



Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Datum : 5 maart 2013

Ondergetekende

overwegende dat:

- indiener nr 95, Slopsestraat 4, een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe;
- indiener bij uw brief nr 12UIT25656 uw positieve reactie heeft ontvangen;
- uit uw reactie, tekening en beantwoording van de zienswijzen blijkt dat het bedrijf 255m² uitbreidingsruimte krijgt toegewezen;
- het bedrijf echter in tegenstelling tot de tekening bij het bestemmingsvlak geen uitvoering kan geven aan de uitbreiding naar de noordzijde omdat daar obstakels liggen;
- het bedrijf wel uitbreiding in zuidelijke richting kan en wil realiseren van 120m²;
- dit de enige realistisch uitbreidingsrichting is;
- hiervoor het bebouwingsvlak dient te worden aangepast;
- deze aanpassing planologisch aanvaardbaar is;

stelt voor om het "Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe" als volgt aan te passen:

- De beantwoording van zienswijze 95.2 (Slopsestraat 4) aan te vullen met: "Het bebouwingsvlak wordt ter hoogte van de bestaande meest oostelijke kapschuur ter grootte van 8 x 15m = 120m² in zuidelijke richting uitgebreid en een evenredig deel van de ingetekende uitbreidingsruimte aan de oostzijde wordt in evenredige mindering gebracht";

stelt voor om het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe als volgt aan te passen:

- Ingetekend bebouwingsvlak op de plankaart (Slopsestraat 4) aanpassen cfm bovenstaande wijziging;

Ondertekening en naam

J. Versluis CDA

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

M-1

Motie¹ - Archeologie

gemeente **Overbetuwe**

Registratienummer: 13RB000037



Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe
Onderwerp : Flexibiliteit
Datum : 5 maart 2013

De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering d.d. 5 maart 2013

overwegende dat:

- Overbetuwe veel gronden kent met archeologische waarden;
- Overbetuwe een archeologische waardenkaart heeft opgesteld;
- Er bij voorgenomen activiteiten in de grond veelal de verplichting bestaat tot een archeologisch onderzoek;
- Ondanks de met name maatschappelijke relevantie van een dergelijk onderzoek de kosten van het archeologisch onderzoek doorgaans voor rekening zijn van de grondeigenaar;
- De verplichtingen tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vastliggen in wet- en regelgeving en gebaseerd zijn op vigerend beleid van de gemeente Overbetuwe, Provincie en Rijk dat gerespecteerd dient te worden;
- In de procedure veel onduidelijkheid bestond ten aanzien van archeologie en met name over de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

verzoekt het college om:

- De opgestelde nieuwsbrief archeologie (zie bijlage) voor iedereen (digitaal) beschikbaar te stellen en voor zover nodig uit te breiden of te actualiseren;
- De nieuwsbrief archeologie actief te betrekken in de communicatie met bedrijven / burgers als het om archeologie in het buitengebied gaat;
- Bij toepassing van het Bestemmingsplan Buitengebied betrokkenen te wijzen op de uitzonderingen die het bestemmingsplan biedt op de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek en deze ook actief toe te passen;
- Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de wet- en regelgeving actief en tijdig te verwerken in het Bestemmingsplan Buitengebied zodat gewenste ontwikkelingen niet meer en langer worden belemmerd dan noodzakelijk is en burgers en bedrijven niet meer archeologisch onderzoek uit hoeven te (laten) voeren dan noodzakelijk is.

Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)

¹ Via een motie doet de raad een uitspraak. De uitspraak kan de mening van de raad weergegeven, maar ook een opdracht of verzoek in de richting van het college. Het college mag formeel een motie naast zich neerleggen, maar kan daarop wel door de raad worden aangesproken. Moties moeten schriftelijk worden ingediend, dit kan zowel voorafgaand als tijdens de vergadering. De motie wordt tegelijk met het bijbehorende agendapunt behandeld. Er wordt uiteindelijk eerst over het agendapunt gestemd en vervolgens over de motie. Moties die niet bij een bepaald agendapunt horen worden aan het einde van de agenda behandeld op volgorde van indiening.

Nieuwsbrief

Archeologie in het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

De gemeenteraad van Overbetuwe besloot op 5 maart over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. In dit bestemmingsplan is het archeologiebeleid van de gemeente verwerkt. In diverse inspraakreacties en zienswijzen is gereageerd op de regels met betrekking tot archeologie. Er blijken de nodige vragen te bestaan over de "archeologieregels". In deze nieuwsbrief proberen wij de archeologieregels van het bestemmingsplan uit te leggen.

Is er sprake van nieuw beleid?

Er is geen sprake van nieuw beleid. In het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe is het bestaande archeologiebeleid van de gemeente opgenomen. Dit beleid is nu vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Waarom is er archeologiebeleid?

Europa heeft in een verdrag afgesproken dat archeologische waarden beschermd moeten worden. Dit is afgesproken in het Verdrag van Valetta. Nederland heeft dit verdrag vertaald in de Monumentenwet. De monumentenwet bepaalt dat vanaf een bodemingreep met een oppervlakte van 100m² archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De monumentenwet geeft de mogelijkheid van deze verplichting af te wijken. Voorwaarde is dat de gemeente een archeologische waardenkaart opstelt.

Heeft Overbetuwe een archeologische waardenkaart?

Ja, onderdeel van het Erfgoedplan is een archeologische waardenkaart en een archeologische beleidskaart. Deze kaarten zijn het resultaat van archeologisch bureauonderzoek. In de waardenkaart maakt Overbetuwe onderscheid in 5 waarden. Er zijn gebieden waar het (nagenoeg) zeker is dat er archeologische waarden voorkomen. Daarnaast zijn er gebieden waar archeologische waarden verwacht worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'hoogte' van de verwachting. Hoe hoger de verwachting hoe kleiner het oppervlak dat vrijgesteld is van een onderzoeksplicht. Overbetuwe kent 4 verwachtingswaarden: zeer hoog, hoog, middelmatig en laag.

Hoe is het beleid vertaald in het bestemmingsplan?

De gebieden waar het (nagenoeg) zeker is dat er sprake is van archeologische waarden zijn medebestemd als Waarde - Archeologie. In deze gebieden moet bij een ingreep in de bodem de archeologische waarden vastgesteld worden. De gebieden met een verwachtingswaarden zijn medebestemd als Waarde - Archeologische Verwachting. Is er sprake van een zeer hoge verwachting dan is de medebestemming Waarde - Archeologische Verwachting 1. Is er sprake van een lage verwachting dan is er de medebestemming Waarde - Archeologische Verwachting 4. Of bij een ingreep in de bodem de archeologische waarden vastgesteld moet worden, hangt af van de oppervlakte van de ingreep.

Wanneer wordt er getoetst aan de archeologieregels?

Alleen bij nieuwe ingrepen in de bodem wordt er getoetst aan de archeologieregels van het bestemmingsplan. Bestaande bouwwerken worden niet (opnieuw) getoetst. Bestaande werken/werkzaamheden worden ook niet (opnieuw) getoetst. Wanneer aangetoond kan

worden dat de gronden in het verleden al zijn geroerd, ook dan vindt voor nieuwe werkzaamheden geen toetsing aan de archeologieregels van het bestemmingsplan plaats en hoeft er derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Bijvoorbeeld: Een perceel waar nu al boomteelt plaatsvindt mag gerooid en na het rooien van de bomen opnieuw ingeplant worden, zonder dat er een toets aan de archeologieregels plaatsvindt en dus zonder archeologisch onderzoek.

Moet ik altijd een archeologisch onderzoek uitvoeren?

Nee, er zijn vier uitzonderingen:

De eerste uitzondering is hierboven beschreven en betreft bestaande situaties en gronden die in het verleden reeds aantoonbaar zijn geroerd.

De tweede uitzondering hangt samen met de diepte van de ingreep. Alleen bij ingrepen dieper dan 30cm is er sprake van een onderzoeksplicht.

De derde uitzondering hangt samen oppervlakte van het bouwwerk en/of werken/werkzaamheden. Binnen gebieden met de medebestemming Waarde – Archeologie is er geen sprake van onderzoeksvrije oppervlakte. Bij de verwachtingswaarden gelden voor bouwwerken en/of werken/werkzaamheden de volgende onderzoeksvrije oppervlakten:

Waarde Archeologie	0 m ²
Verwachtingswaarde 1	50m ²
Verwachtingswaarde 2	100m ²
Verwachtingswaarde 3	500m ²
Verwachtingswaarde 4	2500m ²

Bijvoorbeeld: Een perceel is mede bestemd als Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3. Pas als de oppervlakte van het nieuwe gebouw of de nieuwe werkzaamheden meer bedraagt dan 500m² moet de archeologische waarden vastgesteld worden d.m.v een onderzoek.

De vierde en laatste uitzondering is dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig is als de archeologische waarde van gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Dit dient getoetst te worden door een archeologisch deskundige. Hierbij zal het vooral gaan om in het verleden uitgevoerde activiteiten waardoor de bodem geroerd en verstoord is. Om te bekijken of deze uitzondering van toepassing is, kunt u contact opnemen met de archeologisch medewerker van de gemeente.

Bijvoorbeeld: een perceel dat recent niet, maar in het verleden wel gebruikt is voor boom- of fruitteelt hetgeen blijkt uit luchtfoto's en/of metellingen.

Wie betaalt het archeologisch onderzoek?

De gemeente heeft het archeologisch onderzoek opgeknipt in twee delen. Het vooronderzoek, dat uiteindelijk geresulteerd heeft in de archeologische waardenkaart, heeft de gemeente betaald. Is er ondanks alle uitzonderingen toch een locatiespecifiek onderzoek

nodig, dan zijn de kosten hiervan voor uw rekening. U hoeft niet gelijk te graven. In eerste instantie moet een locatiespecifiek bureauonderzoek uitgevoerd worden. Afhankelijk van de resultaten is vervolgonderzoek noodzakelijk. In bepaalde gevallen is een financiële compensatie mogelijk. Vraag hiervoor naar de mogelijkheden en voorwaarden.

Contactpersoon:

Naam

Telefoonnummer

Registratienummer: 13R B000038



Agendapunt : 6 - Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe
Onderwerp : Flexibiliteit
Datum : 5 maart 2013

De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering d.d. 5 maart 2013

overwegende dat:

- Het buitengebied een mooi, belangrijk en te beschermen deel van de gemeente Overbetuwe vormt;
- Het buitengebied niet alleen mooi is, maar veelal ook in eigendom en gebruik is bij (agrarische)bedrijven die daar hun activiteiten uitvoeren;
- Deze bedrijvigheid essentieel is voor een vitaal platteland en een duurzaam ruimtegebruik;
- Bedrijven zich aan moeten kunnen passen om (economisch) voort te kunnen bestaan;
- Dat er een sterke wens bestaat om, waar mogelijk en verantwoord, ruimte te bieden aan initiatieven en ondernemende bedrijven te faciliteren om een andere activiteit te kunnen uitvoeren;
- Dat er een sterke wens bestaat om mogelijkheden en wenselijke ontwikkelingen centraal te stellen in plaats van de regelgeving;
- Niet alleen bedrijven en activiteiten wijzigen, maar ook de inzichten, het beleid en de regelgeving ten aanzien ruimtelijke ordening in het buitengebied sterk aan wijzigingen en ontwikkelingen onderhevig zijn (bijvoorbeeld de in ontwikkeling zijnde provinciale omgevingsvisie ter vervanging van de structuurvisie);
- Het voorliggende Bestemmingsplan Buitengebied nieuwe bedrijvigheid al deels toelaat en meer ontwikkelingsmogelijkheden en ruimte voor flexibiliteit biedt dan de vigerende bestemmingsplannen;
- De wens om verdergaande wijzigingsmogelijkheden en flexibiliteit in te bouwen wordt beperkt door vigerend beleid van de gemeente Overbetuwe, Provincie en Rijk dat gerespecteerd dient te worden;
- Dat gelijke rechten voor verschillende bedrijven, mogelijke concurrentie vervalsing en bescherming van het buitengebied eveneens een belangrijk kader vormen bij het streven naar flexibiliteit en ruimte voor ontwikkelingen.

dringt er bij het college op aan om:

- Verzoeken, ontwikkelingen en wijzigingen in beginsel positief tegemoet te treden en deze in eerste instantie te beoordelen op noodzaak en wenselijkheid en vervolgens zorgvuldig te beschouwen of en zo ja hoe deze inpasbaar zijn in dit bestemmingsplan;

¹ Via een motie doet de raad een uitspraak. De uitspraak kan de mening van de raad weergegeven, maar ook een opdracht of verzoek in de richting van het college. Het college mag formeel een motie naast zich neerleggen, maar kan daarop wel door de raad worden aangesproken. Moties moeten schriftelijk worden ingediend, dit kan zowel voorafgaand als tijdens de vergadering. De motie wordt tegelijk met het bijbehorende agendapunt behandeld. Er wordt uiteindelijk eerst over het agendapunt gestemd en vervolgens over de motie. Moties die niet bij een bepaald agendapunt horen worden aan het einde van de agenda behandeld op volgorde van indiening.

- Bij toepassing van het Bestemmingsplan Buitengebied waar mogelijke en verantwoord gebruik te maken van de wijzigings- en vrijstellingsbepalingen;
- Die zienswijzen die vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan niet zijn gehonoreerd, actief te bezien op de mogelijkheid om die binnen het nieuwe bestemmingsplan wel te honoreren, dit aan de betrokkenen kenbaar te maken en gedurende de benodigde termijn voor wijziging van het bestemmingsplan of voor toepassing van de wijzigings- of vrijstellingsbepaling terughoudend te zijn met handhaving van die situaties die onder het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd kunnen worden.
- Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de wet- en regelgeving actief en tijdig te verwerken in het Bestemmingsplan Buitengebied zodat gewenste ontwikkelingen niet meer en langer worden belemmerd dan noodzakelijk is.

Ondertekening en naam:

P.W. de Waard (VVD)

J.P.F. van Hulst (GBO)

J.G.M. van der Heijden (D66)

E. Elbers (PvdA)

Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Overbetuwe**

5 maart 2013

**Vastgesteld door de raad van de gemeente Overbetuwe op 5 maart 2013
Registratienummer: 12int01466**

**Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ‘Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Overbetuwe ‘**

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan.....	3
3. Samenvatting en beantwoording	4
<i>3.1 Zienswijzen</i>	<i>4</i>
4. Aanpassingen.....	102
<i>4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen</i>	<i>102</i>
<i>4.2 Aanpassingen ambtshalve</i>	<i>102</i>
<i>4.3 Aanpassingen n.a.v. amendementen.....</i>	<i>109</i>
5. Conclusie.....	110
6. Vaststelling rapport zienswijze	111

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het buitengebied van de gemeente Overbetuwe.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 4 januari 2012. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 5 januari gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Provincie en Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 148 zienswijzen ingediend. Daarvan zijn ca. 50 zienswijzen (nagenoeg) identiek aan elkaar of sommige aan een andere ingediende zienswijze.

3. Samenvatting en beantwoording

In de beantwoording van de ingediende zienswijze is, indien van toepassing, uitgegaan van de artikelnummering in het vast te stellen bestemmingsplan en niet van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt direct verwezen naar de correcte vindplaats van het betreffende artikel of de bijlage.

3.1 Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

- 1.1 Indiener heeft tot haar spijt moeten vaststellen dat de bestaande planologische rechten die gelden voor het perceel Veldstraat 18 te Zetten niet zijn overgenomen. Als belanghebbende is men niet in kennis gesteld van deze wijziging in het voorontwerp. Indiener gaat niet akkoord met de aanpassing van het planologische regiem.

Indiener kan zich voorstellen dat de bestaande rechten niet aansluiten bij het gewenste ruimtelijke beleid van de gemeente. Indiener is bereid om in overleg met de gemeente, eventueel via een ruimte voor ruimte regeling, te komen tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

Reactie:

- 1.1 De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is bekend gemaakt via publicatie in Het Gemeente Nieuws en de Staatscourant. Daarnaast heeft er een algemeen informatieartikel in Het Gemeente Nieuws en op de website van de gemeente gestaan, is er een inloopmiddag/-avond gehouden, is er een nieuwsbrief verspreid en heeft er een artikel in De Gelderlander gestaan. De gemeente is van mening dat men voldoende kenbaar heeft gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De wetgever heeft er bewust voor gekozen dat het niet verplicht is om een belanghebbende persoonlijk te informeren. Ook het ter inzage leggen van het ontwerp is kenbaar gemaakt via een publicatie in De Betuwe en de Staatscourant en heeft er wederom een algemeen informatieartikel in De Betuwe en op de website van de gemeente gestaan.

Het geldende planologische regiem is Agrarisch gebied met landschapswaarden. Ter plekke is een bouwperceel aanwezig. In werkelijkheid is er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Zelfs bebouwing is niet meer aanwezig. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om geen agrarisch bouwvlak meer toe te kennen.

De bestaande opstallen zijn in de periode 2005-2007 gesloopt. De beleidsregelfunctieverandering van de gemeente biedt mogelijkheden voor nog te slopen bebouwing. Hier is in dit geval geen sprake van. Er zijn daarom geen mogelijkheden om via deze beleidsregel bebouwing terug te plaatsen.

Zienswijze 2

Samenvatting

- 2.1 Indiener woont als burger op een agrarisch bouwvlak. Indiener verzoekt hierbij het perceel aan de Vredesteinsestraat 3 te Driel te bestemmen als Wonen.

Reactie:

- 2.1 De gemeente heeft onderzocht of de bestemming van het perceel omgevormd kan worden. Rondom het perceel liggen diverse percelen met fruitbomen. Deze percelen kennen een spuitzone. Op basis van jurisprudentie wordt een afstandsmaat tot aan gevoelige functies (zoals wonen) gehanteerd van 50m. De woning Vredesteinsestraat 3 ligt op een afstand van ca. 20m. Omvorming is dus niet mogelijk, tenzij uit onderzoek blijkt dat de afstand verkleind kan worden. Het is aan indiener om een dergelijk onderzoek uit te (laten) voeren.

Zienswijze 3

Samenvatting

- 3.1 Indiener geeft aan dat het perceel Bredeweg 10 te Randwijk wordt bestemd als één woning. Indiener verzoekt om de status van het pand in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en het te behandelen als twee woningen. Indiener geeft daarvoor de volgende argumenten:
1. de woning is in 1998 verbouwd tot twee woningen met goedkeuring van de gemeente Heteren;
 2. de gemeente Overbetuwe twee WOZ-beschikkingen geeft voor 10a en 10b;
 3. in het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen voor woningsplitsing. Indiener voldoet aan deze regels;
 4. De woningen zijn apart ingeschreven in het kadaster, hebben aparte postadressen en aparte aansluitingen voor nutsvoorzieningen.

Reactie:

- 3.1** Op grond van artikel 27 lid 1 sub a zijn bestaande woningen toegestaan. Het begrip "Bestaand" is gedefinieerd in artikel 1, de begripsbepalingen.

Bestaand

a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

Indien het hier om twee legale woningen gaat, zijn beide woningen toegestaan. Dit staat los van het aantal bestemmingsvlakken Wonen. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Gaat het niet om twee legale woningen dat kan het inderdaad zo zijn dat een pand op basis van de WOZ wel als twee woningen wordt aangeslagen. Dit heeft te maken dat de basis hiervoor bepaald wordt door de Wet WOZ. Bij de planologische afweging spelen andere belangen. Aangezien hier sprake is van een verleende bouwvergunning wordt het adres opgenomen in bijlage 2 (Adressen gesplitste woningen) van de regels. Hiermee kan er geen verdere vergroting plaatsvinden.

Zienswijze 4

Samenvatting

- 4.1 Indiener geeft aan dat het perceel Reethsestraat 9 te Elst bestemd is als Agrarisch met als aanduiding een Bouwvlak. Indiener kan zich niet verenigen met deze bestemming, aangezien er geen agrarische activiteiten plaatsvinden. Ook op het perceel Reethsestraat 7 vinden geen agrarische activiteiten plaats, terwijl ook dit perceel als Agrarisch met een bouwvlak is bestemd.

Reactie:

- 4.1** De gemeente heeft onderzocht of de bestemming van het perceel Reethsestraat 9 te Elst omgevormd kan worden naar Wonen. Omvorming kan alleen als ook het perceel Reethsestraat 7 te Elst omgevormd wordt. Dit laatste perceel staat momenteel te koop. De verkopende partij verwacht niet dat het perceel verkocht gaat worden aan een volwaardig agrarisch bedrijf. De verkopende partij kan instemmen met het omvormen van de bestemming van het perceel Reethsestraat 7 te Elst. Zowel de percelen Reethsestraat 7 als Reethsestraat 9 te Elst worden bestemd als Wonen.

Zienswijze 5**Samenvatting**

- 5.1 Indiener voert op het perceel Baltussenweg 39 te Driel al 20 jaar bedrijvigheid uit. In het verleden is hierover schriftelijk en telefonisch contact geweest met de toenmalige gemeente Heteren. Onderwerp was een bedrijf op de locatie Baltussenweg 39, maar in het ontwerpbestemmingsplan is geen bedrijfsbestemming op het perceel opgenomen. Van enkele naburige percelen is de bestemming wel omgevormd. Indiener is altijd meegedeeld dat er geen bedrijven konden bijkomen in dit gebied, tenzij het bestemmingsplan gewijzigd zou worden. Indiener zou dan ook bestemd worden als bedrijf. Indiener verzoekt om ook zijn perceel, eventueel gedeeltelijk, te bestemmen voor een kleinschalig handelonderneming/autoreparatie. Indiener heeft diverse bijlagen bijgevoegd waarbij de gemeente bekend is met de aanwezigheid van een bedrijf.

Reactie:

- 5.1** De geldende bestemming van het perceel is Agrarisch gebied met beperkte bebouwing: Landelijke woonbebouwing. Er zijn geen vrijstellingen of ontheffingen verleend voor een bedrijf. De gemeente is al vanuit de voormalige gemeente Heteren op de hoogte van het gebruik en heeft daar nooit tegen opgetreden. Aangrenzende percelen zijn bestemd als Bedrijf of Detailhandel. Gelet op de hierboven genoemde feiten blijft het perceel bestemd als wonen, maar krijgt het perceel wel een aanduiding dat bedrijvigheid in de vorm van een handelonderneming/autoservice is toegestaan in een bijgebouw.

Zienswijze 6**Samenvatting**

- 6.1 Indiener verzoekt om het bouwblok aan de Eimerensedwardsstraat 4 te Elst aan de oostzijde te verbreden zodat hier ruimte ontstaat om eventuele toekomstige bouwplannen mogelijk te maken. In ruil voor deze vergroting geeft indiener aan dat het bouwblok aan de noordzijde ingekort kan worden. Voor de logistieke bedrijfsvoering is de oostzijde de voordeligste en veiligste manier voor uitbreiding. Tevens zijn daar al enkele nutsvoorzieningen aangelegd.
- 6.2 Indiener verzoekt verder om aan de westzijde de bouwblok grens gelijk te laten lopen met de perceelsgrens. Hierdoor is in de toekomst een clustering van bebouwing mogelijk, er ontstaat namelijk een symmetrisch en rechthoekig bouwperceel.
- 6.3 Indiener heeft geconstateerd dat een gedeelte van het bouwblok behorende bij het perceel Eimerensedwardsstraat 6 te Elst op zijn eigendommen is gelegen. Indiener verzoekt dit te corrigeren.

Reactie:

- 6.1** Het bouwvlak wordt aan de oostzijde verbreed en aan de noordzijde ingekort in overeenstemming met het verzoek van de indiener.
- 6.2** De grens van het bouwvlak wordt aan de westzijde gelegd op de eigendomsgrens in overeenstemming met het verzoek van de indiener.

- 6.3** Het betreft hier een foutieve vergroting van het bouwvlak aan de Eimerensedwarsstraat 6. Het gedeelte van het bouwvlak gelegen op het perceel van de indiener wordt verwijderd.

Zienswijze 7

Samenvatting

- 7.1 Indiener reageert op de bestemming van het perceel Grote Molenstraat 165 te Elst. Indiener exploiteert op dit perceel een melkveehouderij. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch', met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en een gebiedsaanduiding 'waardevol landschap'. Voor uitbreiding van de activiteiten binnen de inrichting is op 25 oktober 2011 een milieuvergunning verleend. In de vergunning is een uitbreiding van een nieuwe melkgeitenstal vergund. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat niet grondgebonden agrarische activiteiten niet zijn toegestaan, met uitzondering van intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. In de begrippenlijst is opgenomen wat onder een intensieve veehouderij wordt verstaan. De nieuwe vergunning is verleend voor 165 melkkoeien, 120 stuks jongvee, 6 paarden, 3 pony's, 20 kippen en voor het houden van 1000 melkgeiten en 140 opfokgeiten. Voor het perceel Grote Molenstraat 165 is, ter plaatse van het bouwperceel, geen aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Gelet op de milieutechnisch vergunde situatie is de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor deze locatie gewenst. Indiener verzoekt voor het perceel de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen. Tevens verzoekt de indiener om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf bij het toekennen van de omvang van het bouwperceel.

Reactie:

- 7.1** Gelet op de verleende milieuvergunning krijgt het perceel een aanduiding Intensieve veehouderij. Met de realisatie van de nieuwe geitenstal biedt het toegekende bouwperceel nog beperkt ruimte voor bedrijfsuitbreiding de komende planperiode. Gelet op de eigendomsituatie zijn er echter maar beperkte mogelijkheden om het bouwvlak uit te breiden. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak vergroot. Mocht in de toekomst het eigendom vergroot worden dan biedt het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden voor overschrijding van het bouwvlak.

Zienswijze 8

Samenvatting

- 8.1 Indiener verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend Valburg sectie K, nummer 568 te bestemmen conform de huidige bestemming te weten agrarisch en niet als 'Recreatie'.

Reactie:

- 8.1** De bestemming van het perceel wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijke en toegestane gebruik en met de huidige bestemming te weten Agrarisch.

Zienswijze 9

Samenvatting

- 9.1 Op het perceel Waaldijk 16 te Slijk Ewijk is reeds geruimte tijd een rietdekkerbedrijf gevestigd. Naast de woning is er een loods aanwezig waar de materialen en voertuigen zijn ondergebracht. De werkzaamheden en het merendeel van de materialen worden op een andere locatie uitgevoerd en opgeslagen. Voornamelijk voor herstel en kleinere werkzaamheden is een eigen voorraad nodig. Indiener verzoekt de bestemming Wonen aan te passen, zodat het huidige rietdekkerbedrijf voortgezet kan worden. De aard van het bedrijf is volgens indiener niet storend binnen een agrarische omgeving respectievelijk het buitengebied.

Reactie:

9.1 Het perceel Waaldijk 16 te Slijk Ewijk was in het bestemmingsplan Buitengebied 1974 van de voormalige gemeente Valburg bestemd als Agrarisch doeleinden II met bouwperceel. Op grond van deze bestemming is er door de gemeente op 17 maart 1992 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een veldschuur. Uit de aanvraag blijkt niet dat de veldschuur in strijd met het bestemmingsplan gebruikt gaat/ging worden. Evenmin is er met het verlenen van de vergunning indirect vrijstelling gegeven voor ander gebruik dan agrarisch. Ook later is er geen ontheffing/vrijstelling, milieuvergunning of andere correspondentie bekend voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld in de vorm van een rietdekkerbedrijf).

In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen (dubbelbestemming). Met het toestaan van niet agrarische bedrijvigheid ontstaat er planologisch gezien een nieuw bedrijf. Op grond van de provinciale ruimtelijke verordening, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid is het toestaan van nieuwe niet agrarische bedrijven in het buitengebied niet passend. Het beleid voor functieverandering biedt wel mogelijkheden voor bedrijfsmatig gebruik. Hieraan zijn echter diverse voorwaarden verbonden, aan deze voorwaarden wordt op dit moment niet voldaan. Het nu al wijzigen van de bestemming acht de gemeente te voorbarig en ongewenst. Om in het geval van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing enige gebruiksmogelijkheden te geven wordt aan de bestemming Wonen een regeling voor nevenactiviteiten toegevoegd. Deze regeling zal gebaseerd (maar niet identiek) zijn op de regeling uit artikel 3.1 sub e.

Zienswijze 10

Samenvatting

10.1 Indiener geeft aan dat de oppervlakte bebouwing opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan voor het perceel Homoetsestraat 37 te Homoet niet correct is. De overkappingen en kleine bouwwerken op het terrein zijn in 2004 ingetekend en maken onderdeel uit van het besluit van 28 juni 2005 onder dossiernummer 20040849. Indiener heeft de indruk dat deze overkappingen en kleine bouwwerken niet zijn meegerekend bij de oppervlakte. Indiener verzoekt om in bijlage 5 de juiste oppervlakte op te nemen.

Reactie:

10.1 In het kader van de vergunningverlening is er in 2005 overlegd met de indiener en heeft een locatiebezoek plaatsgevonden. Destijds is geconstateerd dat diverse overkappingen niet zijn aan te merken als een gebouw. Deze zijn dan ook niet meegerekend in de oppervlakte gebouwen. Inclusief de in 2005 vergunde bebouwing komt de totale oppervlakte aan gebouwen uit op 1033m². Deze oppervlakte is ook vermeld in de brief van 9 mei 2005 en daarmee bekend bij indiener. De oppervlakte is inclusief de aanwezige bedrijfswoning. De gemeente hanteert in het bestemmingsplan een standaard oppervlakte van 90m² voor een bedrijfswoning. De bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen komt daarmee op 943m². Deze oppervlakte wordt als toegestane 'oppervlakte mogelijk bij recht' opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

Samenvatting

11.1 Indiener geeft aan dat een deel van de bedrijfsgebouwen aan de Boltweg 2 te Heteren buiten het bouwvlak is komen te liggen. Daarnaast is het vlak strak om de gebouwen gelegd, zodat er nauwelijks ruimte is om in de toekomst de woning of bedrijfsgebouwen te verplaatsen. Indiener verzoekt het bouwvlak conform bijgevoegde tekening aan te passen.

- 11.2 Indiener mist op de plankaart de aanduiding 'bedrijfswoning' zoals omschreven in artikel 6.1.b onder 1 van de regels. Op het perceel van indiener staat een bedrijfswoning. Indiener verzoekt om op de verbeelding bij zijn perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' te plaatsen.
- 11.3 Indiener geeft aan dat de vermelde oppervlakte in bijlage 5 van de regels niet overeen komt met de bestaande bebouwing ter plaatse. Indiener geeft een overzicht van de bestaande bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 1860m². Indiener verzoekt om de oppervlakte in bijlage 5 te verhogen naar 1860m² in overeenstemming met de bestaande en vergunde bedrijfsbebouwing.

Reactie:

- 11.1 Het bouwvlak aan de Boltweg 2 wordt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener.
- 11.2 Op grond van artikel 6.1.b zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. De bestaande woningen behoeven daarmee geen aanduiding. Alleen waar een bedrijfswoning specifiek aan een locatie is gebonden (bijvoorbeeld gelet op de milieuhygiënische situatie) wordt met een aanduiding (artikel 6.1.b onder 1) geborgd dat de bedrijfswoning op die locatie gesitueerd blijft. Op het perceel Boltweg 2 is op voorhand niet bekend dat de bedrijfswoning alleen op de huidige locatie gesitueerd mag zijn. Gelet hierop is geen aanduiding als in 6.1.b onder 1 opgenomen.
- 11.3 De gemeente heeft de bestaande en vergunde bedrijfsbebouwing gecontroleerd en vastgesteld dat de bedrijfsbebouwing inderdaad een oppervlakte heeft van 1860m². Bijlage 5 van het bestemmingsplan wordt aangepast en genoemde oppervlakte wordt bij Boltweg 2 opgenomen.

Zienswijze 12

Samenvatting

- 12.1 Indiener is tegen de bestemming Recreatie voor het volkstuintencomplex aan de Leedjes, aangezien het grootste stuk (meer dan 60%) ervan als weiland in gebruik is. De gemeente heeft zelf regels opgesteld wat en hoe de volkstuinten gebruikt mogen worden. Door het verdwijnen van toezicht ontstaat er overlast en niet toegestane bouwactiviteiten. Percelen achter de huizen aan de Leedjes worden bij de woningen getrokken en door hoge beplanting en bouwwerken verdwijnt het uitzicht. Volkstuinbezitters zijn er nog nauwelijks.

Reactie:

- 12.1 De gemeente werkt aan nieuwe afspraken en een nieuwe inrichting van het complex. Het noordelijke gedeelte wordt al verhuurd als weidegrond. Ook in de nieuwe afspraken en plannen wordt dit niet meer als volkstuin verhuurd. De bestemming van dit perceel wordt veranderd naar agrarisch.

Zienswijze 13

Samenvatting

- 13.1 Indiener kan zich niet verenigen met de bestemming van het perceel Weteringsewal 2 te Zetten. Tegen het voorontwerp heeft indiener een inspraakreactie ingediend. Het perceel is conform de beantwoording van de inspraakreactie bestemd als 'Maatschappelijk'. Het perceel ontbreekt echter in bijlage 5 van de regels, waardoor ook niet duidelijk is welke maatschappelijke voorziening is toegestaan. Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan (specifiek bijlage 5) zodanig aan te passen dat op het perceel Weteringsewal 2 gebruik ten behoeve van (jeugd)zorg, (beroeps) onderwijs en re-integratietrajecten is toegestaan.

Reactie:

- 13.1 Er is inderdaad sprake van een omissie. Het perceel Weteringsewal 2 te Zetten wordt, met de gevraagde beschrijving, opgenomen in bijlage 5 van de planregels.

Zienswijze 14

Samenvatting

- 14.1 Indiener kan zich niet verenigen met de bestemming van het perceel Heldringstraat 2 te Zetten. Uit de beantwoording van de inspraakreactie blijkt duidelijk dat een positieve bestemming voor (het gebruik van) appartementen is beoogd. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel echter bestemd als Maatschappelijk, maar is het niet opgenomen in bijlage 5 van de planregels. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op het perceel de bestemming Wonen rust. Daarnaast verzoekt indiener nogmaals in de voorschriften behorende bij de bestemming Wonen expliciet op te nemen dat (ook) appartementen zijn toegestaan.

Reactie:

- 14.1 De bestemming van het perceel Heldringstraat 2 wordt aangepast naar Wonen. Abusievelijk is het perceel bestemd als Maatschappelijk. In de beantwoording van de inspraakreactie is al aangegeven dat de bestemming Wonen geen onderscheid maakt in de aard van de woningen. Alle type woningen vallen onder de bestaande woningen. Daarmee wordt al vermeld dat ook de bestaande appartementen zijn toegestaan. Dit expliciet opnemen acht de gemeente niet noodzakelijk.

Zienswijze 15

Samenvatting

- 15.1 Indiener geeft aan dat (in tegenstelling tot indiener heeft aangegeven in de inspraakreactie) er geen sprake meer is van onderhoud en reparatie op het perceel Molenstraat 4 te Driel. Indiener geeft een uitgebreide beschrijving van de bedrijfsactiviteiten op dit perceel. Naast het stallen van caravans vindt er kleinschalig onderhoud plaats (bijwerken kleine beschadigingen en het invetten van draaiende onderdelen). Verder worden er caravans gepoetst en schoongemaakt (niet gewassen). Indiener gaat er van uit dat de afstand tot omliggende woningen voldoende is om deze activiteiten positief te bestemmen.
- 15.2 Indiener verzoekt om het bouwvlak op het perceel Molenstraat 4 te Driel te vergroten. Het toegekende bouwvlak biedt geen ruimte voor uitbreiding van de caravanstalling en zeker niet om een woning te realiseren. Indiener heeft op een plattegrond het gewenste bouwvlak aangegeven.

Reactie:

- 15.1 In bijlage 5 van de planregels wordt de aard van de bedrijvigheid aangevuld met het kleinschalig onderhoud van caravans.
- 15.2 Het bouwvlak wordt aangepast. Hoewel het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor uitbreiding van de bebouwing (zeker geen woning), is er door de huidige situering van het bouwvlak ook geen ruimte om bij vervanging de bedrijfsgebouwen anders te situeren. De noordgrens van het bouwvlak wordt in noordelijke richting opgeschoven, zodat enige ruimte wordt geboden voor een andere inrichting van het perceel.

Zienswijze 16

Samenvatting

- 16.1 Indiener verzoekt om het bouwvlak van het bedrijf aan de Vogelenzangsestraat 17 te Driel te vergroten. Voor de ontwikkeling van het bedrijf is het noodzakelijk om aan de noord- en westzijde het bouwvlak met minimaal 30m te vergroten. Vooral voor de opslag van ruwvoer zal in de nabije toekomst het een en ander gebouwd moeten worden. Voor de indeling op het erf is het handiger om dit aan de west en noord kant te doen en minder aan de zuidkant. Gezien het feit dat het bedrijf, vergeleken met andere naburige veehouderijbedrijven, een klein bouwvlak kent, verwacht inspreker dat aan zijn verzoek tegemoet gekomen kan worden. Indiener heeft een tekening van zijn gewenste bouwvlak bijgevoegd.

Reactie:

- 16.1** Het bouwvlak wordt aan de noord- en westzijde vergroot in overeenstemming met het verzoek. Aan de zuidzijde wordt een klein gedeelte verwijderd. Het bouwvlak heeft in een ontwerpbestemmingsplan een oppervlak van nagenoeg 1,5ha. Met de uitbreiding aan de noord- en westzijde ontstaat een bouwvlak met een oppervlakte van 1,8 ha.

Inspreker 17**Samenvatting**

- 17.1 Indiener verzoekt om de percelen aan de Eimerensedwardsstraat 13 te bestemmen als Wonen. Er vinden geen agrarische activiteiten plaats.

Reactie:

- 17.1** Het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie M, nummer 278 is gedeeltelijk al als Wonen bestemd. Omdat het gehele perceel als wonen (tuin) in gebruik is en er op het perceel nummer 279 ook bebouwing aanwezig is, worden beide percelen volledig als Wonen bestemd.

Zienswijze 18**Samenvatting**

Op het voorontwerpbestemmingsplan heeft indiener een inspraakreactie gegeven. Aan enkele bezwaren is al tegemoet gekomen. Echter een aantal belangrijke bezwaren tegen dit ontwerpbestemmingsplan blijven nog aanwezig.

- 18.1 Het gebied waarin de gemeente is gelegen, is door de provincie aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de boomkwekerij. Via o.a. het project "De Betuwse Bloem" wil de provincie zelfs de ontwikkeling van de boomteelt in dit gebied stimuleren en begeleiden. Hierbij past dan niet een beleid van de gemeente waarbij de ontwikkeling in deze sector eerder wordt tegengegaan als bevorderd.
- 18.2 De gemeenten Neder-Betuwe, Buren en Overbetuwe hebben momenteel contact met elkaar over het te voeren beleid voor de laanboomsector. Indiener wil er sterk voor pleiten dat de beleidsregels in deze 3 gemeenten dezelfde zullen zijn. De laanboomteelt is sterk geconcentreerd in deze 3 gemeenten en het is moeilijk uit te leggen dat een boomkweker in de ene gemeente minder mogelijkheden heeft voor bedrijfsontwikkeling als in de andere gemeente. Dit past naar mening van indiener ook niet in het provinciale beleid.
- 18.3 Indiener heeft bezwaar tegen de formulering van art 3.6.2 en 4.7.2; een nieuw agrarisch bouwvlak kan gevormd worden voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven, met uitzondering van boomkwekerijen. Dit betekent volgens indiener dat een nieuwe boomkwekerij zich in de gemeente niet meer kan vestigen. De boomkwekerij is toch bepaald geen onbekende sector in de gemeente. Mocht de gemeente toch nieuwvestiging toestaan, dan vraagt indiener wel om de eis van minimaal 5 ha aaneengesloten eigen grond bij het bouwvlak, ook te laten vervallen. Een laanboomkwekerij kan met een grootte van 5 à 10 ha al levensvatbaar zijn. De verkaveling van het gemiddelde boomkwekerijbedrijf in dit gebied is 5 à 6 kavels per bedrijf. De gemeente Neder-Betuwe hanteert bij nieuwvestiging 2 ha. dat is werkbaar.
- 18.4. In art 3.1 en 4.1 wordt aangegeven dat alleen bestaande niet grondgebonden bedrijven zijn toegestaan. Nieuwe niet grondgebonden agrarische bedrijven zijn niet toegestaan: dus ook omschakeling naar deze teelt niet. De pot- en containerteelt wordt gerekend tot de niet grondgebonden bedrijven. Deze teelt is op vele bedrijven al aanwezig als een (beperkt) onderdeel van het laanboomteeltbedrijf. Indiener heeft bezwaar tegen het op deze wijze aan banden leggen van de pot- en containerteelt. Ook de zogenaamde gotenteelt, welke in opkomst is, wordt hiermede niet toegestaan. Het is onaanvaardbaar dat op deze wijze nieuwe ontwikkelingen en innovaties in de sector, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van de sector, geen kans krijgen.

- 18.5 Indiener blijft pleiten voor een groter bouwvlak als 2 ha. Als er op een boomteeltbedrijf, naast een woning, gebouwen, kuilhoek en teeltondersteunende voorzieningen ook nog de pot- en containerteelt bedreven moet worden is een bouwvlak van minstens 3 ha wel nodig.
- 18.6 Indiener blijft pleiten voor het toestaan van een hogere goothoogte dan 9 meter, dit moet 12 meter zijn voor de toekomstige bedrijfsgebouwen. Ook hier staan de ontwikkelingen niet stil en als er in de schuren in toenemende mate bomen gelost en geladen gaan worden, is de een goothoogte van 9 meter wel krap.
- 18.7 Mag indiener uit de beantwoording van onze zienswijze omtrent het archeologisch beleid concluderen dat op de bestaande boomteeltpercelen alle agrarische teelthandelingen uitgevoerd kunnen worden, incl. het rooien van bomen tot soms een diepte van 60 a 80 cm. Overigens zal gemeente bekend zijn dat momenteel de gemeenten Neder-Betuwe, Buren en Overbetuwe in gesprek zijn met de provincie om een voor de boomteelt acceptabel beleid te voeren. Indiener vertrouwt erop dat de resultaten van dit overleg, mits voor de boomteeltsector ook werkbaar, door de gemeente in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Het gaat hierbij steeds weer, zoals ook door de Raad van State al een keer is uitgesproken, om een zorgvuldige afweging van de belangen die zijn betrokken bij de bescherming van de archeologische waarden en de bedrijfsbelangen van de boom- en fruittelers.

Reactie:

- 18.1 De algemene doelstelling voor het buitengebied is dat het in eerste plaats behouden moet worden voor agrarische activiteiten en landschaps- en natuurontwikkeling. Op de tweede plaats dienen de bestaande waardevolle gebiedskenmerken behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Deze twee doelstellingen kunnen op gespannen voet staan met elkaar. Het bestemmingsplan is dan ook een afweging van alle belangen, waarbij telkens een keuze gemaakt wordt tussen ontwikkeling, bescherming, mogelijkheden, etc.
- De gemeente kan zich echter niet vinden in de kritiek van indiener dat het bestemmingsplan de ontwikkeling van de boomteeltsector eerder tegengaat als bevordert. In vergelijking met de huidige bestemmingsplannen, biedt het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen, huisvesting van seizoensarbeiders en nevenactiviteiten. Dat er in het bestemmingsplan ook regels zijn opgenomen die niet gericht zijn op het belang van de boomteeltsector is inherent aan de belangafweging. De gemeente is echter van mening dat het hierbij slechts om een beperkt aantal regels gaat. Het feit dat een activiteit slechts mogelijk is na het verkrijgen van een omgevingsvergunning ziet de gemeente bijvoorbeeld niet als het tegengaan van de ontwikkeling.
- 18.2 Een bestemmingsplan geldt voor een periode van 10 jaar. Het is inherent daaraan dat gedurende de looptijd van een bestemmingsplan beleid wordt ontwikkeld dat afwijkt van of ontbreekt in een bestemmingsplan. Het is ondoenlijk om met het opstellen c.q. vaststellen van het bestemmingsplan te wachten op beleid dat nog in ontwikkeling is. Het overleg met Buren en Neder-Betuwe is ook niet van dien aard dat op korte termijn concrete beleidsbeslissingen te verwachten zijn.
- 18.3** In het bestemmingsplan zijn verschillende afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het is echter niet te doen om voor elke situatie die zich kan voordoen een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De eerste afweging die daarom plaatsvindt, is of een afwijking of wijziging zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan meerdere keren zal voordoen en dat het wenselijk is daarvoor een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De tweede afweging heeft te maken met de beslissingsbevoegdheid. Voor wijzigingsbevoegdheden zijn burgemeester en wethouders het bevoegde gezag. Voor een nieuw bestemmingsplan blijft de gemeenteraad het bevoegde gezag.
- De wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak wordt uit het bestemmingsplan verwijderd. Het toekennen van een nieuwe agrarisch

bouwvlak voor welk agrarisch bedrijf dan ook, zal moeten via een nieuw bestemmingsplan in plaats van via een wijzigingsplan. De verwachting is namelijk dat de wijzigingsbevoegdheid niet veelvuldig gebruikt gaat worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat niet nu al de voorwaarden om mee te werken vastgelegd hoeven te worden, die vervolgens voor een periode van 10 jaar gelden. Zo kan beter naar de specifieke situatie en locatie gekeken worden, onder andere naar de eis om 5ha aaneengesloten grond in bezit te hebben. Indien goed onderbouwt, kan van deze voorwaarde afgeweken worden. Bij een wijzigingsbevoegdheid is dit alleen mogelijk als nu al wordt opgenomen dat de voorwaarde niet geldt. De gemeente is niet bereid om vooraf en in zijn totaliteit deze voorwaarde niet van toepassing te verklaren voor boomkwekerijen. De gemeente wil dit van geval tot geval beoordelen.

18.4 De gemeente erkent het belang en de ontwikkeling van de laanboomteelt. Pot-, container- en gootteelt wordt in beginsel niet als een afzonderlijk agrarisch bedrijf beschouwd. Deze vorm van teelt ziet de gemeente als teeltondersteunende voorziening ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het mogelijkheden biedt voor pot-, container en/of gootteelt. Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen een bouwhoogte bepalend. Buiten het bouwvlak gelden de regels met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen (bijv. artikel 3.3.5 en 4.3.5). Voor pot-, container en gootteelt zijn wel aanvullende voorwaarden opgenomen. De voorziening moet direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, de oppervlakte mag maximaal 15.000m² bedragen en er gelden beperkingen t.a.v. de verharding.

18.5 Gelet op het feit dat de gemeente pot-, container- en gootteelt teelt onder voorwaarden buiten het bouwvlak toestaan en dit al gold voor andere teeltondersteunende voorzieningen acht de gemeente een vergroting van het bouwvlak niet noodzakelijk. Het bouwvlak dient voor het "huisvesten" van een bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en andere werken en niet voor teeltondersteunende voorzieningen. Een oppervlakte van 1,5 à 2ha acht de gemeente daarmee ruim voldoende voor boomkwekerijen.

18.6 De toegestane goothoogte bedraagt 6m, via een binnenplanse afwijking is een hoogte van 8m toegestaan. De toegestane bouwhoogte is op grond van bijvoorbeeld artikel 3.2.1 al 12m.

18.7 Aan de regels van het bestemmingsplan wordt getoetst op het moment van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, gebruiken, slopen of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Voor een bestaand boom- of fruitteelt perceel hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Het rooien van bestaande bomen ziet de gemeente gekoppeld aan het bestaande gebruik. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning vereist. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. Bij de beantwoording in 18.2 is al ingegaan op het overleg met Buren en Neder-Betuwe. Indien mogelijk worden resultaten uit dit overleg meegenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van archeologie en bijvoorbeeld boomteelt heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft een gedegen onderzoek uitgevoerd naar de verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn vertaald in een planologisch regiem, waarbij hoe lager de verwachting hoe ruimer de regels met betrekking tot archeologie.

Zienswijze 19

Samenvatting

- 19.1 Indiener kan zich niet vinden in het verwijderen van het bouwblok aan de Lechstraat 3 te Herveld. De provincie heeft bevestigd dat in het verleden op dit perceel een bouwblok aanwezig was. Om onduidelijke redenen is het bouwblok verwijderd, terwijl de activiteiten zijn doorgegaan in de veronderstelling dat er nog steeds een bouwblok op zat. In 2006 heeft indiener zelfs een bouwvergunning gekregen voor het uitbreiden van de kassen. Indiener ziet graag het bouwblok, met een oppervlakte van 1500m², weer opgenomen. Het uiteindelijke doel daarvan is gemeente bekend.

Reactie:

- 19.1 In het bestemmingsplan van 1982 lag er aan de noordzijde van de Lechstraat tussen de Kerkstraat en de Brandenhofstraat een agrarisch bouwperceel. Gezien de situering van dit bouwperceel en de aanwezige bebouwing binnen het bouwperceel is het uiterst twijfelachtig of dit bouwperceel toebehoorde aan een agrarisch bedrijf op het perceel Lechstraat 3 te Herveld.
- In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Valburg (zowel het plan uit 1998 als de herziening uit 2002) is op het perceel Lechstraat 3 geen bouwperceel meer opgenomen. Tegen het plan uit 1998 is door indiener een zienswijze ingediend met als onderwerp het ontbreken van een bouwvlak. Indiener was dus bekend met het feit dat er geen bouwblok meer op het perceel aanwezig was. Het toekennen van een agrarisch bouwblok is onder voorwaarden mogelijk. Uit de behandeling en beoordeling van ingediende principeverzoeken is indiener bekend dat niet aan deze voorwaarden voldaan wordt. Het uiteindelijke doel van het toekennen van een agrarisch bouwvlak is om via functieverandering een burgerwoning te kunnen bouwen. Dit plan toont des te meer aan dat er geen sprake is van een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf waarvan het doel is om het ook als volwaardig en reëel bedrijf in stand te houden.

Zienswijze 20

Samenvatting

- 20.1 Indiener geeft aan dat in lijn met de gemaakte afspraken er geen gebruik wordt gemaakt van de sloopvergunning ten behoeve van de sloop van de ruïne van de voormalige steenfabriek aan de Doorwerthse Hoek 1 te Driel. Wel zal de voormalige arbeiderswoning worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Het ontwerp van deze woning is gebaseerd op het vroeger aanwezige oude veerhuis en de woning zal ook worden opgericht op de locatie waar voorheen het oude veerhuis was gesitueerd. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan hiervoor aan te passen.

Reactie:

- 20.1** Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast dat herbouw van de woning op de locatie van het oude veerhuis mogelijk wordt. Hieraan is uiteraard wel de voorwaarde gekoppeld dat de bestaande woning gesloopt wordt.

Zienswijze 21

Samenvatting

- 21.1 Indiener maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming van het perceel Wolfhoeksestraat 11 te Elst. Indiener wil de bedrijfsbestemming handhaven.

Reactie:

- 21.1** De bestemming van het perceel wordt aangepast. Het perceel wordt in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan bestemd als Bedrijf. Deze bedrijfsbestemming is (net als in het geldende bestemmingsplan) gekoppeld aan de percelen Wolfhoeksestraat 11 en 13 te Elst tezamen.

Zienswijze 22

Samenvatting

- 22.1 Indiener verzoekt om het bouwblok aan de Woutersdijk 1b te Valburg te vergroten. De aanwezige kuilplaten liggen nu al buiten het bouwblok. Daarnaast heeft indiener nog voldoende ruimte om meer dieren te houden, waarvoor wellicht een nieuwe stal gebouwd wordt.

Reactie:

- 22.1** Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat de kuilvoerplaten binnen het bouwvlak komen te liggen. Hoewel de gemeente niet de intentie heeft om zich uit te spreken over de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf, ziet de gemeente geen aanleiding om het bouwvlak verder te vergroten. Redenen hiervoor zijn dat tijdens een recente controle vastgesteld is dat een deel van de huidige bebouwing niet agrarisch gebruikt wordt en met de wel gegeven uitbreiding er nog ruimte ontstaat voor de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw. Hiermee is de gemeente van mening dat het bouwvlak voldoende ruimte biedt voor een gezonde bedrijfsuitoefening in de planperiode van het bestemmingsplan.

Zienswijze 23

Samenvatting

- 23.1 Indiener kan zich niet vinden in de formulering van artikel 6.1 aanhef en onder a3. Hier staat vermeld dat een bedrijf is toegestaan als bedoeld in bijlage 5 kolom aard bedrijvigheid. Hiermee wordt de indruk gewekt dat alle vormen van bedrijf als genoemd in bijlage 5 van de planregels ter plaatse van het perceel Elster Grindweg 8-10 zijn toegestaan. Indiener verzoekt om het artikel nauwkeuriger te formuleren.
- 23.2 Op grond van bijlage 5 van de planregels zal bedoeld zijn dat ter plaatse van de percelen Elster Grindweg 8-10 een bouwbedrijf en reparatie van auto's zijn toegestaan. In de huidige situatie zijn er twee schildersbedrijven, een oefenruimte voor muziekgroepen en op een beperkt deel is een autoreparatiebedrijf gevestigd. Bij uitspraak van 1 februari 2011 is het besluit tot het verlenen van vrijstelling om het pand aan de Elster Grindweg 10, 10a en 10b te gebruiken ten behoeve van een aannemersbedrijf en een reparatiebedrijf voor auto's door de rechtbank vernietigd. Het vigerende bestemmingsplan voorziet ter plaatse grotendeels in de bestemming Handel en Nijverheid klasse C. Het plandeel is daarmee bestemd voor opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerplaatsen, gebouwen en andere werken, erven en groenaanleg ten dienste van een sloopbedrijf. Derhalve staat het illegale karakter van een aannemersbedrijf en een reparatiebedrijf voor auto's in het pand aan de Elster Grindweg 10, 10a en 10b vast. Indiener concludeert dat de planregeling ten onrechte niet aansluit bij het bestaande gebruik dat op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan is.
- 23.3 Verder laat het plan toe dat het hele perceel gebruikt wordt voor ofwel een bouwbedrijf ofwel reparatie van auto's, dan wel een willekeurige combinatie van beide. Dit is onaanvaardbaar gelet op de zeer geringe afstand van dit plandeel tot burgerwoningen. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt zodoende onaanvaardbaar aangetast. Daarbij is mede van belang dat de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering wijzen op een veel grotere aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen voor de bedrijfstypen die het plan nu toelaat. Bovendien loopt de grens van het bouwvlak vlak langs de perceelsgrens met omliggende woningen, waarmee de bebouwing nog dichter dan voorheen op burgerwoningen gebouwd mag worden. De belangen van omwonende burgers zijn ten onrechte veronachtzaamd ten gunste van de eigenaren/gebruikers van het plandeel Elster Grindweg 8-10.
- 23.4 De legalisering en zelfs de toegestane uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Dit blijkt uit artikel 2 van de verordening in samenhang met de kaart bij de verordening.

23.5 Naar aanleiding van het voorontwerp is reeds een inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie wordt als hier herhaald en ingelast beschouwd.

Reactie:

23.1 De formulering van artikel 6.1 sub a onder 1 t/m 4 wordt zodanig aangepast dat er een relatie wordt gelegd tussen de aard van de bedrijvigheid en het specifieke adres.

23.2 De rechter heeft geoordeeld dat het perceel niet in de bebouwde kom is gelegen en daarmee geen grond aanwezig was om artikel 20, eerste lid, aanhef en onder e van het Bro 1985 toe te passen en daarmee een vrijstelling ex artikel 19, derde lid, van de WRO te verlenen. De rechter heeft echter geen oordeel gegeven over de aard van de bedrijvigheid. Het geldende bestemmingsplan staat het gebruik als opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerplaatsen, gebouwen en andere werken, erven en groenaanleg ten dienste van een sloopbedrijf toe. Het huidige gebruik is opslag van een schildersbedrijf, een oefenruimte voor muziekgroepen en een schadeherstel en restauratiebedrijf van klassieke auto's. Ondanks dat de gemeente zich afvraagt of de geldende en toegestane bedrijfsactiviteiten minder overlast en hinder (kunnen) veroorzaken dan het huidige gebruik, handhaaft de gemeente de toegestane aard van de bedrijvigheid. Het is aan eigenaar en/of gebruiker om een ander gebruik aan te vragen.

23.3 In het geldende bestemmingsplan is een groter gebied bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Binnen de bestemming Handel en Nijverheid klasse C is geen bebouwingsvlak opgenomen. Voorgeschreven is wel dat de afstand tot de perceelsgrens tenminste 5m moet bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt, binnen de bestemming Bedrijf, wel gewerkt met een bouwvlak. De grens van het bouwvlak wordt aan de westzijde van het perceel op de bestaande bebouwing gelegd. Aan de zuidzijde wordt in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan de bouwgrens op 5m van de perceelsgrens gelegd. Er is ten opzichte van het geldende planologische regiem geen sprake van een verslechtering.

23.4 Aangezien de huidige bestemming van het perceel ook een bedrijfsmatige bestemming is, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van legalisering van de activiteiten.
Van de 375m² mag worden afgeweken indien de uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader. Het betreft hier de beleidsregel Functieverandering van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De geboden mogelijkheden passen binnen dit beleid. Het bedrijf krijgt namelijk geen uitbreidingsmogelijkheden bij recht. Uitbreiding is slechts mogelijk via afwijking.

23.5 Tenzij in bovenstaande antwoorden een andere beantwoording is gegeven, blijft de beantwoording van de inspraakreactie van kracht. Voor de beantwoording verwijst de gemeente naar het Rapport Inspraakreactie onder Inspreker 48.

Zienswijze 24

Samenvatting

24.1 Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak van de locatie Hoenveldsestraat 8 te Driel is verkleind ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Buitengebied. Hierdoor kan de kas aan de achterzijde niet worden uitgebreid en ligt het waterbassin gedeeltelijk buiten het bouwvlak. De glasopstanden kunnen in het plan worden vergroot op de gronden met de aanduiding "gt". Op grond van deze aanduiding is het noodzakelijk om een toekomstige vergroting in de lengterichting te realiseren. Dit betekent dat de technische voorzieningen in de kas moeten worden verplaatst. Een uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van het bouwvlak past bij een doelmatige agrarische bedrijfsuitvoering. Op grond van het besluit glastuinbouw is in het buitengebied een minimum afstand van 25meter voldoende ten opzichte van naburige woonfuncties. Indiener verzoekt om in het plan het bouwperceel aan de achterzijde van het bedrijf te vergroten ten behoeve van glastuinbouw.

24.2 In het bestemmingsplan zijn voor glastuinbouwbedrijven de uitbreidingsmogelijkheden vastgesteld op maximaal 10%. Solitaire glastuinbouwbedrijven worden hierdoor onnodig beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De provincie gaat in de provinciale verordening uit van een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 20%. Tevens is op grond van deze verordening, onder voorwaarde, verdere uitbreiding mogelijk. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan de maximale uitbreidingsmogelijkheid van 20% op te nemen.

Reactie:

24.1 Het bouwvlak wordt aan de zuidzijde uitgebreid. Hierbij wordt een afstand van 25m tot aan woningen gerespecteerd. Daarnaast wordt het bouwvlak zodanig uitgebreid dat het waterbassin in het bouwvlak komt liggen.

24.2 De gemeente is niet verplicht 20% uitbreiding toe te kennen. De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt om glastuinbouw te verplaatsen naar de concentratiegebieden voor glastuinbouw onder andere op basis van landschappelijke overwegingen en de uitgevoerde MER. Desondanks wordt het bestemmingsplan aangepast en wordt de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het bestemmingsplan vertaald.

Zienswijze 25

Samenvatting

25.1 Indiener vindt de kleine verruiming van zijn bouwperceel aan de Rijksweg Zuid 82 te Elst als reactie op zijn inspraakreacties niet acceptabel. Met deze kleine verruiming wordt voorbijgegaan aan het feit dat het bestaande recht een kavel van 1 hectare omvat. Destijds is indiener 0,6 hectare bouwperceel ontnomen i.v.m. de aanleg van de rondweg. Indiener vindt het daarom redelijk dat dit gecompenseerd wordt en dat de bouwperceel weer 1 hectare groot zal worden. Deze grootte is niet ongebruikelijk voor een agrarisch bedrijf in de gemeente Overbetuwe en zelfs noodzakelijk voor een groeiend agrarisch bedrijf met een opvolger. Er wordt gesteld dat er meer afstand tot de zuidelijk gelegen burgerwoningen is gehouden. Op andere locaties in Overbetuwe liggen agrarische bouwpercelen echter niet op dergelijke afstanden tot burgerwoningen.

Reactie:

25.1 Vanwege de zuidelijk gelegen burgerwoningen heeft het gelet op de te respecteren milieuafstanden geen meerwaarde om het bouwvlak tot aan deze burgerwoningen te laten lopen. De nu gehanteerde afstand is echter erg groot. Vandaar dat het bouwvlak aan de Rijksweg Zuid 82 te Elst aan de zuidzijde 25m vergroot wordt. Daarnaast wordt het bouwvlak aan de oostzijde verruimd. Mocht het toegekende bouwvlak in de planperiode van het bestemmingsplan toch niet voldoende ruimte bieden, dan bevat het bestemmingsplan nog diverse binnenplanse afwijkingsbevoegdheden om het bouwvlak te vergroten, bijv. maximaal 20m aan 2 zijden.

Zienswijze 26

Samenvatting

26.1 Indiener verzoekt om de agrarische bestemming (inclusief bouwvlak) van het perceel Bredestraat-Zuid 51 te Herveld om te zetten naar een woonbestemming. Deze bestemming sluit aan bij het feitelijke gebruik.

Reactie:

26.1 Rondom de woning bevindt zich een fruitboomgaard. Indiener heeft aangegeven dat deze boomgaard in eigen beheer en onderhoud is. Hierdoor is er geen sprake van een spuitzone en is omvormen van de bestemming naar Wonen mogelijk. De bestemming van het perceel wordt omgevormd naar Wonen.

Zienswijze 27

Samenvatting

- 27.1 Indiener is van mening dat alle agrarische bedrijven een bouwvlak moeten krijgen van 2ha. Bedrijven die zich verder duurzaam ontwikkelen worden dan niet geconfronteerd met een te klein bouwperceel.
- 27.2 Op grond van de structuurvisie Bedrijventerreinen van de provincie Gelderland is het mogelijk om kleine vergistingsinstallaties tot 36.000 ton per jaar of buurtvergisters op een agrarische bouwkaavel te realiseren. Trend is ook om mestverwerking op bedrijfsniveau op te pakken. De mogelijkheden hiervoor zijn niet in het ontwerpplan meegenomen.
- 27.3 Indiener constateert dat de intensieve veehouderij zich alleen kan ontwikkelen op bedrijven waar reeds intensieve veehouderij aanwezig is. Niet in het plan is gedefinieerd wanneer dit het geval is. Indiener is tevens van mening dat een grondgebonden bedrijf intensieve veehouderij moet kunnen ontwikkelen tot een omvang waarbij de eigen mest kan worden afgezet.
- 27.4 Indiener is van mening dat solitaire glastuinbouwbedrijven conform het beleid van de provincie Gelderland het recht hebben op een eenmalige vergroting van 20% en onder bijzondere voorwaarden op meer.
- 27.5 Indiener doet een voorstel hoe het gemeentelijke archeologiebeleid praktisch kan worden ingevuld.

A) Wettelijk kader

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) schrijft voor dat bodemschatten zorgvuldig beschermd moeten worden. Het gaat om bestaande en te verwachten archeologische waarden. De wet bepaalt dat deze bodemschatten beschermd moeten worden, maar niet hoe. Dat wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Het Streekplan Gelderland geeft het provinciaal planologische kader aan. De provincie heeft dit vervolgens nader uitgewerkt in het archeologische beleidskader. De exacte begrenzing en de bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden zijn de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Zij leggen het beschermingsregime vast in het bestemmingsplan. De nieuwe wet Ruimtelijke Ordening heeft de verhouding tussen provincie en gemeenten gewijzigd. De provinciale goedkeuringsbevoegdheid van de bestemmingsplannen is vervallen. Dit betekent dat gemeenten veel meer beleidsvrijheid hebben gekregen om een eigen invulling te geven aan het archeologiebeleid. Het adagium 'het mag niet van Arnhem' bestaat niet meer. Het is niet zo dat gemeenten zomaar van het provinciale beleid kunnen afwijken, maar er is wel meer ruimte. Die ruimte moet de gemeente benutten.

B) Beperk de gronden die onder het archeologische regime vallen zoveel mogelijk

Er moeten zo weinig mogelijk gronden worden aangewezen waarvoor beperkingen gelden vanwege mogelijke bodemschatten. Er moeten zich daadwerkelijk archeologische waarden bevinden. Als dat niet vaststaat, moet de gemeente hiernaar onderzoek doen. Dat moet zij doen op eigen kosten en niet afwentelen op de grondeigenaar of grondgebruiker. Dit leidt tot een archeologische verwachtingskaart. Een verdeling met hoge, middelhoge en lage verwachtingen is standaard. Zo'n kaart geeft geen absolute zekerheid over de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen. Maar dit is een hulpmiddel bij de uitwerking van het archeologische beleid. De gronden die ingedeeld worden in de categorie hoog en middelhoog moeten tot een minimum worden beperkt.

C) De gemeente moet op eigen kosten archeologisch onderzoek uitvoeren

Verzoek de gemeente zelf nader archeologisch onderzoek uit te voeren om zo vast te stellen waar de bodemschatten zich daadwerkelijk bevinden. Onderzoek in het veld kan nodig zijn, maar vaak zijn er kaarten beschikbaar die relevante informatie bevatten, zoals kaarten van ruilverkaveling- of landinrichtingsprojecten. Het areaal op de verwachtingskaart kan op basis van deze informatie worden verkleind. Laat de gemeente motiveren waarom de gronden zijn gecategoriseerd zoals aangegeven. De motivering moet de categorie-indeling kunnen dragen. Enkel een verwachting hebben dat er bodemschatten zouden kunnen zijn, is onvoldoende. Er kan dan geen sprake zijn van bescherming. De gemeenten laten zich bij het opstellen van hun archeologisch beleid begeleiden door archeologische adviesbureaus en de regioarcheologen, aangesteld door de provincie. Zij hebben gezien hun achtergrond de focus teveel op het behoud van de archeologische waarden. Er is te weinig aandacht voor het agrarisch belang (de grondgebruikers).

D) Archeologisch beleid moet agrarische werkzaamheden niet belemmeren

Het opnemen van een verbod van werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm in gebieden, die op de archeologische waardenkaart staan, is veel te globaal. Wij wijzen u in dit verband op een uitspraak van de Raad van State betreffende het bestemmingsplan Buitengebied Brielle van mei 2009. Hierin wordt gesteld dat gemeente gronden niet kan bestempelen als 'archeologisch waardevol' als er geen gedegen onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er sprake is van een archeologisch waardevol gebied. Tot die tijd mogen de bedrijfsbelangen van agrarische ondernemers niet zomaar worden geschaad. Alle gebieden in Overbetuwe zijn dieper bewerkt dan 30 cm. Het opnemen van deze diepte, zonder verder onderzoek of deugdelijke onderbouwing, zal geen stand houden. Wij verzoeken u deze diepte op 50 cm te zetten.

E) Vrijstelling voor normaal agrarisch gebruik

De wet biedt de mogelijkheid om een vrijstelling te verlenen voor werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik in overeenstemming met de bestemming van de grond. Normaal agrarische werkzaamheden gaan nogal eens tot een diepte van ongeveer 50 cm. De diepte kan per gebied verschillen. Een diepte van 80 tot 100 cm is verdedigbaar in gebieden met boomteelt (zie bijlage Agrarisch Gebruik). Voor akkerbouw, groenteteelt en (melk)veehouderij vinden dezelfde grondbewerkingen plaats en derhalve is er geen aanlegvergunning bij teeltwisseling noodzakelijk.

F) Drainage buiten het aanlegvergunningenstelsel

(Her)drainage valt onder normaal onderhoud, gebruik en beheer en moet daarom vrijgesteld worden van een archeologische onderzoeksplicht. Dat geldt zowel voor sleuf als sleufloze drainage. Een ander argument dat hierbij kan worden gebruikt is dat de grond in het verleden al 'geroerd' is. Eventuele bodemschatten zullen toen al verloren zijn gegaan. Dit geldt zeker bij her-drainage. Een vrijstelling hiervoor is zeker legitiem.

G) In het verleden geroerde gronden kunnen niet als archeologisch waardevol worden aangemerkt

Gronden die in het verleden al geroerd zijn, kunnen archeologisch niet waardevol zijn. Bouwblokken moeten om die reden dus buiten de begrenzing blijven. Dit betreft ook uitbreidingen van het bouwblok.

H) Beperk de bureaucratie en de hoogte van de leges

Door het archeologiebeleid praktisch te houden, kan de vergunningplicht worden beperkt. Er bestaat ook de mogelijkheid van een melding. Een melding heeft als voordeel dat er geen of slechts beperkte kosten aan zijn verbonden. Bovendien hoeft de ondernemer niet te wachten op een besluit van de gemeente. In de situaties dat er toch een vergunning moet worden aangevraagd, zijn er in de regel leges verschuldigd. De gemeente gaat zelf over de hoogte van de leges. Deze moeten zo laag mogelijk blijven.

I) Fonds voor excessieve kosten

Als er daadwerkelijk bodemschatten worden aangetroffen, dan kan het heel duur zijn deze te beschermen. De WAMZ gaat uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Dat kan zeer onrechtvaardige situaties opleveren. De ondernemer, die toevallig eigenaar van de grond is, wordt opgezadeld met hoge kosten. De gemeente kan dit effect wegnemen of verzachten door een fonds in te stellen, waaruit deze kosten kunnen worden betaald.

Reactie:

- 27.1 Het toekennen van het agrarische bouwvlak is een kwestie van maatwerk. Het vertrekpunt is weliswaar een maat van 1,5ha, maar alle toegekende bouwvlakken zijn tot stand gekomen na een analyse van het huidige bouwperceel, de aanwezige bebouwing en bouwwerken geen gebouw zijnde, de toekomstplannen en ruimte voor uitbreiding. De gemeente is van mening dat dit een betere methode is dan iedereen simpelweg een bouwvlak van 2ha toe te kennen. Bedrijven die qua bebouwing en bouwwerken al tegen een oppervlakte van 2ha aanzitten, zouden hiermee maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Mocht in de planperiode blijken dat het toegekende bouwvlak toch ontoereikend is voor ontwikkeling van het agrarische bedrijf, dan bevat het bestemmingsplan nog enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden om de bouwgrenzen te overschrijden.
- 27.2 In de structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties worden inderdaad mogelijkheden geboden voor het toestaan van covergistinginstallaties tot 36.000 ton per jaar. In de structuurvisie wordt wel een voorwaardelijk "ja" gegeven ten aanzien

van vestiging in het buitengebied. Op de eerste plaats moet aantoonbaar gebruik gemaakt worden van lokale aanvoer en/of afzet van biomassa. Daarnaast moeten de aspecten verkeer, visueel en luchtkwaliteit per locatie kwalitatief beoordeeld worden. Installaties zijn inpasbaar, als:

- (Lokale) infrastructuur niet dusdanig in gedrang komt ten aanzien van verkeersveiligheid, goede ontsluiting en staat van openbare werken.
- Beeldkwaliteit van het landschap niet onacceptabel wordt geschaad.
- Grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit in acht worden genomen.

Voorts geldt dat twee of meerdere installaties binnen een mestafzetgebied realiseerbaar zijn mits onderbouwd is aangetoond dat deze installaties geen (onacceptabele) interactie veroorzaken. Hinder van installaties kan door accumulatie worden versterkt. Met hinder wordt in deze bedoeld: geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visueel en luchtkwaliteit. De minimale afstand tussen twee installaties zal tweehonderd meter moet bedragen. Het vinden van de juiste locatie voor biomassa bedrijvigheid is vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening altijd maatwerk. Bovenstaande is het kader voor het zoekproces.¹

Het direct toestaan van deze vergistingsinstallaties acht de gemeente ongewenst en ook niet passend in het provinciale beleid. Ook bij kleine vergistingsinstallaties (tot 36.000 ton per jaar) moet via maatwerk tot de juiste locatie gekomen worden.

27.3 De bestaande intensieve veehouderijen zijn via een aanduiding op de plankaart opgenomen. Verder is in artikel 1 het begrip Intensieve veehouderij opgenomen. Bij de wenselijkheid van intensieve veehouderij spelen meer criteria dan alleen het afzetten van eigen mest. Bijvoorbeeld Ruimtelijke uitstraling en milieuoverwegingen.

27.4 De gemeente is niet verplicht 20% uitbreiding toe te kennen. De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt om glastuinbouw te verplaatsen naar de concentratiegebieden voor glastuinbouw onder andere op basis van landschappelijke overwegingen en de uitgevoerde MER. Desondanks wordt het bestemmingsplan aangepast en wordt de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het bestemmingsplan vertaald.

27.5 A & B) De gemeente beschikt over recent gemeentelijk archeologisch beleid (Archeologische beleid van de gemeente Overbetuwe, 2003, geactualiseerd in 2009) waarin de archeologische monumenten en verwachtingswaarden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Dit beleid is maatgevend voor het bestemmingsplan en hier integraal in verwerkt. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid en verplichtingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden.

C) In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat de verstoorder betaald. De verstoorder is de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit. Met andere woorden diegene die verplicht is om een vergunning aan te vragen. Wie de verstoorder is hangt af van de wanneer er rekening wordt gehouden met archeologie. In Overbetuwe is dat opgeknipt. De gemeente heeft een archeologische beleidsadvieskaart met waarde en verwachtingswaarden opgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Het is niet kostenefficiënt om het gebied volledig gedetailleerd te onderzoeken, alvorens er sprake is van concrete initiatieven. Vraag die hierbij speelt is ook tot welke diepte dit onderzoek dan moet plaatsvinden. De reguliere agrarische bedrijfsvoering wordt door de archeologische bescherming in het bestemmingsplan niet belemmerd, daar geen omgevingsvergunning vereist is voor werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

D) De omgevingsvergunning ter bescherming van archeologische waarden zal op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehandhaafd op 30 cm diepte. Indien appellant aantoonbaar kan maken dat werkzaamheden tot 50 cm diepte tot het normale onderhoud, gebruik en beheer behoren, dan wel formele stukken kan overleggen waaruit eerdere roering van de grond kan worden aangetoond, is een

¹ Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties, Provincie Gelderland

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in/op de al geroerde gronden niet vereist.

E) Voor werkzaamheden die vallen onder het normaal onderhoud, gebruik en beheer vallen is geen omgevingsvergunning vereist. In artikel 1 is een begripsomschrijving gegeven van het begrip Normaal onderhoud, gebruik en beheer. Uit deze begripsomschrijving blijkt dat het moet gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van gronden te komen. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie vallen hier niet onder. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde vallen niet onder normaal onderhoud, gebruik en beheer. Het aanleggen van bijvoorbeeld een irrigatiesysteem valt hier dus niet onder. Dit is niet een regelmatig terugkerende activiteit en als het in de grond wordt aangelegd is aantasting van de toegekende waarde mogelijk. Bij regelmatig terugkerende werkzaamheden moet gedacht worden aan maaien, ploegen (m.u.v. diepploegen), zaaien, spuiten, snoeien etc.

Als een activiteit niet onder normaal onderhoud valt is niet direct een archeologisch onderzoek noodzakelijk, zie G).

F) (Her)drainage valt niet onder normaal onderhoud, beheer en gebruik (zie beantwoording E). Ter bescherming van de archeologische waarden is binnen de dubbelbestemmingen Archeologie een omgevingsvergunning voor drainage vereist. Dit houdt niet in dat er direct een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Eerste stap is overleg met de gemeente over de aanwezige waarden, de mate/kans op verstoring van deze waarden, de exacte uitvoering van de werkzaamheden (bij sleufloze drainage is bijvoorbeeld geen onderzoek vereist), etc. Is een onderzoek toch vereist dan kan uit dit archeologisch onderzoek blijken dat de drainagewerkzaamheden eventuele archeologische waarden niet aantasten zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

G) In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt.

H) Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de leges. In de regeling wordt het gemeentelijk archeologiebeleid aangehouden.

De regeling met betrekking tot meldingen heeft betrekking op archeologische monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988. Er is geen wettelijke grondslag voor een meldingenregeling in bestemmingsplannen. Het opnemen van een meldingsplicht kan om deze reden niet worden opgenomen.

I) Dit is geen taak voor de gemeente. Kosten voortkomend uit ontwikkelingswensen van particuliere ondernemers komen voor eigen rekening. Mocht er sprake zijn van een archeologische vondst er daardoor van excessieve kosten dan kan de aanvrager in aanmerking komen voor de excessieve kostenregeling.

Zienswijze 28

Samenvatting

- 28.1 Indiener geeft aan dat in het oude bestemmingsplan uit de jaren '70 of '80 de verkeerde bedrijfsbeschrijving is opgenomen voor het perceel Schoolstraat 4 te Herveld. Op het perceel is al vanaf 1963 een transport-, loonwerk- en grondverzetbedrijf aanwezig waarbij ook al meer dan 40 jaar op- en overslag van zand, grind, grond, etc. plaatsvindt. In het ontwerpbestemmingsplan is de beperkte bedrijfsomschrijving overgenomen. Indiener verzoekt om de juiste bedrijfsomschrijving op te nemen.
- 28.2 Tevens wil indiener op het perceel Schoolstraat 4 een uitbreidingsmogelijkheid hebben om in ieder geval de bestaande 700m² bij recht te verruimen naar 838m².

- 28.3 Indiener geeft aan dat ook aan de Dijkstraat ongenummerd de situatie niet correct is bestemd. De omvang van de bedrijfsbestemming bedraagt 3850m². In het oude plan is 5000m² toegekend. Indiener verzoekt om deze maat op te nemen en bij recht te verruimen naar 5400m². Dit omdat door provinciaal beleid een max. van 10% tot ten hoogste 400m² mogelijk is. Indiener wil dit recht maximaal benutten.

Reactie:

- 28.1** In bijlage 5 van de planregels wordt bij Schoolstraat 4, Herveld de volgende aard van de bedrijvigheid opgenomen: Transport-, loonwerk- en Grondverzetbedrijf incl. opslag van zand, grond en andere grove bouwstoffen.
- 28.2** Op het perceel Schoolstraat 4 is volgens de gemeentelijke administratie 838m² bebouwing aanwezig. Dit is inclusief de bedrijfswoning. De oppervlakte in bijlage 5 van de planregels is exclusief de bedrijfswoning. De gemeente heeft een gemiddelde maat van 90m² voor een bedrijfswoning gerekend. Hiermee zou op dit moment 748m² bedrijfsbebouwing aanwezig zijn. Gelet op de uitbreidingsruimte die de overige bedrijven hebben is bij recht 748m² en via afwijking 860m² aan bebouwing toegestaan.
- 28.3** In het bestemmingsplan Buitengebied Valburg 1998, herziening 2002 is een gedeelte van de bedrijfsbestemming gelegd op de gronden die niet in eigendom zijn van indiener. In dit bestemmingsplan wordt dat hersteld. Het gebied dat bestemd is als bedrijf wordt zowel aan de noordoostzijde als de zuidwestzijde met een strook van enkele meters uitgebreid.

Zienswijze 29

Samenvatting

- 29.1 Indiener verzoekt om ten aanzien van het bedrijf aan de Onderstalstraat 3 te Herveld de genoemde oppervlakte in bijlage 5 van de planregels samen te voegen en geen onderscheid te maken tussen productieruimte en kantoorruimte. Dit gebeurt bij geen enkel ander bedrijf. Indien de gemeente van mening is dat dit onderscheid wel moet blijven bestaan, dan verzoekt inspreker om de oppervlakte zo te bepalen dat de rechten identiek zijn aan het geldende bestemmingsplan.
- 29.2 Indiener geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan een maximale bouw- en goothoogte is opgenomen van 12,5m. Bedrijfsgebouwen zijn op dit moment 9m hoog. Het bedrijf werkt aan uitbreiding van de kantoorruimte in drie bouwlagen met een hoogte van 12m. Indiener verzoekt om een bouw- en goothoogte van 12,5m op te nemen.
- 29.3 Het ontwerpbestemmingsplan geeft een bebouwingsvlak aan dat afwijkt van het bebouwingsvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt om het bebouwingsvlak aan te passen in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Hierbij verzoekt indiener wel om het bouwvlak aan de zuidzijde te verschuiven tot een afstand van 5m tot aan de sloot.
- 29.4 In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vergroot kan worden. Indiener verzoekt om deze wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen.

Reactie:

- 29.1** Gemeente is het met indiener eens en ziet geen redenen om onderscheid te maken tussen de productieruimte en kantoorruimte. In het geldende bestemmingsplan is dit onderscheid gemaakt gelet op het feit dat langs de Onderstalstraat alleen kantoren mochten komen. De gemeente is van mening dat het, net als bij alle andere bedrijven, aan het bedrijf is om de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak efficiënt te situeren. Het past ook niet binnen het streven naar een generieke regeling om voor dit ene bedrijf onderscheid te maken in productieruimte en kantoorruimte.

- 29.2 In het bestemmingsplan Valburg 1998, herziening 2002 is per bedrijf (of andere gebiedsvreemde functies, bijvoorbeeld Detailhandel) een specifieke goot- en bouwhoogte opgenomen. De gemeente heeft het streven om in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied een generieke regeling op te nemen. Om te voorkomen dat er verkapt grotere (lees hogere) bouwmogelijkheden ontstaan is een beperkte goot- en bouwhoogte opgenomen. Hierdoor kan echter de vreemde situatie ontstaan dat bedrijven een bestaand bedrijfsgebouw niet met een zelfde goot- en/of bouwhoogte kunnen uitbreiden. Qua uitstraling en beeldkwaliteit kan dit negatieve consequenties hebben. Bij recht wordt toegestaan dat de bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend is bij uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij vrijstaande nieuwbouw kan via afwijking de bestaande goot- of bouwhoogte maatgevend zijn. Daarnaast wordt de maat in artikel 6.3.1 sub a verhoogd van 4 naar 6 meter.
- 29.3 Het bouwvlak wordt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener.
- 29.4 Zoals eerder in de beantwoording al aangegeven, streeft de gemeente naar een generieke planregeling voor het buitengebied. De gemeente is van mening dat het niet past om voor één bedrijf een uitzondering te maken en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De gemeente acht de consequenties van het niet opnemen ook beperkt. Mocht de via afwijking toegestane oppervlakte in de planperiode van het bestemmingsplan ontoereikend zijn, dan kan via een partiële herziening afgewogen worden of aan de uitbreiding medewerking verleend kan worden. Via een bedrijfsplan moet de uitbreiding onderbouwd worden. In overleg met de indiener is het niet meer opnemen van de wijzigingsbevoegdheid vervangen door extra uitbreidingsruimte.

Zienswijze 30

Samenvatting

Indiener geeft in de zienswijze een weergave van het feitelijke gebruik, de inspraakreactie en de beantwoording van de inspraakreactie.

- 30.1 Indiener geeft aan dat in artikel 14 lid 1 sub b vermeldt wordt dat kantoren als bedoeld in bijlage 5 kolom aard van de bedrijvigheid zijn toegestaan. In bijlage 5 is de aard van de bedrijvigheid echter niet ingevuld.
- 30.2 Indiener is van mening dat de bestemming Kantoor (met bedrijfswoning) niet aansluit bij het feitelijke en toegestane gebruik. Indiener verzoekt om de bestemming te wijzigen naar "Wonen". Het gebruik van het perceel ten behoeve van kantoor annex bedrijfsruimte (met opslag) is in het ontwerpbestemmingsplan de hoofdbestemming, maar verdient naast de woonbestemming een gelijkwaardige positieve bestemming. In het ontwerp zijn deze bestemmingen strikt gescheiden en indiener vindt dat niet juist, omdat het gebruik daardoor tussen 'wal en schip valt'. Derhalve is een nevenbestemming van kantoor annex bedrijfsruimte (met opslag) op zijn plaats.
- 30.3 Indiener verzoekt de gemeente om expliciet te bevestigen dat de gemeente de grotere inhoud, hoogte en bouwhoogte op grond van artikel 44 lid 1 respecteert. In dat geval rijst bij indiener wel de vraag welke uitbreidings-, vernieuwings- en vervangingsmogelijkheden indiener heeft. Het kan toch niet zo zijn dat het bestemmingsplan daar niet in voorziet. Indien de gemeente niet heeft bedoeld te regelen dat de bestaande bebouwing gerespecteerd blijft, dan geldt volgens indiener onverminderd het uitgangspunt van integrale legalisatie in overeenstemming met de bestaande vergunningen. Indiener geeft een overzicht van de bestaande bouwvergunningen. Ten aanzien van de hogere schutting verzoekt indiener expliciet dit bouwwerk positief te bestemmen zodat geheel of gedeeltelijke vernieuwing mogelijk blijft. Het nalaten van het verdisconteren van voornoemde bebouwing in het bestemmingsplan ontbeert van een goede ruimtelijke ordening en belangenafweging. Indiener vindt dit in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3.4 Awb.
- 30.4 Indiener wil zijn zienswijze graag mondeling aan de raad toelichten.

Reactie:

- 30.1** Bij de overige in bijlage 5 van de planregels opgenomen Typen bedrijvigheid is de aard van de bedrijvigheid van belang gelet op de uitstraling en de invloed op de omgeving. Bij kantoren speelt dit niet, vandaar dat de in de kolom aard van de bedrijvigheid niet is opgenomen ten behoeve van welke werkzaamheden er een kantoor zit. In artikel 14 lid 1 sub a wordt de verwijzing naar de aard van de bedrijvigheid verwijderd.
- 30.2** De bestemming wordt weer gewijzigd naar "Wonen". Via een perceelsgebonden aanduiding wordt een kantoor en bedrijfsruimte toegestaan. De gemeente is niet bereid om een specifieke bestemming enkel voor dit perceel op te nemen. Dit past niet binnen het streven naar een generieke bestemmingsregeling.
- 30.3 Met het opnemen van artikel 44.1.1 respecteert de gemeente afwijkende goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken ten opzichte van de bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels. Vernieuwing en/of vervanging is toegestaan. Behalve bij volledige sloop van bijgebouwen en/of overkappingen. De gemeente streeft (inherent aan het beleid uit de beleidsregel Functieverandering) naar een afname van de bebouwing in het buitengebied. Door de oppervlakte bijgebouwen/overkappingen bij volledige sloop uit te sluiten van artikel 44.1.1 neemt de afwijking tot de toegestane oppervlakte af. Indien de maximale bouwmogelijkheden zijn benut, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer. De gemeente acht dit niet vreemd. Indien elke planperiode meer bebouwingsmogelijkheden geboden moeten worden, slijbt het gebied langzaam dicht met bebouwing. In het buitengebied is dit net zo onwenselijk als in een woongebied. De bestaande hoogte van de erfafscheiding geldt op grond van artikel 44.1.1 als maximaal toegestaan. Volledige vernieuwing van bouwwerken geen gebouwen zijnde is toegestaan waarbij de bestaande hoogte als maximaal geldt.
- 30.4 Er is geen verplichting meer een hoorzitting te organiseren. De zienswijze kan mondeling toegelicht worden tijdens de Politieke Avond (voorbereidende vergadering van de raad) en de raadsvergadering. Daarnaast heeft de gemeente door behandeling van het concept-rapport Zienswijzen een extra mogelijkheid voor toelichting gegeven.

Zienswijze 31

Samenvatting

- 31.1 Indiener verzoekt om de woonbestemming van het perceel Uilenburgsestraat 13 te Heteren te vergroten. Bestaande bijgebouwen liggen nu buiten de bestemming Wonen. Indiener heeft geconstateerd dat bij andere woningen, de bijgebouwen binnen de woonbestemming vallen. In het geldende bestemmingsplan is de woonbestemming ook veel groter.

Reactie:

- 31.1** De geldende bestemming van het perceel is Agrarisch. Gezien de veranderde bestemming is het logisch dat het bouwvlak wordt verkleind ten opzichte van de geldende situatie. Een agrarisch bedrijf kent namelijk meer bouwmogelijkheden dan een burgerwoning. Hierdoor is echter het bestaande bijgebouw buiten de bestemming Wonen komen te liggen. Het bestemmingsvlak Wonen wordt ter plekke zodanig vergroot dat de bestaande bijgebouwen binnen deze bestemming komen te liggen.

Zienswijze 32

Samenvatting

- 32.1 Indiener verzoekt om de toegestane oppervlakte bij recht voor het perceel Parallelweg Noord 11 te Zetten te vergroten van 1355m² naar 1378m². Hierdoor krijgt indiener de mogelijkheid om 200m² bedrijfsgebouwen te realiseren. Nu kan indiener 177m² bij bouwen. Indiener is van plan een prefab loods te bouwen. Een afwijkende maat zorgt voor een kostenverhoging.

- 32.2 Indiener geeft aan dat alle deuren van de bestaande (verhuurde) opslagloodsen uitkomen op het midden van het perceel. Indiener wil ook de deuren van de nieuwe loods hier op uit laten komen. Dit heeft diverse voordelen. Door de situering van het bouwvlak is dit echter niet mogelijk. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen en heeft een voorstel bijgevoegd. Door de aanwezigheid van een groene laurierhaag is de nieuwbouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- 32.3 Het terrein achter de woning is privé tuin. Indiener wil hier graag een garage bouwen. Handhaven van het bouwvlak is hiervoor gewenst.

Reactie:

- 32.1 De bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel Parallelweg Noord 11 te Zetten bedraagt 1178m². Gezien de omvang en het feit dat er sprake is van een bedrijf uit de categorie 'Overige bedrijven' is er geen mogelijkheid om het bedrijf bij recht uit te breiden. De uitbreidingsmogelijkheid na afwijking bedraagt voor de categorie 'Overige bedrijven' 15%. In dit specifieke geval daarvan afwijken, schept een precedent voor alle overige bedrijven in deze categorie. De gemeente is ook van mening dat een uitbreidingsmogelijkheid van 15% voor bedrijven die eigenlijk niet thuishoren in het buitengebied allerminst redelijk is.
- 32.2 Het bouwvlak wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast. Vooral het creëren van een 'binnenplein' ziet de gemeente als een voordeel.
- 32.3 Het terrein achter de woning blijft voorzien van een bouwvlak.

Zienswijze 33

Samenvatting

- 33.1 Indiener is sinds 1977 eigenaar en gebruiker van het perceel Elster Grindweg 5 te Driel. Dit perceel wordt al jarenlang gebruikt ten behoeve van wonen en een bedrijf in ruitersport en sportprijzen. De bedrijvigheid bestaat uit eigen producten van paardensportartikelen en verkoop van deze artikelen aan derden. Indiener heeft eveneens een inspraakreactie op het voorontwerp ingediend. Het blijft indiener onduidelijk of het huidige gebruik van wonen/atelier/winkelbestemming volgens de verleende bouwvergunning past in het bestemmingsplan. Indien de gemeente niet bedoeld heeft te regelen dat de bestaande bebouwing gerespecteerd blijft, dan geldt onverminderd het uitgangspunt van legalisatie in overeenstemming met de bestaande vergunningen. Indiener verzoekt de belangen in aanmerking te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie:

- 33.1 De vergunningaanvraag spreekt over stal/atelier. Op de bouwtekening staat Stal, Magazijn/opslag en Atelier = winkelfunctie. De gemeente heeft dit beoordeeld als zijnde een bijgebouw/schuur bij een woning en als zodanig is ook de vergunning verleend. Detailhandel past namelijk niet binnen de geldende bestemming (Landelijke woonbebouwing) en evenmin binnen de woonbestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen de nieuwe woonbestemming is wel een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit toegestaan. De voorwaarden hiervoor zijn echter niet toereikend. Gelet op de verleende bouwvergunning wordt binnen de woonbestemming een aanduiding opgenomen waarmee binnen de schuur activiteiten in de vorm van opslag en atelier worden toegestaan. De gemeente wil benadrukken dat dit specifiek en alleen betrekking heeft op het bestaande bijgebouw en niet op de overige gronden van het perceel. Voor de genoemde activiteiten is in het verleden namelijk nimmer een vrijstelling of ontheffing verleend en de gemeente acht nieuwe (ook niet via legalisatie) gebiedsvreemde functies niet wenselijk in het buitengebied. Slechts verkoop in het kader van een atelier is op grond van de verleende vergunning mogelijk. Naast het gebruik speelt ook de oppervlakte van de bebouwing. Deze is groter dan op grond van de woonbestemming is toegestaan. Op grond van artikel 44 lid 1 is de bestaande oppervlakte echter als maximaal toegestaan.

Zienswijze 34

Samenvatting

34.1 Indiener vindt het vreemd dat niets met zijn inspraakreactie is gedaan. Indiener heeft verzocht om het uitbreiden van zijn bouwperceel aan de Slopsestraat 3 te Herveld, wat toch niet wil zeggen dat indiener stopt met zijn bedrijf. Indiener beschikt inmiddels over een nieuwe omgevingsvergunning (milieu). In eerste instantie voor het uitbreiden van een ligboxstal en in de toekomst misschien voor een verlenging van die stal. Om koeien te blijven beweiden moet er een verhard kavelpad liggen. Indiener heeft uitbreidingsruimte nodig aangezien er opvolgers aanwezig zijn. Het gebied ten zuiden van de gewenste uitbreiding wordt gebruikt door een aannemer in grond- en wegebouw. Wat is dan de waarde van de bestemming Agrarisch met waarden, aanduiding openheid op het perceel van indiener.

Reactie:

34.1 Op 24 januari 2012 is een omgevingsvergunning (milieu) verleend voor het uitbreiden van de ligboxstal. De uitbreiding blijft binnen het bouwvlak. Om ook in de toekomst te beschikken over uitbreidingsruimte wordt het bouwvlak aan de achterzijde uitgebreid.

Zienswijze 35

Samenvatting

- 35.1 Indiener wil graag de bedrijfsbestemming aan de Wolfhoeksestraat 13 te Elst handhaven op het hele perceel. Dit geldt eveneens voor het bouwvlak.
- 35.2 Indiener verzoekt om de bestaande bebouwing geheel als legaal aan te merken, dus ook het ongeveer veertig jaar geleden aangebouwde gedeelte van 85m². Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft indiener de mogelijkheid om de bebouwing fors uit te breiden. Indiener heeft hier niet de behoefte aan, maar wil wel graag een uitbreidingsruimte van 400m² exclusief eventuele afwijkingmogelijkheid en zonder beperkingen of procedures anders dan het aanvragen van een bouwvergunning.
- 35.3 Indiener verzoekt de bouwhoogte van uitbreidingen aan te laten sluiten op de bouwhoogte van bestaande bouw.
- 35.4 Indiener verzoekt om het perceel Wolfhoeksestraat 11 te bestemmen conform de huidige bestemming. Het kan/mag in ieder geval niet zo zijn dat de huidige of toekomstige bedrijfsvoering gehinderd wordt door de bestemming.

Reactie:

- 35.1 De bedrijfsbestemming wordt vergroot in overeenstemming met de huidige planologische situatie. Concreet betekent dit dat de percelen kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummers 2941 en 2942 bestemd worden als bedrijf. Het bouwvlak wordt nagenoeg volledig over dit perceel gelegd.
- 35.2 Op grond van het geldende bestemmingsplan is ongeveer 2200m² bebouwing toegestaan. In bijlage 5 van de planregels is alleen de bestaande oppervlakte aan bebouwing opgenomen. Nu ook het perceel Wolfhoeksestraat 11 bestemd wordt als bedrijf, moet in ieder geval deze oppervlakte bij bijlage 5 opgenomen worden. Daarnaast is het redelijk om rekening te houden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt en deze gedeeltelijk terug te laten komen in de toegestane oppervlakte. Temeer indiener concrete bouwplannen heeft. Bij recht wordt een oppervlakte toegestaan van 1125m².
- 35.3 In een deel van de geldende bestemmingsplannen is per bedrijf (of andere gebiedsvreemde functies bijvoorbeeld Detailhandel) een specifieke goot- en bouwhoogte opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Elst is een bouwhoogte opgenomen van 7,5m. De gemeente heeft het streven om in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied een generieke regeling op te nemen. Om te voorkomen dat er verkapt grotere bouw mogelijkheden ontstaan is een beperkte goot- en bouwhoogte opgenomen. Hierdoor kan echter de vreemde situatie ontstaan dat

bedrijven een bestaand bedrijfsgebouw niet met een zelfde goot- en/of bouwhoogte kunnen uitbreiden. Qua uitstraling en beeldkwaliteit kan dit negatieve consequenties hebben. Bij recht wordt toegestaan dat de bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend is, bij uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij vrijstaande nieuwbouw kan via afwijking de bestaande goot- of bouwhoogte maatgevend zijn.

35.4 Zoals eerder in de beantwoording al is vermeld, wordt het perceel Wolfhoeksestraat 11 te Elst in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan bestemd als Bedrijf.

Zienswijze 36

Samenvatting

36.1 Indiener wil het bijgebouw aan de Kerkstraat 4 te Herveld aan de achterzijde (oostzijde) uitbreiden. Uitbreiding aan een andere zijde is geen optie aangezien daarmee het monumentale karakter van het woonhuis wordt aangetast. Probleem is dat de grond achter het bijgebouw geen woonbestemming kent en (nog) niet in eigendom is.

Reactie:

36.1 De gemeente heeft geen probleem met een kleine verruiming (15m diep) van de woonbestemming (alleen op huidig perceel 1767), waardoor het mogelijk wordt om het bijgebouw aan de oostzijde uit te breiden. Zeker omdat mondeling is aangegeven dat er overeenstemming is over de koop van dit gedeelte. Een totale oppervlakte aan bijgebouwen van 120m² is slechts mogelijk na het verlenen van ontheffing. Er wordt nu geen uitspraak gedaan of dat mogelijk is. Deze beoordeling vindt plaats bij een concreet bouwplan.

Zienswijze 37

Samenvatting

- 37.1 Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onevenredige nadelen/beperkingen oplevert ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voor het bedrijf aan de Knoppersweg 4 te Randwijk. Deze nadelen/beperkingen zijn voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering zodanig dat op termijn de economische bedrijfsvoering in ernstige mate belemmerd kan worden. Indiener kan zich niet vinden in de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Voor bestaande gebouwen geldt deze maat niet, maar wel voor nieuwe gebouwen of uitbreidingen. Dit vormt een ernstige belemmering voor de bedrijfsvoering.
- 37.2 Indiener geeft aan dat het bouwvlak veel kleiner is ingetekend dan het bouwvlak op dit moment. Dit heeft tot gevolg dat er een gedeelte van de huidige bouwwerken buiten het bouwvlak valt. Indiener verzoekt om het geldende bouwvlak in het bestemmingsplan over te nemen.

Reactie:

37.1 In een deel van de geldende bestemmingsplannen is per bedrijf (of andere gebiedsvreemde functies bijvoorbeeld Detailhandel) een specifieke goot- en bouwhoogte opgenomen. De gemeente heeft het streven om in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied een generieke regeling op te nemen. Om te voorkomen dat er verkapt grotere bouwmogelijkheden ontstaan, is een beperkte goot- en bouwhoogte opgenomen. Hierdoor kan echter de vreemde situatie ontstaan dat bedrijven een bestaand bedrijfsgebouw niet met een zelfde goot- en/of bouwhoogte kunnen uitbreiden. Qua uitstraling en beeldkwaliteit kan dit negatieve consequenties hebben. Bij recht wordt toegestaan dat de bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend is, bij uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij vrijstaande nieuwbouw kan via afwijking de bestaande goot- of bouwhoogte maatgevend zijn.

37.2 Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan kent een oppervlakte van ongeveer 9500m². Er geldt echter een bebouwingspercentage van 60%, waarmee er 5700m² bebouwing gerealiseerd mag worden. In praktijk is er 2718m² bebouwing aanwezig. De oppervlakte van het nieuw toegekende bouwvlak bedraagt 10783 m². Hiervoor geldt geen bebouwingspercentage. Wel is in bijlage 5 van de regels een maximale oppervlakte bebouwing exclusief bedrijfswoningen voorgeschreven. Deze bedraagt 5500m². Het kan echter niet zo zijn dat bestaande bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak is gelegen. Het bouwvlak wordt daartoe aangepast. Het westelijke deel wordt verlengd tot het aanwezige gebouw. Om de extra ruimte te compenseren, wordt wel de westgrens opgeschoven richting het bestaande grote bedrijfsgebouw en ligt deze niet meer op de perceelsgrens.

Zienswijze 38

Samenvatting

38.1 Indiener geeft aan dat op zijn perceel aan de Wolfhoeksestraat 15 te Elst een paardenbak met een oppervlak van 1200m², 3 lichtmasten en een trainingsmolen aanwezig zijn. Indiener ziet dit graag opgenomen in het plan.

Reactie:

38.1 Op grond van de bestemming Wonen zijn bestaande paardenbakken toegestaan. Indien de lichtmasten en stapmolen in overeenstemming met een vergunning gerealiseerd zijn, zijn deze toegestaan. Is er geen vergunning verleend, dan is legalisatie niet mogelijk. Zowel in het geldende bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan zijn de genoemde bouwwerken/activiteiten namelijk niet toegestaan.

Zienswijze 39

Samenvatting

Indiener wil graag de belangen van landgoed De Mellard onder de aandacht brengen. De Mellard is een authentiek Over-Betuws historisch huis (rijksmonument) met park en landerijen waarvan de geschiedenis teruggaat tot 1450. Ondanks ruilverkavelingen, snelwegen en de Betuweroutespoorlijn in de nabije omgeving is de oorsprong van het landgoed wonderbaarlijk gespaard gebleven. Uitgangspunt is landgoed De Mellard en haar cultuur en historie ook voor de toekomst te waarborgen en waar mogelijk te versterken. De reconstructie van twee historische Alleen in 2010 zijn hier een voorbeeld van. Van belang voor de vitaliteit en de duurzame instandhouding van De Mellard is dat de exploitatiemogelijkheden op het landgoed zo breed mogelijk zijn gespreid, zoals in de voorgaande eeuwen altijd het geval is geweest. Zo zijn de economische dragers van het landgoed thans het groen (landbouw/natuur) en het steen (verhuur). Op termijn kan gedacht worden daar een stuk recreatief/cultureel (voorlichting landgoed) van het steen aan toe te voegen. Alles gericht op de instandhouding van het geheel.

39.1 Nabij het huis staat een grote schuur. Deze schuur heeft thans een agrarische bestemming. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid deze schuur uit te breiden over de totale oppervlakte van het erf. Dat laatste is niet de bedoeling van indiener daar dit de beleving van het huis De Mellard teniet zou doen. Indiener stelt voor op termijn aan de zuidoost zijde van de Allee richting Herveld een schuur t.b.v. agrarisch gebruik te realiseren, te weten aan de Tielsestraat nabij de schuur die daar reeds staat. Voorts is dat landschappelijk beter verantwoord en wordt hiermede rekening gehouden met het toekomstig, helaas, te realiseren buisleidingentracé dat landgoed De Mellard zal doorsnijden. Gelet hierop wil indiener ook vragen in het bestemmingsplan hiertoe een bouwblok van 1 ha. te doen opnemen, gelet op wat indiener in de directe nabijheid van De Mellard inlevert. Indiener heeft een overzichtstekening bijgevoegd waar het vorenstaande rood gearceerd in opgenomen is.

- Tegelijkertijd vraagt indiener eerstgenoemde schuur nabij De Mellard te herbestemmen, in die zin dat deze de bestemming landgoedontvangstcentrum/ educatieve- en culturele doeleinden (onder andere ten behoeve van het Van Luchtkasteel Tot Dassenburcht project dat al een tiental jaren op De Mellard ten behoeve van basisscholen uit Elst en Valburg schoolklassen ontvangt) krijgt.
- 39.2 Het naast De Mellard gelegen schurencomplex (aan de Mellardsestraat 6 / Hoogsestraat 10 te Valburg), waaronder het historisch Bouwfragmentendepot der provincie Gelderland, heeft de bestemming bedrijfsterrein. Deze bestemming is ten aanzien van het voorontwerp gewijzigd omdat er op een gedeelte van het complex een milieuvergunning zou zijn afgegeven. Dit is niet juist daar het gehele complex in gebruik is ten behoeve van voornoemd depot en dat ook zo blijft. Verder vraagt indiener om een (in pandige) beheerswoning mede voor het beheer ter plaatse toe te staan. Naast het feit dat dit benodigd is voor de instandhouding van het landgoed is het ook historisch verantwoord gezien het feit dat er ter plaatse altijd van een beheerswoning/boerenwoning sprake is geweest. Als voorbeeld en ter onderbouwing van dit verzoek heeft indiener een kopie van de aankondiging "Verkoop van het landgoed De Mellard" d.d. 1830 bijgesloten. Een wijziging van de vigerende bestemming op dat punt t.b.v. een uitbreiding van het "agrarisches erf" is niet aan de orde.
- 39.3 Aan de Julianastraat is circa 40 jaar geleden t.b.v. De Mellard de betreffende schuur gebouwd welke een bedrijfsbestemming heeft. Gelet hierop is hier sprake van een bedrijfsbestemming/bedrijventerrein en indiener verzoekt dit als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

- 39.1 Indiener heeft later per brief aangegeven dat het nog te vroeg is voor de gevraagde functieverandering. De agrarische bestemming blijft van kracht.
- 39.2** Het bijgebouw/de schuur aan de Mellardsestraat 6 / Hoogsestraat 10 wordt volledig bestemd als Bedrijf. Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het realiseren van een extra woning is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt.
- 39.3** De schuur aan de Julianastraat 14 wordt in overleg met de indiener bestemd voor opslag van volumineuze goederen.

Zienswijze 40

Samenvatting

- 40.1 Indiener heeft een loonbedrijf aan de Woutersdijk 1a te Valburg. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen. In een inspraakreactie is al verzocht de bestemming om te vormen. Indiener doet opnieuw het verzoek om de bestemming aan te passen aan de werkelijke situatie, zodat op deze plaats een agrarisch hulpbedrijf is toegestaan. Het bedrijf is al sinds 1984 op dit perceel aanwezig. Op 15 februari 1984 heeft de toenmalige gemeente Valburg een brief geschreven dat men geen bezwaar had tegen het gebruik van dit perceel t.b.v. een agrarisch hulpbedrijf. Sinds 1984 is het bedrijf dus actief gedoogd. Op 8 juni 1993 is een vergunning krachtens de Hinderwet verleend. In januari 2006 heeft er voor het hercontroleproject loonwerkers een controle plaatsgevonden. Indiener heeft sinds de start van het bedrijf de gemeente op de hoogte gesteld.
- 40.2 Indiener verzoekt het bouwblok zodanig aan te passen dat er de mogelijkheid ontstaat een kapschuur bij te bouwen.

Reactie:

- 40.1 De geldende bestemming van het perceel is Wonen. Er zijn geen vrijstellingen of ontheffingen verleend voor een bedrijf. De voormalige gemeente Valburg als ook de gemeente Overbetuwe heeft in diverse brieven vermeld op de hoogte te zijn van het bedrijfsmatige gebruik van het perceel. Op 8 juni 1993 is zelfs een vergunning krachtens de Hinderwet verleend. In het verleden was er echter geen koppeling tussen de Hinderwet/Wet Milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vanaf 2000 wordt hier door de gemeente actief over gecommuniceerd, of dat in 1993 al het geval was is niet meer te achterhalen. Gelet op deze genoemde feiten blijft het perceel bestemd als wonen, maar krijgt het perceel wel een aanduiding dat bedrijvigheid in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf is toegestaan.
- 40.2 Zoals bij 40.1 is aangegeven is een bedrijf op dit moment planologisch niet toegestaan. Gelet op de verleende milieuvergunning is de gemeente van mening dat er wel verwachtingen zijn gewekt, waardoor nu via een aanduiding de vergunde bedrijfsactiviteiten (via milieuvergunning) ook planologisch worden toegestaan. De gemeente is wel van mening dat grootschalige uitbreiding, net als binnen de bestemming bedrijf, niet gewenst is en niet wordt toegestaan.

Zienswijze 41**Samenvatting**

- 41.1 Indiener geeft aan dat op een deel van het perceel aan de zuidzijde van De Wuurde (tegenover nr. 112) sinds december 1998 een parkeerterrein aanwezig is. Bij groot bezoekersaantal van de horecavestiging voorziet dit terrein in extra parkeergelegenheid, zodat er geen overlast ontstaat op De Wuurde of omliggende straten. Bezoekers gaan namelijk niet in de berm of aangrenzende woonwijk parkeren. Het laatste kan weer overlast geven gelet op het nachtelijke vertrek van bezoekers. Op hetzelfde terrein worden soms grote agrarische bedrijfswagens gestald of het terrein wordt beschikbaar gesteld aan buurtbewoners (ook t.b.v. parkeren).

Reactie:

- 41.1 Gelet op de periode dat het terrein dienst doet als parkeerterrein, de situering van het terrein (in de oksel van weg en spoorlijn), de inrichting van het terrein en het voorkomen van overlast wordt het parkeerterrein ter plekke positief "bestemd" uitsluitend ten behoeve van het horecabedrijf. Via een specifieke aanduiding wordt deze voorziening binnen de agrarische bestemming mogelijk gemaakt.

Zienswijze 42**Samenvatting**

- 42.1 Indiener geeft aan bezwaar aan te tekenen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Indiener vreest dat ze door dit plan in de toekomst belemmerd worden in de bedrijfsvoering. Het bezwaar wordt door mr. Houtum in een zienswijze ingebracht.

Reactie:

- 42.1 Zie beantwoording zienswijze 90

Zienswijze 43**Samenvatting**

- 43.1 Indiener vindt het een goede ontwikkeling dat de gemeente mogelijkheden geeft voor het verlenen van mantelzorg. Indiener constateert echter dat er verschillen zijn in de bedoeling van het bestemmingsplan en de uitwerking hiervan. Indiener heeft een concreet verzoek voor mantelzorg. Gelet op de aanwezigheid van een geurcirkel en het feit dat een vrijstaande mantelzorgruimte gezien wordt als een nieuw woonobject, kan de situatie niet vergund worden. Dat is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan. Indiener verzoekt het mantelzorgobject te bestemmen als een geurgevoelig object met dezelfde status als de bedrijfswoning.

- 43.2 Indiener geeft aan dat het toegekende bouwblok aan de Karstraat 3 te Driel weinig ruimte biedt voor het plaatsen van het vrijstaand mantelzorgobject laat staan voor het realiseren van de conform bijlage 5 van de planregels gegeven uitbreidingsmogelijkheden. Indiener verzoekt het bouwvlak uit te breiden voor een vrijstaande mantelzorg object en het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing.

Reactie:

- 43.1 Naast mantelzorg zijn er in het bestemmingsplan ook andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Aan alle afwijkingsmogelijkheden zijn voorwaarden verbonden. Eén van de standaard voorwaarden is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden. In concrete gevallen kan dit betekenen dat er geen gebruik gemaakt kan worden van een afwijkingsmogelijkheid. De gemeente vindt niet dat er dan gelijk strijd is met de beleidsuitgangspunten, de voorwaarden zijn vooraf namelijk helder en duidelijk.

- 43.2 Op grond van bijlage 5 van de planregels heeft het bedrijf aan de Karstraat 3 te Driel een bouwmogelijkheid tot 1700m². Bij het toekennen van het bouwvlak is hier echter geen rekening meegehouden. Het bouwvlak wordt vergroot, gedeeltelijk in overeenstemming met het verzoek van indiener. Het gevraagde bouwvlak wordt namelijk niet volledig opgenomen, aangezien er dan een bouwvlak van ruim 6000m² ontstaat.

Zienswijze 44

Samenvatting

- 44.1 Indiener heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan verzocht om een agrarische bestemming van het perceel Drielse Rijndijk 23 te Heteren en om de aanwezige noodwoning aldaar positief te bestemmen. Een agrarische bestemming moet een afzonderlijke planologische afweging doorlopen. De noodwoning kan positief bestemd worden als het gaat om een rechtsgeldige woning. De woning is direct na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd. Voor het oprichten van de woning is geen rechtsgeldige bouwvergunning verleend. Wel is de woning gedurende de periode na de oorlog gebruikt als woning. Indiener heeft het perceel in 1986 gekocht. Na aankoop is de woning gerenoveerd en tot op heden in gebruik als zelfstandige woning. Gelet op de definitie van het begrip “bestaand” en de regels met betrekking tot het overgangsrecht bouwwerken en het overgangsrecht gebruik is er in deze situatie waarschijnlijk sprake van een reguliere woning. Indiener verzoekt om bij het vaststellen van het bestemmingsplan de (nood)woning positief te bestemmen.

Reactie:

- 44.1 Indien de woning niet gebouwd is krachtens een bouwvergunning valt de woning qua bouwwerk niet onder het begrip bestaand. Bij gebruik is een voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor dit perceel is dat het bestemmingsplan Buitengebied Heteren 1981. In de inventarisatiekaart van dat bestemmingsplan is op het perceel Drielse Rijndijk 23 te Heteren één burgerwoning aangeduid. Ook qua gebruik lijkt de woning niet onder het begrip bestaand te vallen. De (eventueel) aanwezige noodwoning valt daarmee niet onder de bestaande woningen die op grond van artikel 27 Wonen zijn toegestaan. Het als zelfstandige woning bestemmen van de noodwoning zou daarmee inhouden dat er een extra woning in het buitengebied ontstaat. Dit past niet binnen het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

Zienswijze 45

Samenvatting

- 45.1 Indiener exploiteert aan de Eimerensedwardsstraat 6/8 te Elst een fruitteeltbedrijf. Naar aanleiding van een inspraakreactie is de vorm en omvang van het bouwvlak gewijzigd. Het bouwvlak is echter nog beperkt van omvang en de uitbreiding ligt op

het naburige perceel. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen en de gegeven uitbreiding te situeren op het in eigendom zijnde perceel.

Reactie:

- 45.1** Per abuis is de uitbreiding gesitueerd op het naburige perceel. De uitbreiding wordt daar verwijderd en wordt aan de noordzijde van het bouwperceel aan de Eimerensedwardsstraat 6/8 gesitueerd.

Zienswijze 46

Samenvatting

- 46.1 Indiener is eigenaar van het perceel Kastanjelaan 4-6 te Heteren. Ten oosten van de woning ligt nog altijd het parkeerterrein dat destijds is aangelegd bij het voormalig gemeentehuis. Met de verandering van het pand in een woning, heeft dit parkeerterrein zijn functie verloren. Indiener meent dat een bestemmingsplanwijziging bij uitstek het moment is om achterhaalde bestemmingen te actualiseren. Bij die actualisatie zou een goede ruimtelijke invulling uitgangspunt moeten zijn. Dit perceelsdeel is in vroegere tijden (vóór de aanleg van het parkeerterrein) al bebouwd geweest met een grote loods. Gelet op de oppervlakte en ligging van dit deel aan de dijk/Kastanjelaan, tussen twee bestaande woningen, en de huidige al verharde inrichting van dit perceelsdeel, meent indiener dat een invulling met één vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen een logische en ruimtelijke verantwoorde nieuwe bestemming geeft. Indiener is hierover ook al in gesprek met de gemeente en verzoekt dan ook om bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog aan het deel van het perceel met de bestemming "Wonen" een aanduiding "maximaal 3 wooneenheden/woningen" toe te voegen of anderszins te regelen dat op het oostelijk perceelsdeel nog één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen mag/mogen worden gebouwd.
- 46.2 In het voorontwerp had de kantoorvleugel van het pand (genummerd Kastanjelaan 6) twee verschillende bestemmingen (Maatschappelijk en Kantoor). In het ontwerpbestemmingsplan heeft de hele kantoorvleugel de bestemming "Kantoor" gekregen zonder een beperking van de toegestane "aard bedrijvigheid" in bijlage 5. Met deze bestemming wordt het bestaande gebruik van delen van de kantoorvleugel (gebruikt door een dierenarts en een kinderopvangorganisatie) ten onrechte niet positief bestemd, en onder het overgangsrecht geplaatst. Tegen dit (gedeeltelijk) gebruik van onze vleugel voor dergelijke dienstverlenende en maatschappelijke functies bestaat volgens indiener vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen enkel bezwaar. Indiener herhaald dan ook het verzoek om de kantoorvleugel ook in de toekomst te mogen blijven gebruiken zowel voor kantoordoeleinden (inclusief zakelijke dienstverlening) als voor maatschappelijke functies, en de bestemming van dat deel van ons perceel daaraan aan te passen.
- 46.3 Indiener geeft aan dat in de legenda nog de bestemmingen "Dienstverlening" en "Gemengd" voorkomen. Indiener heeft voor deze bestemmingen echter geen nadere regels in de planvoorschriften kunnen achterhalen. Indiener vraagt of hij ervan kan uitgaan dat een gebruik voor "dienstverlening" en "gemengd" in elk geval ook bij een kantoorbestemming is toegestaan?
- 46.4 Indiener heeft met instemming vastgesteld dat er in artikel 15 van de planvoorschriften in combinatie met bijlage 5 alsnog de mogelijkheid is opgenomen om met ontheffing van B en W het maximale bebouwingsoppervlak te vergroten met maximaal 10%. In diezelfde bijlage is echter ten onrechte opgenomen dat "bij recht" nog slechts 120 m² oppervlakte bebouwing binnen de bestemming "Kantoor" mogelijk is. Indiener gaat ervan uit dat dit een vergissing is. De huidige kantoorvleugel heeft een bebouwingsoppervlakte van plm. 380 m² (en in het voorontwerpbestemmingsplan was in de bijlage 4 ook opgenomen 120 m² kantoorbebouwing en 260 m² bebouwing voor maatschappelijke doeleinden = totaal 380 m²). Indiener verzoekt dit in het vast te stellen bestemmingsplan te corrigeren.

- 46.5 In 2007 heeft indiener grond achter het pand bij kunnen kopen, te weten het perceel (thans) kadastraal bekend gemeente Heteren D 602 met een oppervlakte van 175 m². Indiener gebruikt dit perceel sindsdien als tuin/speelplek bij het pand (deels ten behoeve van de kinderopvang en deels bij de eigen woning). Uit de plankaart kan indiener door de grote schaal niet goed afleiden of dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan dezelfde bestemmingen heeft als het perceel D 525 (te weten respectievelijk "Kantoor" en "Wonen"). Voor zover dat (nog) niet zo is, verzoekt indiener om aan het perceel D 602 alsnog dezelfde bestemming(en) te geven als het perceel D 525 (en daartoe de bestemmingsvlakken op de plankaart aan te passen).
- 46.6 Indiener is al geruime tijd in gesprek met de gemeente over herontwikkeling van het perceel. Juist in dit geval - waarin sprake is van een verouderde, weinig fraaie kantoorbebouwing, in een tijd van afnemende vraag naar kantoren en een toename van een vraag naar diverse woonvormen voor senioren - ligt het in de rede om een spoedige wijziging van de huidige kantoorbestemming naar een voor deze locatie meer gewenste woonbestemming nu al in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit kan in dit specifieke geval bij uitstek door bij de kantoorbestemming ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Indiener verzoekt dan ook met klem het verzoek (en de specifieke situatie) toch nog eens opnieuw te beoordelen.
- 46.7 Met instemming heeft indiener kennis genomen van de wijziging ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan, waardoor alsnog planologisch wordt geregeld dat de dijk naast (= ten noorden van) de woning aan de Kastanjelaan 4 niet gebruikt mag worden voor "extensieve dagrecreatie". In de planvoorschriften bij het ontwerpbestemmingsplan is dit geregeld door aan artikel 5.1 sub i toe te voegen dat gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden-Uiterwaarden" niet voor extensieve dagrecreatie mogen worden gebruikt "ter plaatse van de aanduiding "recreatie uitgesloten". Op de plankaart (en bijbehorende legenda) heeft indiener deze aanduiding echter niet aangetroffen en daarmee ook niet ter plaatse van/ten aanzien van de dijk achter de woning. Indiener verzoekt met klem om hiervoor op de plankaart bij het vast te stellen bestemmingsplan alsnog (sluitend) in te voorzien.

Reactie:

- 46.1 Gemeente is het met indiener eens dat een goede ruimtelijke invulling een uitgangspunt moet zijn van een bestemmingsplan. Op dit moment is er echter nog geen overeenstemming tussen gemeente en indiener over wat voor de totale locatie Kastanjelaan 4 en 6 te Heteren een goede ruimtelijke invulling is. Om vooruitlopend daarop al voor een deel van de locatie een ontwikkelingsmogelijkheid te bieden acht de gemeente te prematuur. Inhoudelijk speelt hierbij het punt dat de locatie is gelegen buiten de bebouwingscontour die gemeente met Stadsregio en provincie heeft afgesproken. Aanpassing van deze contour is slechts onder voorwaarden mogelijk. Op dit moment wordt nog niet aan de voorwaarden voldaan. Een ontwikkeling meenemen past ook niet binnen het uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied dat het in eerste instantie om een conserverend en beheersmatig bestemmingsplan bestaat. Indien er overeenstemming is over de planinvulling en hier besluitvorming en inspraak over heeft plaatsgevonden is de gemeente bereid hier van af te wijken.
- 46.2 Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat ter plekke naast de kantoorfunctie ook de bestaande maatschappelijke functies zijn toegestaan.
- 46.3 De genoemde bestemmingen komen niet voor in het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe, ook niet op de verbeelding. Een bestemming dienstverlening staat ander gebruik toe dan kantoor. Grootste verschil is de publieksaantrekkende werking. De bestemming gemengd wordt veelal gebruikt voor centrumgebieden.
- 46.4 De oppervlakte in bijlage 5 van de planregels wordt gecorrigeerd naar 350m². Dit in overeenstemming met de aanwezige bebouwing.
- 46.5 De bestemming van het genoemde perceel is in het ontwerpbestemmingsplan nog Agrarisch. De bestemming wordt aangepast in Kantoor en Wonen.

- 46.6 Een op te nemen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen zal identiek zijn aan de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Bedrijf. Deze bevoegdheid past binnen staand provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Eén van de voorwaarden van dit beleid is dat er een reductie (50%) van bebouwing plaats vindt. Uit de gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer is bekend dat dit niet past binnen de plannen van initiatiefnemer met deze locatie. Door de gevoerde gesprekken heeft gemeente ook al de intentie uitgesproken positief te staan tegenover een herontwikkeling van de locatie. Wel dient er nog overeenstemming te zijn over de concrete invulling op deze bijzondere plek.
- 46.7 Zowel in het digitale als het analoge bestemmingsplan is de aanduiding opgenomen. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Zienswijze 47

Samenvatting

- 47.1 Indiener verzoekt om voor een actuele verbeelding de gegevens van watergangen, waterkeringen en persleidingen te actualiseren. Indiener heeft de actuele gegevens digitaal aan de gemeente toegestuurd.
- 47.2 Indiener vindt het noodzakelijk om conform het waterbeheerplan 2010-2015 ook de zomerkaden op de verbeelding weer te geven met de bestemming "Waterstaat – Waterkering". Ook deze gegevens zijn digitaal aan de gemeente toegestuurd.
- 47.3 Indiener acht het overbodig om in artikel 41.4.2 te regelen dat advies van de waterbeheerder gevraagd moet worden. De zone van 4m rondom A-watergangen is al beschermd via de Keur van het Waterschap. Voor activiteiten in deze zone is meestal een watervergunning nodig. Hiermee is de watergang volgens indiener voldoende beschermd. Indiener verzoekt om de adviesplicht uit het bestemmingsplan te schrappen. Indiener geeft voor de volledigheid ook aan dat het beleid van het Waterschap het ook niet meer noodzakelijk maakt om beschermingszones rondom watergangen op de verbeelding op te nemen.
- 47.4 Indiener geeft aan dat nabij de Waaldijk in Oosterhout een binnendijs gelegen gebiedje is bestemd als uiterwaard. Volgens indiener is dat niet correct en kan de bestemming uiterwaard vervallen op deze locatie.

Reactie:

- 47.1 De actuele gegevens van watergangen, waterkeringen en persleidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen.
- 47.2 De zomerkaden die een primaire waterfunctie hebben, krijgen een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
- 47.3 Het artikel Waterstaat-Waterlopen wordt uit het plan verwijderd. Daarom worden ook de zones rondom A-watergangen van de plankaart verwijderd. De kaart wordt hiermee rustiger en dit vergroot de leesbaarheid.
- 47.4 De bestemming van het genoemde perceel aan de Waaldijk wordt aangepast van Agrarisch – Uiterwaarden naar Agrarisch.

Zienswijze 48

Samenvatting

- 48.1 Indiener heeft in het vooroverleg gevraagd de EHS en het waardevol landschap een goede vertaling te geven in het bestemmingsplan. Er is gekozen voor gebiedsaanduidingen met daaraan gekoppeld voorwaarden en specifieke gebruiksregels. Indiener kan zich hierin vinden. In de artikelen 46.1 en 46.10 wordt verwezen naar de 'kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied' respectievelijk 'de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap', zonder dat die kwaliteiten nader omschreven worden. De kernkwaliteiten van het waardevol landschap zijn wel te vinden in de bijlage bij de toelichting maar er wordt niet duidelijk naar verwezen. De kernkwaliteiten van de EHS worden in geheel niet omschreven. Indiener adviseert om duidelijker aan te geven om welke kwaliteiten het gaat.

- 48.2 Indiener adviseert om de binnen de bestemming Agrarisch met waarden de regels zodanig aan te passen dat de aanwezige waarden worden beschermd worden bij de aanleg van paardenbakken binnen de waarde openheid.

Reactie:

- 48.1 De kernkwaliteiten van de EHS en het waardevol landschap worden in het bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt een verwijzing naar deze kernkwaliteiten respectievelijk de kernkwaliteiten van het waardevol landschap opgenomen.
- 48.2 De afwijkingsmogelijkheid voor paardenbakken wordt binnen de bestemming Agrarisch met waarden aangevuld met een bescherming van de aanwezige functies en waarden en de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Zienswijze 49

Samenvatting

- 49.1 Indiener verzoekt om het totale perceel kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, nummer 1303 (Klipstraat 4 te Andelst) te bestemmen als Wonen.
- 49.2 Indiener heeft bezwaar tegen het hanteren van verschillende inhoudsmaten voor burgerwoningen. Dit verschil leidt tot rechtsongelijkheid tussen verschillende burgers in het buitengebied, welke ongelijkheid afhankelijk is van de toevallige omstandigheid of de huidige woning groter of kleiner is dan 450m³. Woning van indiener is op dit moment kleiner dan 450m³. Indiener wordt hierdoor rechtstreeks beperkt en zou in geval van herbouw geen grotere woning mogen herbouwen (behoudens eventuele afwijkingsmogelijkheden). In het geldende bestemmingsplan (Herveld-Andelst) is geen limitering van toepassing ten aanzien van de inhoud. De maximale inhoud wordt thans uitsluitend bepaald door de afmetingen van het bouwvlak en de daarbij behorende bouwregels. Indiener verzoekt om het onderscheid in inhoud te laten vervallen en voor alle woningen 600m³ toe te staan. Indiener is van mening dat de vrees die de gemeente heeft dat er overal woningen van 600m³ ontstaan niet terecht is. In de geldende bestemmingsplannen is er ook geen limitering opgenomen en is de vrees van de gemeente niet uitgekomen. Indiener geeft aan dat er altijd kleinere woningen in het buitengebied aanwezig blijven. Niet iedereen heeft de behoefte of mogelijkheden om een grote woning te bouwen. In het bestemmingsplan Park Lingezege is een soortgelijke limitering komen te vervallen. Verschil in regeling tussen twee bestemmingsplannen die nagenoeg gelijktijdig in procedure is onbegrijpelijk. Daarnaast zou indiener juist in Park Lingezege een hoger beschermingsniveau verwachten. Indiener ontgaat het ruimtelijke belang van de voorziene beperking. De ruimtelijke verschijningsvorm van een woning wordt niet wezenlijk beïnvloed door de laatste 150m³, terwijl het woongenot door deze beperking wel aanzienlijk kan worden aangetast. Door deze beperking kunnen woningen niet naar wens worden uitgebreid, waarmee langer zelfstandig wonen door ouderen, al dan niet in combinatie met mantelzorg, wordt geblokkeerd.

Reactie:

- 49.1 Het volledige perceel, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie H, nummer 1303 wordt bestemd als Wonen.
- 49.2 In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de genoemde inhoudsmaten en de woningen een inhoud mogen krijgen van maximaal 800m³. Eén van de voorwaarden voor van deze bevoegdheid is dat het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig mogen worden geschaad. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van rechtsongelijkheid. Indien aan de voorwaarde wordt voldaan, hebben alle woningen gelijke rechten. Verder is het in een bestemmingsplan gebruikelijk dat er op grond van ruimtelijke en planologische redenen verschil is in gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is niet overal een woning van 600m³ toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1981 (Heteren) is een maximale maat opgenomen van 500m³. Daarnaast biedt het feit dat tot nu toe niet alle woningen zijn vergroot tot 600m³ geen garantie om de differentiatie in stand te houden. De gemeente is het niet met indiener eens dat een verschil van 150m³ geen invloed heeft op de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning. Tevens is de gemeente van mening dat er slechts een beperkte relatie is tussen de beperking van inhoudsmaat en het zelfstandig blijven wonen ouderen. Aan de ene kant bevat het bestemmingsplan, zoals eerder gemeld, een afwijkingsmogelijkheid voor een ruimere woning waarbij hetgeen verplichting is om direct een woning van 800m³ te realiseren. Ook een maat van bijvoorbeeld 550m³ of 600m³ is met deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Aan de andere kant zijn er vele anderen redenen die meespelen bij het zelfstandig blijven wonen, dit zal niet alleen afhangen van de inhoud van de woning. In Park Lingezege is de differentiatie komen te vervallen omdat het aantal burgerwoningen in het plangebied van dit bestemmingsplan al zeer beperkt is en daarmee het aantal woningen met een bestaande inhoudsmaat kleiner dan 450m³ nog kleiner, dat er van differentiatie in het straatbeeld geen sprake zou zijn.

Zienswijze 50

Samenvatting

- 50.1 Indiener heeft bezwaar tegen het hanteren van verschillende inhoudsmaten voor burgerwoningen. Dit verschil leidt tot rechtsongelijkheid tussen verschillende burgers in het buitengebied, welke ongelijkheid afhankelijk is van de toevallige omstandigheid of de huidige woning groter of kleiner is dan 450m³. Woning van indiener is op dit moment kleiner dan 450m³. Indiener wordt hierdoor rechtstreeks beperkt en zou in geval van herbouw geen grotere woning mogen herbouwen (behoudens eventuele afwijkingsmogelijkheden). In het geldende bestemmingsplan (Herveld-Andelst) is geen limitering van toepassing ten aanzien van de inhoud. De maximale inhoud wordt thans uitsluitend bepaald door de afmetingen van het bouwvlak en de daarbij behorende bouwregels. Indiener verzoekt om het onderscheid in inhoud te laten vervallen en voor alle woningen 600m³ toe te staan. Indiener is van mening dat de vrees die de gemeente heeft dat er overal woningen van 600m³ ontstaan niet terecht is. In de geldende bestemmingsplannen is er ook geen limitering opgenomen en is de vrees van de gemeente niet uitgekomen. Indiener geeft aan dat er altijd kleinere woningen in het buitengebied aanwezig blijven. Niet iedereen heeft de behoefte of mogelijkheden om een grote woning te bouwen. In het bestemmingsplan Park Lingezege is een soortgelijke limitering komen te vervallen. Verschil in regeling tussen twee bestemmingsplannen die nagenoeg gelijktijdig in procedure is onbegrijpelijk. Daarnaast zou indiener juist in Park Lingezege een hoger beschermingsniveau verwachten. Indiener ontgaat het ruimtelijke belang van de voorziene beperking. De ruimtelijke verschijningsvorm van een woning wordt niet wezenlijk beïnvloed door de laatste 150m³, terwijl het woongenot door deze beperking wel aanzienlijk kan worden aangetast. Door deze beperking kunnen woningen niet naar wens worden uitgebreid, waarmee langer zelfstandig wonen door ouderen, al dan niet in combinatie met mantelzorg, wordt geblokkeerd.
- 50.2 Indien vraagt de gemeente te controleren of de grens van het bestemmingsvlak wonen aan de noordoostzijde gelijk loopt met de kadastrale grens van het perceel plaatselijk bekend als Eimerensestraat 1 te Elst.

Reactie:

- 50.1 In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de genoemde inhoudsmaten en de woningen een inhoud mogen krijgen van maximaal 800m³. Eén van de voorwaarden voor van deze bevoegdheid is dat het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig mogen worden

geschaad. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van rechtsongelijkheid. Indien aan de voorwaarde wordt voldaan, hebben alle woningen gelijke rechten. Verder is het in een bestemmingsplan gebruikelijk dat er op grond van ruimtelijke en planologische redenen verschil is in gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen is niet overal een woning van 600m³ toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1981 (Heteren) is een maximale maat opgenomen van 500m³. Daarnaast biedt het feit dat tot nu toe niet alle woningen zijn vergroot tot 600m³ geen garantie om de differentiatie in stand te houden. De gemeente is het niet met indiener eens dat een verschil van 150m³ geen invloed heeft op de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning. Tevens is de gemeente van mening dat er slechts een beperkte relatie is tussen de beperking van inhoudsmaat en het zelfstandig blijven wonen ouderen. Aan de ene kant bevat het bestemmingsplan, zoals eerder gemeld, een afwijkingsmogelijkheid voor een ruimere woning waarbij hetgeen verplichting is om direct een woning van 800m³ te realiseren. Ook een maat van bijvoorbeeld 550m³ of 600m³ is met deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Aan de andere kant zijn er vele anderen redenen die meespelen bij het zelfstandig blijven wonen, dit zal niet alleen afhangen van de inhoud van de woning. In Park Lingezegen is de differentiatie komen te vervallen omdat het aantal burgerwoningen in het plangebied van dit bestemmingsplan al zeer beperkt is en daarmee het aantal woningen met een bestaande inhoudsmaat kleiner dan 450m³ nog kleiner, dat er van differentiatie in het straatbeeld geen sprake zou zijn.

- 50.2 Tussen de kadastrale grens en de grens van het bestemmingsvlak Wonen zit een maximaal verschil van 17cm. Op grond van artikel 46 lid 1 sub b heeft dit geen beperkingen tot gevolg. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.

Zienswijze 51

Samenvatting

- 51.1 Indiener verzoekt om het perceel Groenestraat 13 en 13a twee bestemmingsvlakken Wonen op te nemen. Voor beide woningen één vlak. Het pand is al lange tijd als dubbel woonhuis in gebruik. De wijze waarop de gemeente de bestaande woningen nu bestemd heeft tot gevolg dat via historisch onderzoek onderzocht moet worden of er sprake is van 1 woning, 2 woningen of nog meer woningen. Het bestemmingsplan strekt er juist toe om voor iedereen op een eenvoudige en eenduidige wijze de bestemming van een perceel te achterhalen. Daar is nu geen sprake van. Indiener verzoekt om de weergave van de bestemming wonen op de plankaart aan te passen.

Reactie:

- 51.1 De gemeente is het met indiener eens dat via het bestemmingsplan de bestemming van een perceel achterhaald moet kunnen worden. De gemeente is van mening dat met de gekozen systematiek de bestemming van het perceel bekend is, namelijk Wonen. Wat niet in alle gevallen uit het bestemmingsplan te achterhalen is het aantal woningen per bestemmingsvlak wonen. De gemeente blijft echter bij de gekozen systematiek om niet elke bestaande (=legale) woning afzonderlijk als een bestemmingsvlak Wonen te bestemmen. De gemeente acht de kans op fouten bij de voorgestelde systematiek en daarmee het risico op verkeerde bestemmingsvlakken te groot. De gemeente is altijd bereid om per specifieke locatie te onderzoeken hoeveel bestaande woningen er aanwezig zijn binnen een bestemmingsvlak.

Zienswijze 52

Samenvatting

- 52.1 Indiener verzoekt om het plangebied van het bestemmingsplan aan te passen. Verzoek van indiener is om het perceel Rijksweg Zuid 39 te Elst mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied en de bestemming van dit perceel te actualiseren t.o.v. de huidige bestemming.

- 52.2 Indiener verzoekt om voor de grens van het bouwvlak van het perceel Rijksweg Zuid 41 aan de noordzijde de dierenverblijven als grens aan te merken en voor het overige de grens op een afstand van 50m van de perceelsgrens met Rijksweg Zuid 39 aan te houden. Voorts verzoekt indiener voor het gedeelte binnen een afstand van 50m een aanduiding op te nemen die er op neerkomt dat op dat gedeelte geen uitbreiding van stallen mogen worden gerealiseerd.
- 52.3 Indiener geeft aan dat het bouwvlak op het perceel Rijksweg Zuid 41 niet vergroot wordt volgens het op maat principe. Het bouwvlak wordt fors uitgebreid. Voor een dergelijke uitbreiding is geen enkele rechtvaardiging of noodzaak te vinden aangezien een concreet uitbreidingsplan ontbreekt. Indiener is tegen de uitbreiding van het bouwvlak.

Reactie:

- 52.1 De gemeente is in beginsel vrij om de grenzen van het bestemmingsplan vast te stellen. Tenzij er een zodanige samenhang is met een buiten het plan gelegen deel dat het plan niet los daarvan kan worden beoordeeld. De gemeente is van mening dat hier juist het tegendeel het geval is. Het perceel Rijksweg Zuid 41 is conform het uitgangspunt van het bestemmingsplan conserverend en beheersmatig bestemd. Voor het perceel Rijksweg Zuid 39 wordt verzocht om een andere bestemming. De afweging hiervan past minder/niet in een conserverend en beheersmatig bestemmingsplan, maar juist in een afzonderlijk bestemmingsplan.
- 52.2 De grens van het bouwvlak van het perceel Rijksweg Zuid 41 te Elst wordt aan de zijde van het perceel Rijksweg Zuid 39 gesitueerd op de huidige grens van het bouwvlak. Zoals in het bestemmingsplan ook is opgenomen moeten zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak gesitueerd zijn. Met het terugleggen van de grens aan de noordzijde komt de mestplaat, gierkelder en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak te liggen. Dit is ongewenst. Wel wordt de aanduiding gebouwen niet toegestaan voor dit deel van het bouwvlak opgenomen.
- 52.3 Binnen een bouwvlak moeten zowel de gebouwen als bouwwerken geen gebouwen, zoals mestplaten, kuilvoerplaten, etc. worden gesitueerd. Een bouwvlak moet voor een periode van 10 jaar voldoende ruimte bieden voor de uitoefening en uitbreiding van een agrarisch bedrijf. De gemeente heeft niet de intentie om zich uit te spreken over de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf. De gemeente is ook van mening dat indiener niet wordt belemmerd door de uitbreiding van het bouwvlak. De beperking op het perceel van indiener wordt al veroorzaakt door het overnemen van het huidige bouwvlak.

Zienswijze 53

Samenvatting

- 53.1 Indiener zou graag zien dat woningen met een inhoudsmaat kleiner dan 450m³ ook uitgebreid kunnen worden tot 600m³. Woningen groter dan 450m³ ziet indiener graag mogelijkheden krijgen tot 750m³. Dit biedt voor de indiener de mogelijkheid om een iets ruimere woning te creëren. Indien het bestemmingsplan niet aangepast wordt, gaat indiener de maximale mogelijkheden van vergunningvrij benutten. Of dit de architectonische kwaliteit ten goede komt is de vraag. Indiener stelt voor dat de gemeente een inventarisatie uitvoert van behoudenswaardige en karakteristieke panden en deze dan wel te behouden op dezelfde inhoudsmaat om sloop te voorkomen.
- 53.2 Indiener heeft plannen om de woning op het perceel Drielse Rijndijk te slopen en te herbouwen. In overleg met Rijkswaterstaat is bepaald dat het wenselijk is om 1,5 tot 2m hoger te bouwen dan nu het peil van de woning. Dit gezien de ligging ten opzichte van de dijk. Na bezoek van het Waterschap is vast komen te staan dat de woning 2m omhoog moet. Indiener wil graag de technische tekeningen bespreken met de gemeente. Indiener verzoekt om het peil ter plaatse 2m te mogen ophogen en dit peil maaiveld te laten worden.

Reactie:

- 53.1 De gemeente heeft bewust voor de huidige maten gekozen. Op de eerste plaats wil de gemeente graag differentiatie in inhoudsmaat behouden. Met het voorstel van inspreker wordt dit ook bereikt. In het buitengebied van Overbetuwe zijn nu echter veel woningen aanwezig bestaande uit één bouwlaag met een kap. Deze woningen geven het buitengebied een bepaald ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld. Indien een maatvoering van 600m³ bij recht wordt toegestaan verdwijnt dit beeld op den duur. Bijkomende reden is dat met de aanwezigheid van kleinere woningen het buitengebied ook voor een andere doelgroep bereikbaar is om te gaan wonen. Op grond van het bestemming Buitengebied 1981 (Heteren) zijn burgerwoningen tot een maat van 500m³ toegestaan. Via een binnenplanse afwijking van 10% is met dit bestemmingsplan nagenoeg een identieke inhoud toegestaan. De gemeente ziet ook geen noodzaak om de voorgestelde inventarisatie uit te voeren. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van woningen met een inhoudsmaat van 800m³. Bij het afwegen of van deze bevoegdheid gebruikt wordt gemaakt speelt het behoud en karakteristiek van een pand een rol (vertaald in de voorwaarde artikel 47 lid 4 sub b)
- 53.2 Het perceel en daarmee de bebouwing is gelegen in geaccidenteerd terrein. Dat betekent dat van het begrip **Peil** (zie artikel 1 Begrippen) het sublid a of b van toepassing is. Het ophogen van het terrein met 2m heeft geen invloed op de maximale bouwhoogte van een gebouw.

Zienswijze 54

Samenvatting

- 54.1 Indiener geeft aan dat in de bestemming "Horeca - Uiterwaarden" in artikel 13.1 onder lid c wordt vermeld dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in de aanwezige bedrijfswoningen". Indiener heeft in de inspraakreactie al meegedeeld dat op de locatie Waaldijk 39 naast horeca- en cafetaria-activiteiten ook 4 zelfstandige wooneenheden zijn gevestigd. De gemeente heeft in haar beantwoording verwezen naar een recent opgesteld bestemmingsplan. Het bevreemdt indiener dat zij als medebewoner c.q. eigenaar niet op de hoogte is gebracht van deze partiële planwijziging. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom de 4 wooneenheden niet in eerdere planwijzigingen zijn meegenomen, omdat de huidige verdeling van het wooncomplex in 4 afzonderlijke wooneenheden al sinds eind jaren tachtig bij gemeente bekend moet zijn geweest. Hierbij wordt opgemerkt dat de oprichting c.q. verbouwing van elk woonappartement de afgelopen decennia door middel van een bouwvergunning tot stand is gekomen, waarbij tevens toetsing aan het bestemmingsplan heeft plaatsgehad. Indiener vraagt waarom bij deze toetsing van de bouwaanvraag de vergunning toen niet door de gemeente is geweigerd, omdat destijds ook niet werd voldaan aan de bouwregels van het toen geldende bestemmingsplan? Indiener gaat ervan uit dat het hier een fout betreft, die in het verleden door beide partijen (zowel gemeente als bewoners/eigenaars) niet is onderkend. Om de nieuwe bestemming in overeenstemming te brengen met de huidige situatie, verzoekt indiener om de huidige bestemming conform de huidige en vergunde situatie aan te passen, te weten een restaurant met bedrijfswoning en 3 zelfstandige wooneenheden.
- 54.2 In de bestemming "Horeca - Uiterwaarden" staat in artikel 13.2.1 onder b. en c. beschreven dat de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 4,5 m. respectievelijk 7 m. mag bedragen. De bestaande goothoogte van het horecagedeelte bedraagt (aan de rivierzijde) ongeveer 7 m. Gemeente geeft in haar reactie op de inspraakreactie aan dat "Indien de bestaande goot- en /of bouwhoogte meer bedraagt dan de toegestane hoogte bepaald artikel 43 lid 1 dat deze hoogte als maximaal is toegestaan". Verder stelt gemeente dat "in het bestemmingsplan is gekozen voor een gelijke planologische regeling voor percelen met een gelijke bestemming". Het bevreemdt indiener dan ook dat voor een

nabijgelegen dijkwoning (Waaldijk 35) met een bestemming "Wonen - Uiterwaarden" dan ook afwijkende goot- en bouwhoogten geldt. Het probleem is met name gelegen in het feit dat een dijkwoning altijd aan de dijkzijde een lagere goot- en bouwhoogte heeft dan aan de andere zijde. Indiener is van mening dat gemeente in de bouwregels hiermee expliciet rekening te houden.

- 54.3 Indiener vindt het ongewenste situatie dat op het perceel bestemd als camping geen bedrijfswoning is toegestaan. Een beheerder dient te allen tijde op de camping te wonen, zeker gezien het feit dat hier gedurende de zomerperiode minstens een paar honderd campinggasten verblijven. Hierbij merkt indiener op dat enkele jaren geleden de ingang van de camping is gewijzigd en dat het wenselijk wordt geacht dat een eventuele bedrijfswoning in directe nabijheid van de entree en het nieuwe receptiegebouw wordt gesitueerd. Indiener verzoekt om dit in het bestemmingsplan mee te nemen.
- 54.4 Indiener gaat ervan uit dat het bestemmingsplan de bestaande rechten respecteert. Ten aanzien van de aanwezige bebouwing is dit niet het geval. Het vigerende bestemmingsplan geeft een bebouwingmogelijkheid van 460m², het ontwerp spreekt over 272m². Indiener vraagt zich ook af op basis van welke gegevens dit aantal is gebaseerd. Indiener neemt aan dat reeds geplaatste stacaravans en chalets hier niet onder vallen. Indiener vraagt zich af of naast de aanwezige bebouwing nog ruimte is om in de toekomst 3 recreatiewoningen en een gebouw ten behoeve van algemeen onderhoud te plaatsen. Indiener vindt een oppervlakte van 272m² voor een camping niet realistisch en haalbaar. Indiener verzoekt om de vigerende oppervlakte op te nemen.

Reactie:

- 54.1 Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast dat de aan de Waaldijk 38-39 vergunde burgerwoningen positief bestemd worden. Via een aanduiding wordt vastgelegd dat naast de bedrijfswoning 3 burgerwoningen aanwezig zijn.
- 54.2 De maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfswoningen is binnen de bestemming Horeca-Uiterwaarden gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte van woningen binnen de bestemming Wonen-Uiterwaarden. Hoe de goot- en bouwhoogte wordt gemeten is bepaald in artikel 2 Wijze van meten. Van belang hierbij is het begrip Peil. In de begripsbepalingen is uitgelegd hoe in geaccidenteerd terrein het peil bepaald wordt. Indien de gevel naar de dijk is gericht en is gesitueerd binnen 3m uit de grens van het openbaar gebied (de dijk) dan bedraagt het peil 35cm boven de kruin van de dijk. Bij de wijze van meten en het begrip Peil is dus rekening gehouden met dijkbebouwing.
- 54.3 Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het geldende bestemmingsplan geeft expliciet aan dat een bedrijfswoning niet is toegestaan. Het realiseren van een woning in de uiterwaarden is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt. Gelet op de ligging in de uiterwaarden zijn de mogelijkheden zeer gering tot welhaast nihil.
- Daarbij speelt nog dat het perceel Waaldijk 38-39 vroeger ook bestemd was als kampeerterrein en dus onderdeel uitmaakte van de camping. Door afsplitsing van het perceel, is de mogelijkheid een bedrijfswoning voor de camping te realiseren vervallen.

54.4 De oppervlakte in bijlage 4 van de planregels wordt aangepast conform de vigerende rechten. Een verdere toename van de bebouwing is gelet op de ligging van de camping in de uiterwaarden niet zonder meer toegestaan. (Beleidslijn Grote Rivieren) Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het realiseren van 3 recreatiewoningen is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt. Bij de inhoudelijke afweging speelt wederom de Beleidslijn Grote Rivieren.

Zienswijze 55

Samenvatting

- 55.1 Indiener verzoekt om vergroting van het bouwvlak op het perceel Dijkstraat 3d te Herveld. Het bouwvlak biedt nu slechts weinig ruimte om de uitbreidingsmogelijkheid die in bijlage 5 van de planregels wordt gegeven te realiseren. Door uitbreiding van het bouwvlak kan het perceel een geordende en opgeruimde uitstraling behouden.
- 55.2 Indiener verzoekt om bij uitbreiding de bestaande goot- en bouwhoogte te mogen 'gebruiken'. Bij uitbreiding is indiener nu genoodzaakt in een lagere goot- en bouwhoogte te bouwen.
- 55.3 Indiener verzoekt om uitbreiding van de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten. Indiener wil (vanuit economisch oogpunt) tak en snoeihout verzamelen en opslaan t.b.v. compost.

Reactie:

- 55.1** Het bouwvlak wordt aangepast in overeenstemming met het verzoek van indiener.
- 55.2** In het bestemmingsplan Valburg 1998, herziening 2002 is per bedrijf een specifieke goot- en bouwhoogte opgenomen. De gemeente streeft om in het nieuwe plan voor het buitengebied een generieke regeling op te nemen. Om te voorkomen dat er verkapt grotere bouw mogelijkheden ontstaan is een beperkte goot- en bouwhoogte opgenomen. Hierdoor kan de vreemde situatie ontstaan dat bedrijven een bestaand bedrijfsgebouw niet met een zelfde goot- en/of bouwhoogte kunnen uitbreiden. Qua uitstraling en beeldkwaliteit kan dit negatieve consequenties hebben. Bij recht wordt toegestaan dat de bestaande goot- en bouwhoogte maatgevend is bij uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij vrijstaande nieuwbouw kan via afwijking de bestaande goot- of bouwhoogte maatgevend zijn.
- 55.3 Het gebied waar indiener de bedrijfsactiviteiten wil uitoefenen, is nu bestemd als Agrarisch. Een dergelijke grootschalige uitbreiding van de bedrijfsbestemming past niet binnen het beleid. Procedureel past het niet binnen de conserverende aard van het bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen niet meegenomen worden. Inhoudelijk is een dergelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ook niet gewenst in het buitengebied. De activiteit zorgt voor een verdere toename van verkeersbewegingen.

Zienswijze 56

Samenvatting

- 56.1 Indiener vindt het niet getuigen van behoorlijk bestuur dat men pas twee jaar na het indienen van een inspraakreactie een antwoord heeft gekregen.
- 56.2 Indiener verzoekt om artikel 44 lid 2 te verwijderen of anders zodanig te veranderen dat bestaande rechten gegarandeerd blijven.
- 56.3 Indiener verzoekt de aanduiding WR-AV1 van het huisperceel Hollanderbroeksestraat 14 te Elst te verwijderen omdat de grond al tot meer dan een meter diepte geroerd is. Indiener is van mening dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

- 56.4 Indiener verzoekt om de veldschuur achter in het weiland positief te bestemmen. De veldschuur is al minimaal 40 jaar aanwezig en stamt uit de tijd dat de weide nog als boomgaard fungeerde. De gemeente zal nogmaals moeten zoeken naar een bouwvergunning.
- 56.5 Indiener merkt op dat het onderscheid tussen agrarische bestemmingen en woonbestemmingen niet consistent is. Er zijn veel agrarische bedrijven aangeduid waar alleen hobby activiteiten (<20 Nge) worden uitgevoerd. Deze percelen zouden een woonbestemming moeten krijgen.
- 56.6 Indiener geeft aan dat sommige nieuwe schuren niet zijn opgenomen op de kaart. Met andere woorden de kaart is niet geënt op de actuele situatie.
- 56.7 Indiener vindt dat de gemeente geen helderheid en duidelijkheid geeft door bij afwijkingen aan te geven dat het bevoegd gezag beslist. Alles kan immers zolang de gemeente er maar mee instemt. Er is daarmee geen bestemmingsplan waar bewoners wat 'aan op kunnen hangen'. Willekeur wordt wet en in dat geval zou alleen de zin 'het bevoegd gezag bepaald' volstaan voor het hele plan.

Reactie:

- 56.1 Door diverse oorzaken heeft het beantwoorden van de inspraak- en overlegreacties en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan meer tijd in beslag genomen. Via een tussentijdse brief heeft gemeente indieners van een inspraakreactie hierover geïnformeerd. Desondanks biedt de gemeente haar excuses aan voor het uitblijven van een antwoord.
- 56.2 In het geldende bestemmingsplan is het perceel Hollanderbroeksestraat 14 bestemd als Agrarische doeleinden met de aanduiding 'burgerbebouwing'. Hierbij zijn bijgebouwen e.d. met een gezamenlijk vloeroppervlakte van 60m² toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is bij recht 90m² toegestaan en bij binnenplanse afwijking 120m². Er is dus geen afname van bestaande rechten. Het meer aan bebouwing wordt met artikel 44 lid 1 sub 1 positief bestemd. Onder het overgangsrecht plaatsen is geen optie aangezien de gemeente niet voornemens is het meer aan bebouwing in de planperiode van het bestemmingsplan te verwijderen. In geval van sloop en gehele vernieuwing ontstaat er een nieuwe situatie. Het streven van de gemeente is namelijk wel om de extra oppervlakte bijgebouwen bij woonpercelen te laten afnemen en meer in overeenstemming te krijgen met hetgeen is toegestaan. Artikel 44 lid 1 wordt wel aangevuld met een derde sublid, waarin een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van het tweede sublid wordt opgenomen. De afwijking geeft de mogelijkheid om bij gehele vernieuwing een gedeelte terug te bouwen.
- 56.3 Binnen de dubbelbestemming Archeologische verwachtingswaarde 1 is pas bij het bouwen bouwwerk groter dan 50m² grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m² een omgevingsvergunning op grond van de archeologische verwachting noodzakelijk. De bestaande bebouwing is van die omvang dat er geen nieuwbouw zonder sloop kan plaatsvinden. In 34.2.1 en 34.2.3 zijn uitzonderingen opgenomen wanneer geen archeologisch onderzoek aangeleverd hoeft te worden bij vervangende bouw. Ook voor werken en werkzaamheden bevat artikel 34 uitzonderingsregels. Deze zijn opgenomen in 34.4.3 en 34.4.4. De gemeente is van mening dat met de opgenomen uitzonderingsregels voldoende is gewaarborgd dat geen archeologisch onderzoek aangeleverd hoeft te worden indien daar geen aanleiding of noodzaak voor is.
- 56.4 De gemeente heeft nogmaals gezocht naar een verleende bouwvergunning voor de veldschuur. Een vergunning is echter niet gevonden en met een grote mate van zekerheid kan vastgesteld worden dat er geen vergunning voor de veldschuur verleend is. De veldschuur is waarschijnlijk in de loop der jaren verbouwd tot de huidige omvang en uitstraling. Aangezien het niet om een legaal gerealiseerd bouwwerk gaat, ziet de gemeente geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

- 56.5 De huidige situatie van een perceel is geïnventariseerd door locatie- en bureauonderzoek. Hieruit is niet altijd vast te stellen wat het gebruik (bijvoorbeeld of een perceel nog agrarisch gebruikt wordt) van een perceel is. Daarom hebben alle bewoners van bestaande agrarische bouwpercelen medio 2008 een vragenlijst van de gemeente ontvangen. Hierop kon men aangeven of er nog sprake was van een agrarisch bedrijf en zo ja, of er toekomstplannen waren. Diverse bewoners gaven aan dat er geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend werden, maar woonactiviteiten. Van deze percelen heeft de gemeente onderzocht of de bestemming omgevormd kan worden naar wonen. Indien dat mogelijk is, heeft het perceel in het bestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. Indien bewoners aangaven dat er nog een agrarisch bedrijf aanwezig was (al dan niet terecht) is de agrarische bestemming gehandhaafd. Dit is de eigen verantwoordelijkheid van bewoners/eigenaren. Indien een perceel agrarisch bestemd is, maar feitelijk niet door/voor een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gebruikt, is er sprake van een situatie in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan hier handhavend tegen optreden. Het is ook niet zo dat deze bewoners meer bouwmogelijkheden hebben. Bij het aanvragen van een vergunning wordt er namelijk getoetst of het bouwwerk ten dienste is van een agrarisch bedrijf. Is dat niet het geval, dan wordt de vergunning geweigerd.
- 56.6 Bebouwing die zichtbaar is op de plankaart maakt onderdeel uit van de ondergrond. De ondergrond valt onder een verklaring. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Of een gebouw wel of niet opgenomen is in de ondergrond heeft geen gevolgen voor de rechten van het gebouw.
- 56.7 Aan alle opgenomen afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Het is aan het bevoegd gezag om uiteindelijk een besluit te nemen of aan de voorwaarden wordt voldaan en een vergunning met behulp van de afwijkingsbevoegdheid verleend kan worden. Indien iemand van mening is dat niet aan de voorwaarden wordt voldaan, staat beroep open tegen de vergunning (incl. afwijking) en is het aan de rechtelijke macht om een oordeel te geven over het besluit van het bevoegd gezag.

Zienswijze 57

Samenvatting

- 57.1 Indiener heeft behoefte aan uitbreiding voor de stalling van verhandelbare auto's en bedrijfsauto's, een handel die zich in toenemende mate afspeelt via internet. Indiener heeft zijn oog laten vallen op het perceel Groenestraat 7 en 9 te Elst. Indiener wil de twee loodsen benutten voor de stalling van auto's. Het bedrijf zelf blijft in Arnhem. Naar aanleiding van een afzonderlijk verzoek heeft de gemeente aangegeven dat een wijziging van de bestemming niet in reden ligt en dat de geldende bestemming blijft gehandhaafd. Indiener vraagt welke belangenafweging daaraan ten grondslag ligt en welk belang wordt gediend. Indiener is van mening dat het handhaven van de bestemming op een extreme uitzondering na geen enkel belang dient. De kans is namelijk erg klein dat een soortgelijke functie terugkeert. Indiener vraagt om in het bestemmingsplan een adequate bestemming op te nemen.

Reactie:

- 57.1 Het afzonderlijke verzoek betrof het gebruiken van het perceel voor autogroothandel. Dit wordt door de gemeente gezien als volumineuze detailhandel. Een dergelijke functie hoort thuis op het bedrijventerrein en niet op een solitair gelegen bedrijfsp perceel.
- In het bestemmingsplan Buitengebied kiest de gemeente ervoor om de huidige dan wel vergunde bedrijfsactiviteit bij recht toe te staan. In het buitengebied is het namelijk niet gewenst dat elke willekeurige bedrijfsfunctie op een perceel wordt toegestaan. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt de nodige flexibiliteit geboden. Op grond van artikel 6.5 sub 1 is het onder voorwaarden mogelijk een ander bedrijf dan genoemd in bijlage 5 van de planregels toe te staan. Het is dus zeker niet zo dat alleen het huidige gebruik is toegestaan.

Zienswijze 58

Samenvatting

- 58.1 Indiener is reeds lange tijd met de gemeente in gesprek over de mogelijke ontwikkeling van het terrein aan de Boterhoeksestraat 48 te Heteren (NIOO-terrein). Indiener maakt bezwaar tegen de aangegeven bebouwingsmogelijkheden en het bebouwingspercentage van het terrein van 8 hectare. Indiener is het niet eens met het niet mogen bebouwen van het noordelijk gedeelte van het terrein.
- 58.2 Indiener geeft aan niet geïnformeerd te zijn, over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
- 58.3 Indiener treedt graag op korte termijn met gemeente in overleg om tot een passende herontwikkeling van het voormalige NIOO-terrein te komen.

Reactie:

- 58.1 De locatie Boterhoeksestraat 48 grenst aan Heteren, maar ligt buiten de contour van het bestaande stedelijk gebied. Bestaande bedrijven gelegen buiten deze contour hebben op grond van staand beleid slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing is opgemeten en vormt de basis voor de oppervlakte in bijlage 5 van de planregels. Het noordelijk deel is onbebouwd. De uitbreidingsmogelijkheden die aan de bedrijfsbestemming zijn gekoppeld zijn daarom geconcentreerd op het zuidelijk deel. Hiermee blijft een concentratie van bebouwing behouden. Binnen de bestemming bedrijf is er geen sprake van een bebouwingspercentage. Pas als er sprake is van een wijziging van de bestemming (bijv. van bedrijf naar wonen) is er min of meer sprake van een bebouwingspercentage. Op grond van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk functieveranderingsbeleid moet er sprake zijn van een reductie van bebouwing (uitgangspunt is een reductie van 50%). Dit beleid geldt ook voor de locatie Boterhoeksestraat 48. Of en in welke mate het noordelijk deel na functieverandering bebouwd kan worden is onderdeel van die specifieke afweging.
- 58.2 Bij wet is bepaald dat het ter inzage leggen van een bestemmingsplan via een publicatie in een plaatselijk huis-aan-huis blad en de Staatscourant moet plaatsvinden. De gemeente heeft verder nog een informatieartikel geplaatst in het huis-aan-huis blad en op de gemeentelijke website. De gemeente kiest er bewust niet voor om alle belanghebbende aan te schrijven omdat nooit te achterhalen is wie allemaal belanghebbende is.
- 58.3 Tijdens diverse gesprekken heeft de gemeente aangegeven open te staan voor herontwikkeling van het terrein. Net als voor alle andere ontwikkelingen gelden er vanuit bestaand provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wel kaders voor deze ontwikkeling. Het is aan indiener om binnen de kaders met een voorstel te komen.

Zienswijze 59

Samenvatting

- 59.1 Indiener is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt voor het ontplooiën van nevenactiviteiten. Indiener oefent aan de Hoenveldsestraat 7 te Driel een manegebedrijf uit. Daarnaast vinden er ook opslagactiviteiten plaats. Indiener maakt bezwaar tegen het niet toestaan van nevenactiviteiten op dit perceel. Indiener vindt dat omdat onder andere bestemmingen wel nevenactiviteiten zijn toegestaan en ook het beleid van de gemeente er op gericht is nevenactiviteiten zoals opslag toe te staan. Indiener maakt aanspraak op een gelijke behandeling. Indiener verwijst nog naar de regionale notitie functieverandering waaronder maximaal 25% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 350m² gebruikt mag worden voor onder andere deze nevenfunctie. Indiener dringt er op aan dat gedane toezeggingen worden nagekomen. In een brief van de gemeente wordt gesteld dat de gemeente alleen medewerking kan verlenen als het oppervlak voor de nevenfunctie niet meer bedraagt dan 350m². Indiener stelt dat de mogelijkheid moet worden toegekend om bij recht opslag tot te staan voor een oppervlak van 350m².

Reactie:

59.1 Binnen de bestemming Sport is het toestaan van nevenactiviteiten niet mogelijk gemaakt. Het gaat binnen deze bestemming veelal om sportvelden en gebouwen ter ondersteuning van de sportbeoefening. Zowel binnen de gebouwen als op de gronden is het ruimtelijk niet gewenst dat er een nevenactiviteit uitgeoefend kan worden.

Maneges vormen binnen de sportbestemming een bijzondere categorie. De verhouding bebouwing-buitensportterrein is hier anders dan bij de andere sportbestemmingen. Voor het perceel Hoenveldsestraat 7 speelt nog dat het perceel in het geldende bestemmingsplan voor twee doeleinden is bestemd (manege en verblijfsrecreatie). De verblijfsrecreatieve mogelijkheden worden niet meer benut. Gelet op het beleid is het redelijk dat in ruil hiervoor naast de manege nevenactiviteiten worden toegestaan tot een oppervlakte van 350m². Het bestemmingsplan wordt hiertoe aangepast.

Zienswijze 60

Samenvatting

- 60.1 Indiener maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming Archeologische waarden op zowel het bouwblok als de aangegeven percelen. Indiener verzoekt om de dubbelbestemming archeologie te verwijderen van zijn percelen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel het nog in de grond aanwezige materiaal met archeologische waarden te beschermen tegen ingrepen van buitenaf. Echter, in zowel het bouwblok als de percelen is al veelvuldig in de grond ingegrepen. Indiener is van mening dat het daarom geen zin heeft om d.m.v. een juridische regeling het bodemarchief te beschermen, terwijl zeker is dat dit bodemarchief er niet meer is. Indiener vindt dat de dubbelbestemming zeer nadelig is. Hoewel er feitelijk geen bodemschatten meer te verwachten zijn, moet indiener voor elke bouwactiviteit steeds een archeologisch onderzoek overleggen. Hiermee legt de gemeente een onevenredige lasten en kostenverzwaring op. Als de gemeente van mening blijft dat de dubbelbestemming in stand moet blijven, verzoekt indiener de bijbehorende regels aan te passen. Indiener verzoekt de gemeente dan op te nemen dat een archeologisch onderzoek niet nodig is, als op voorhand al duidelijk is dat er ter plaatse geen waardevol bodemarchief meer te verwachten is.
- 60.2 Voor indiener is het ook niet meer mogelijk om aanplant van nieuwe kwekerijpercelen binnen een straal van 50m vanaf woonpercelen aan te planten. Indiener is van mening dat 25m voldoende is.

Reactie:

60.1 Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. Bij de dubbelbestemmingen Archeologische verwachting blijft het echter gaan om een verwachting. Deze dubbelbestemmingen bevatten dan ook voor zowel bouwen als voor werken en werkzaamheden uitzonderingen wanneer geen rapport naar de

archeologische waarden hoeft te worden aangeleverd. Ten aanzien van bouwen zijn deze regels helder. Ten aanzien van werken en werkzaamheden is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. Het op deze manier regelen (met behulp van uitzonderingen) sluit aan bij de tweede wens van indiener.

60.2 Op grond van algemeen aangenomen jurisprudentie is een afstand van 50m opgenomen. Hiervan kan alleen gemotiveerd afgeweken worden. Zonder onderzoek hiervan afwijken (waarom 25m?) past niet binnen een goede ruimtelijke ordening. Het is aan indiener om door middel van onderzoek aan te tonen dat in een specifieke situatie van de norm van 50m afgeweken kan worden. Hiervoor wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Zienswijze 61

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60.1. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.1.

Zienswijze 62

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 63

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 64

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 65

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 66

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 67

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 68

Samenvatting

68.1 Indiener verzoekt de vorm van het bouwvlak aan de Hoeve 1a te Randwijk te wijzigen. Verzocht wordt om een vlak zoals door de gemeente Heteren is toegekend. In het nieuwe bouwvlak staat de bebouwing in het midden. De zuidelijke bouwgrens loopt exact langs de watergang. Aangezien het waterschap een strook onbebouwd wil laten voor onderhoud en controle, verzoekt indiener om de bouwgrens aan de zuidkant op te schuiven tot langs het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw.

Reactie:

68.1 Het bouwvlak aan de Hoeve 1a te Randwijk wordt in overeenstemming met het verzoek aangepast.

Zienswijze 69

Samenvatting

- 69.1 Indiener geeft aan dat het opnemen van regels m.b.t. waarde archeologie en archeologische verwachting zeer beperkend is voor boomkwekerijen. De dagelijkse werkzaamheden van deze bedrijven zijn niet vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Gevolg hiervan is dat kwekers jaarlijks onderzoek moeten uitvoeren. Mocht dit niet zo zijn, dan staat dit niet helder en duidelijk in de regels.
- 69.2 Indiener vraagt n.a.v. de beantwoording van de inspraakreactie of de regelgeving niet van toepassing is aangezien het vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden alleen geldt voor nieuwe situaties.
- 69.3 Indiener is van mening dat punt 2 van zijn inspraakreactie niet is beantwoord. Indiener vraagt of de gemeentelijke reactie zo uitgelegd moet worden dat het niet geldt voor bestaande situaties, zo niet dan vraagt indiener zich af of er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur aangezien de inspraakreactie niet beantwoord is. Indiener vraagt wie de 'verstoorder' is. Indiener geeft aan dat alle percelen die in eigendom zijn onderdeel uitmaakten van de ruilverkaveling in de jaren '70. Hierbij zijn allerlei grondwerkzaamheden uitgevoerd. Wordt met deze verstoring rekening gehouden?
- 69.4 Indiener sluit zich aan bij de zienswijze ingediend door LTO.
- 69.5 Indiener maakt 'bezwaar' tegen de dubbelbestemming Archeologische waarden op zowel het bouwblok als op de percelen. Indiener verzoekt de dubbelbestemmingen te verwijderen. Door grondingrepen zijn waarden niet meer aanwezig. Als de gemeente van mening blijft dat de dubbelbestemming in stand moet blijven, verzoekt indiener de bijbehorende regels aan te passen. Indiener verzoekt de gemeente dan op te nemen dat een archeologisch onderzoek niet nodig is, als op voorhand al duidelijk is dat er ter plaatse geen waardevol bodemarchief meer te verwachten is.
- 69.6 Indiener maakt 'bezwaar' tegen de beperking van aanleg van teeltondersteunende niet grondgebonden voorzieningen buiten het bouwblok en verzoekt vooruitlopend hierop een maximale toekenning van het bouwblok, om ook in de toekomst Laan-, Sier- en Parkbomen te kunnen kweken/verhandelen.

Reactie:

69.1 Aan de regels van het bestemmingsplan wordt getoetst op het moment van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, gebruiken, slopen of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Voor een bestaand boom- of fruitteelt perceel hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Het rooien van bestaande bomen ziet de gemeente gekoppeld aan het bestaande gebruik. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning vereist. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter

uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. Voor werkzaamheden die vallen onder het normaal onderhoud, gebruik en beheer vallen is geen omgevingsvergunning vereist. In artikel 1 is een begripsomschrijving gegeven van het begrip Normaal onderhoud, gebruik en beheer. Uit deze begripsomschrijving blijkt dat het moet gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van gronden te komen. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie vallen hier niet onder. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde vallen niet onder normaal onderhoud, gebruik en beheer. Het aanleggen van bijvoorbeeld een irrigatiesysteem valt hier dus niet onder. Dit is niet een regelmatig terugkerende activiteit en aantasting van de toegekende waarde is mogelijk. Bij regelmatig terugkerende werkzaamheden moet gedacht worden aan maaien, ploegen (m.u.v. diepploegen), zaaïen, spuiten, snoeien etc.

69.2 Aan de regels van een bestemmingsplan wordt getoetst indien er sprake is van een vergunningsplichtige activiteit. Daarnaast gelden de regels en verbeelding ook bij het handhaven van de ruimtelijke situaties. Een activiteit die in het verleden vergund is of zonder vergunning uitgevoerd kon worden, wordt niet (opnieuw) getoetst aan de regels. Concreet hoeft men dus geen aanlegvergunning aan te vragen voor een perceel waar nu al boomteelt plaatsvindt. Wordt een perceel ingeplant waar voorheen geen boom- en/of fruitteelt plaatsvond dan is een toets aan de regels van het bestemmingsplan wel aan de orde. Ook voor het uitvoeren van een werk op het bouwperceel (mits legaal), hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

69.3 Met de beantwoording van punt 2 van de inspraakreactie heeft de gemeente duidelijk willen maken dat de regels voor archeologie zoals die nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen geen nieuw beleid betreft. Het betreft een vertaling van het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe. Bij punt 69.2 is uitgelegd hoe omgegaan wordt met bestaande situaties.

De verstoorder is de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit. Met andere woorden diegene die verplicht is om een vergunning aan te vragen. Het begrip Verstoorder is geïntroduceerd in de Wet op de archeologische Monumentenzorg. Wie de verstoorder is hangt af van de wanneer er rekening wordt gehouden met archeologie. In Overbetuwe is dat opgeknipt. De gemeente heeft een archeologische beleidsadvieskaart met waarde en verwachtingswaarden opgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Bij omgevingsvergunningen (zowel voor bouwwerken als werken) moet een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden. De kosten hiervan zijn voor de aanvrager van de vergunning.

Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. Bij de dubbelbestemmingen Archeologische verwachting blijft het echter gaan om een verwachting. Deze dubbelbestemmingen bevatten dan ook voor zowel bouwen als werken en werkzaamheden uitzonderingen wanneer geen rapport naar de archeologische waarden hoeft te worden aangeleverd. Hierbij kan gedacht worden

aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. Met eventuele versterking in het kader van de ruilverkaveling wordt bij het al dan niet verlangen van een archeologisch onderzoek dus rekening gehouden.

- 69.4 Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijst de gemeente naar de beantwoording van de zienswijze van LTO. (Nr. 27 van dit rapport)
- 69.5 Binnen alle bestemmingen Archeologische verwachtingen is zowel voor het bouwen als voor werken en werkzaamheden de mogelijkheid opgenomen af te zien van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. In overleg met de (archeologisch medewerker van) gemeente kan hiervan worden afgezien. Hierbij wordt o.a. gekeken naar al plaatsgevonden versterking.
- 69.6** De gemeente erkent het belang en de ontwikkeling van de laanboomteelt. Pot-, container- en gootteelt wordt in beginsel niet als een afzonderlijk agrarisch bedrijf beschouwd. Deze vorm van teelt ziet de gemeente als teeltondersteunende voorziening ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het mogelijkheden biedt voor pot-, container en/of gootteelt. Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen een bouwhoogte bepalend. Buiten het bouwvlak gelden de regels met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen (bijv. artikel 3.3.5 en 4.3.5). Voor pot-, container en gootteelt zijn wel aanvullende voorwaarden opgenomen. De voorziening moet direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, de oppervlakte mag maximaal 15.000m² bedragen en er gelden beperkingen t.a.v. de verharding.

Zienswijze 70

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze nummer 69. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 69.

Zienswijze 71

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze nummer 69. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 69.

Zienswijze 72

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze nummer 69. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 69.

Zienswijze 73

Samenvatting

- 73.1 Indiener geeft aan dat op het perceel Veldstraat 8 te Andelst reeds geruime tijd een rietdekkerbedrijf gevestigd is. Naast de woning is er een loods aanwezig waar de materialen en voertuigen zijn ondergebracht. De werkzaamheden en het merendeel van de materialen worden op een andere locatie uitgevoerd respectievelijk opgeslagen. Voornamelijk voor herstel en kleinere werkzaamheden is een eigen voorraad nodig. Deze wordt opgeslagen in de loods aan de Veldstraat. In het bestemmingsplan krijgt het voorste gedeelte de bestemming Wonen en het achterste gedeelte de bestemming Agrarisch. Indiener geeft aan dat dit een belemmering kan opleveren voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Vooral omdat niet duidelijk is of er in de toekomst nog uitbreiding mogelijk is van opslag. Deze uitbreiding kan zowel op het voorste of het achterste gedeelte gesitueerd worden. Indiener verzoekt om de bestemming aan te passen zodat het huidige rietdekkerbedrijf voortgezet kan worden. De aard van het bedrijf is volgens indiener niet storend binnen een agrarische omgeving respectievelijk het buitengebied.

Reactie:

- 73.1 De geldende bestemming van het perceel is Wonen (dubbelbestemming) binnen de bestemming Agrarisch met Landschapswaarden. Er is geen ontheffing verleend voor het toestaan van een bedrijf op de beoogde locatie. In het ontwerpbestemmingsplan

is het perceel in overeenstemming met de geldende bestemming bestemd, namelijk als Wonen. Binnen deze bestemming is er een mogelijkheid voor beroep en/of bedrijf aan huis. Eén van de voorwaarden hierbij is een maximale oppervlakte van 75m². Het zonder belemmeringen en met uitbreidingsmogelijkheid voortzetten van de activiteit, kan alleen door het perceel te bestemmen als Bedrijf. Een nieuwe bedrijfsbestemming in het buitengebied past niet in het ruimtelijke beleid van zowel gemeente als provincie (zie bijvoorbeeld de provinciale ruimtelijke verordening) . De aard van de bedrijvigheid speelt hierbij geen rol.

Zienswijze 74

Samenvatting

74.1 Indiener verzoekt om de kadastraal gescheiden percelen aan de Moordakkerstraat 14 en 16 te Herveld, bestemd als Bedrijf, ook qua bestemming te splitsen. Nu is een ongewenste verstrengeling ontstaan tussen beide in praktijk gescheiden bedrijfspercelen, toebehorend aan verschillende eigenaren.

Indiener verzoekt om de aard van de bedrijvigheid uit te breiden met 'autoreinigingsbedrijf met bijbehorende wasstraat'.

Reactie:

74.1 De percelen Moordakkerstraat 14 en 16 te Herveld worden als afzonderlijk bedrijf bestemd. Hiervoor worden in bijlage 5 twee aparte bedrijven opgenomen. Op Moordakkerstraat 16 wordt de gevraagde aard van de bedrijvigheid opgenomen.

Zienswijze 75

Samenvatting

75.1 Indiener wil het zuidelijk gelegen bijgebouw op het perceel Drielse Rijndijk 41 te Driel slopen en herbouwen. Bij voorkeur wil indiener het bouwblok van het bijgebouw een kwartslag draaien.

Reactie:

75.1 De geldende bestemming van het perceel is Agrarische doeleinden met als aanduiding een agrarisch bouwperceel. Ter plekke is echter geen volwaardig agrarisch bedrijf meer aanwezig. Vandaar dat in het nieuwe bestemmingsplan het perceel bestemd is als Wonen. Op grond van beide bestemmingsplannen is het in deze specifieke situatie niet toegestaan om het bijgebouw volledig nieuw te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is binnen de bestemming Wonen 120m² aan bijgebouwen toegestaan. Indien er in praktijk meer bebouwing aanwezig is, geldt deze oppervlakte als maximum. Volledige vernieuwing van een bijgebouw is echter uitgesloten. Het streven van de gemeente is namelijk om de extra oppervlakte bijgebouwen bij woonpercelen te laten afnemen en meer in overeenstemming te krijgen met hetgeen is toegestaan. Artikel 44 lid 1 wordt wel aangevuld met een derde sublid, waarin een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van het tweede sublid wordt opgenomen. De afwijking geeft de mogelijkheid om bij gehele vernieuwing een gedeelte terug te bouwen. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Of dat het geval is bij het anders situeren van het bijgebouw, zal onderzocht worden bij het indienen van een bouwplan.

Zienswijze 76

Samenvatting

76.1 Indiener heeft moeten vaststellen dat het bestemmingsplan opgesteld voor het perceel Raaijstraat 2 te Elst niet één op één overgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. Indiener verzoekt om dit bestemmingsplan correct over te nemen.

Reactie:

- 76.1** Het postzegelplan opgesteld voor de Raaijestraat 1 en 2 te Elst wordt voor zover relevant één op één overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Zienswijze 77

Samenvatting

- 77.1 Indiener verzoekt om het totale perceel kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummer 327 (Driel, Baltussenweg 54-56) te bestemmen als Bedrijf. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan toezeggingen uit het verleden. Het is de gemeente bekend dat op het bedrijfsperceel vrachtwagens laden en lossen. Deze vrachtwagens rijden nu om de opstallen heen. Echter, de bedrijfsvoering vereist nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is deze enkel toegestaan op zodanige wijze dat niet langer rondom de opstallen gereden kan worden. Vandaar dat het noodzakelijk is de bestemming Bedrijf te vergroten ten koste van de bestemming Agrarisch.
- 77.2 Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen. Ten behoeve van opslag en productie is nieuwbouw vereist, De meest logische locatie daarvoor is ten noordwesten direct aansluitend op het bestaande productiegebouw. Het ontwerp maakt enkel uitbreiding in zuidwestelijke richting mogelijk. Dat hindert echter de bedrijfsvoering (zie 77.1). De uitbreiding heeft een omvang van 340m². In de nieuwbouw worden materialen opgeslagen zodat deze niet langer van buiten zichtbaar zijn.
- 77.3 Bij het laden en lossen van vrachtwagens gebruikt het bedrijf een kraan. De thans aanwezige kraan is in overeenstemming met de huidige planologie. Het is overigens niet gezegd dat de huidige locatie ook in de toekomst de meest wenselijke zal zijn. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan de kraan ook elders geplaatst worden. Indiener is van mening dat verplaatsing ook onder het nieuwe planologische regiem mogelijk moet zijn.
- 77.4 Het perceel is door middel van een zogenaamde relatielijn verbonden aan andere kadastrale percelen en andere bestemmingen. Indiener is van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom zijn perceel zou moeten worden gerelateerd aan percelen en activiteiten van derden.
- 77.5 Indiener kan zich niet vinden in het grote bouwblok op Baltussenweg 52.
- 77.6 Op het perceel aan de Vogelenzangsestraat 8 te Driel is een paardenbak aanwezig. Deze paardenbak dient ook onder het nieuwe planologische regiem toegestaan te zijn. Artikel 4.1 sub 1 is onvoldoende nauwkeurig en onvoldoende zorgvuldig geredigeerd. Indiener is van mening dat de bepaling zodanig aangepast moet worden dat het mogelijk is de paardenbak te handhaven nu deze weliswaar niet geheel binnen een bouwvlak valt, maar wel direct aansluit aan het bouwvlak van de woonbestemming. Onder de paardenbak valt te verstaan de daarbij aanwezige lichtmasten, broeikast, kuilvoerplaat en de mestput. Indiener wil de mestput in de toekomst uit kunnen breiden. Daarnaast wil indiener over de mogelijkheid beschikken om aan de Vogelenzangsestraat een paardenpension/pensionstal te drijven als bedoeld in artikel 1 van de planregels. Indiener heeft nu geen agrarisch bedrijf, maar heeft wel (ondergeschikte) agrarische nevenactiviteiten. Op de woonlocatie zijn naast de paardenbak met bijhorende voorzieningen ook stallen, schuren, etc. aanwezig. In de toekomstige situatie dient het bestemmingsplan ruimte te bieden een wisselend aantal paarden van derden te herbergen. Ook een stapmolen, langeercirkel en binnenbak zijn gewenst.
- 77.7 Indiener vindt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de aanduiding Ecologische hoofdstructuur op de percelen betrekking heeft. Ten aanzien van het perceel aan de Vogelenzangsestraat merkt indiener op dat dit perceel op de grens van het gebied met de aanduiding ligt. Onvoldoende is gemotiveerd waarom zijn perceel wel en het direct naastliggende perceel niet onder de aanduiding valt.

- 77.8 Het perceel aan de Baltussenweg is rondom de opstallen afgegraven tot een diepte van ca. 1,1m. Het opnemen van een dubbelbestemming archeologische verwachtingswaarde heeft volgens indiener dan ook geen zin. Anders is indiener van mening dat de verplichting om voorafgaand onderzoek naar de archeologische waarde te verrichten, zou moeten worden beperkt, in die zin dat enkel onderzoek verlangd kan worden voor zover de grond geroerd zou worden vanaf een diepte van meer dan circa 1,1m. Voor het perceel aan de Vogelenzangsestraat is in het verleden uit onderzoek gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indiener vindt dit des te meer een reden om de dubbelbestemming te verwijderen.

Reactie:

- 77.1** De aangehaalde toezegging is al onderdeel geweest van een rechterlijke uitspraak (26 november 2009). Aan de brief waaraan indiener op doelt (3 november 2003) kan niet de betekenis (toezegging) worden toegekend die indiener kennelijk beoogt daaraan toe te kennen.
Het bouwvlak op het perceel Baltussenweg 54-56 wordt aangepast. (zie verder 77.2) Door deze aanpassing blijft het mogelijk om rondom de bedrijfspanden te rijden. De gemeente is namelijk niet bereid om het volledige perceel gemeente Heteren, Sectie O, nummer 327 te bestemmen als bedrijf. Voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer vindt wel een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbestemming plaats. Hierdoor kunnen vrachtwagens op het terrein draaien.
- 77.2** Het bouwvlak wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast. Het gedeelte achter Baltussenweg 52 wordt verwijderd. Het bouwvlak wordt verruimd achter nr. 56.
- 77.3 Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd als Ambachtsbedrijf klasse B. De toegestane (goot)hoogte van gebouwen is 6m respectievelijk 9m. Andere bouwwerken mogen een hoogte hebben van 8m (verlichtingsmasten), 4m boven de toegestane hoogte van gebouwen (antennes) en 2,25m (erfafscheidingen). Een kraan wordt niet specifiek genoemd. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State gaat over de aanwezigheid van op het perceel illegaal aangebrachte verharding, de opslag, de illegaal gebouwde overkapping en de illegaal aangebrachte dakplaten. De bedoelde bedrijfskraan was geen onderdeel van het geschil. De Raad van State heeft daar dan ook geen specifieke uitspraak over gedaan. De gemeente ziet geen aanleiding om de kraan op het gehele perceel mogelijk te maken.
- 77.4 Gemeente is niet bekend met een relatielijn ter plekke van dit perceel. De lijn die op de analoge plankaart is opgenomen, is verbonden met de aanduiding. Het opnemen van de aanduiding in het bestemmingsvlak komt de leesbaarheid niet ten goede.
- 77.5** Zowel de grens van de bestemming Bedrijf als de grens van het bouwvlak wordt aangepast.
- 77.6 In het geldende bestemmingsplan is het perceel Vogelenzangsestraat 8 te Driel bestemd als Agrarische doeleinden met een bouwperceel. Eind 2008 heeft indiener een bouwaanvraag ingediend voor het bouwen een bijgebouw onder andere voor de stalling van paarden. Binnen de geldende bestemming mag alleen ten behoeve van een agrarisch bedrijf gebouwd worden. Uit onderzoek bleek dat er geen sprake was van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende bedrijfsplan betrof enkel een papierenplan met onvoldoende realiteitsgehalte. Conclusie van het onderzoek was dat er geen reden aanwezig was om het agrarische bouwvlak te handhaven, dan wel de indiener gebruik te laten maken van de rechten die het agrarisch bouwperceel geeft. Nu 3 jaar later heeft indiener wederom of nog steeds plannen voor het realiseren van een paardenpension/pensionstal. De gemeente heeft ernstige twijfels of er ter plekke een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf gaat ontstaan. Desondanks handhaaft de gemeente de agrarische bestemming en het daarbij behorende bouwvlak. De gemeente wil indiener al wel meegeven dat hobbymatig gebruik van gebouwen strijdig is met deze bestemming en een grondslag biedt voor handhaving.

- 77.7 De begrenzing van de EHS is door de provincie vastgesteld. De gemeente heeft deze begrenzing overgenomen. Het belang van de EHS blijkt uit zienswijze 48.
- 77.8 Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. Bij de dubbelbestemmingen Archeologische verwachting blijft het echter gaan om een verwachting. Deze dubbelbestemmingen bevatten dan ook voor zowel bouwen als werken en werkzaamheden uitzonderingen wanneer geen rapport naar de archeologische waarden hoeft te worden aangeleverd. Ten aanzien van bouwen zijn deze regels helder. Ten aanzien van werken en werkzaamheden is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is.

Zienswijze 78

Samenvatting

- 78.1 Indiener verzoekt om de grens van het bouwvlak aan de Vogelenzangsestraat 10 te Driel aan de zuidkant in overeenstemming te brengen met de eigendomsgrenzen.

Reactie:

- 78.1 De grens van het bouwvlak wordt aan de zuidkant aangepast in overeenstemming met het verzoek van indiener.

Zienswijze 79

Samenvatting

- 79.1 Indiener geeft aan dat voor het efficiënt voeren van een actief beheer van landgoed Hemmen op basis waarvan wordt ingespeeld op nieuwe kansen en mogelijkheden, het noodzakelijk is dat het bestemmingplan enige flexibiliteit mogelijk maakt. Als concreet voorbeeld noemt indiener de realisatie van het "Cultuur, Natuur en Milieu Educatie 't Pakhuis" en de ontwikkeling van (erfgoed)logies. Het CNME is inmiddels gerealiseerd. Indiener neemt aan dat dit positief wordt vertaald in het bestemmingsplan. Ook gelet op het feit het bestaande gebruik, zonder enig bezwaar vanuit de omgeving kon worden geïntroduceerd.
- 79.2 Voor wat de erfgoedlogies handhaaft indiener het verzoek om in het bestemmingplan een mogelijkheid op te nemen om het voormalige washuisje langs de Linge positief te bestemmen ten behoeve van recreatieve c.q. verblijfsdoeleinden. Inmiddels is duidelijk geworden dat de bouwkundige staat van de voormalige knechtenwoning dermate slecht is dat handhaving schier onmogelijk lijkt. Het lijkt redelijk om dit gebouw weg te bestemmen en in plaats daarvan een planologische mogelijkheid op te nemen voor de realisatie van enkele kotta's in de strook grond ten noorden van CNME 't Pakhuis. Dergelijke kotta's kunnen voorzien in de grote behoefte aan laagdrempelige verblijfsmogelijkheden in de regio / op landgoed Hemmen en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de exploitatie van het CNME 't Pakhuis. Door deze

kotta's als een ontwikkeling te beschouwen maakt gemeente realisatie feitelijk onmogelijk als gevolg van de hoge kosten die een wijzigingsprocedure met zich meebrengen. (Indiener verwijst hierbij naar het bestemmingsplan ten behoeve van Molenstraat 18, waar de leges van de planherziening bijna € 10.000,- bedragen enkel voor een wijziging van het bestaande gebruik) Voor de wijze waarop één en ander in het bestemmingsplan zou kunnen worden ingepast, verwijst indiener beleefd naar de eerder door indiener ingediende reactie op het voorontwerp. Indiener kan zich dan ook niet vinden in het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan behoort bij de vaststelling een juist planologisch kader te scheppen voor de eerstvolgende tien jaar.

- 79.3 Indiener verzoekt aan het perceel Molenstraat 18 een Restaurant of Horeca bestemming toe te kennen. Temeer daar inmiddels duidelijk is geworden dat geen verdere onderzoeken nodig zijn. Het zou een belangrijke bijdrage leveren aan de zo gewenste beperking van de hoge beheerslasten van landgoed Hemmen. Enig argument om niet mee te werken aan dit verzoek, zou zijn ingegeven om geen ongewenste precedentes te scheppen. Dit argument lijkt indiener niet of onvoldoende valide als dat wordt afgezet tegen de maatschappelijke betekenis van landgoed Hemmen (openstelling van bossen, aanleg van ca 2 km en openstelling van ca 20 km wandelpaden, realisatie Kasteeltuin Hemmen, zorgboerderij Philadelphia, CNME 't Pakhuis etc.) waaraan veelal zonder enige bijdrage van de lokale overheid invulling wordt gegeven.
- 79.4 Indiener heeft geconstateerd dat in het ontwerp plan aan het voormalige elektriciteitsverdeelstation bekend als Stationspad 2 in Hemmen een bedrijvenbestemming is toegekend. Het perceel wordt - net als enkele jaren geleden - weer (tijdelijk) bewoond gelet waarop wordt verzocht dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande gebruik positief te bestemmen of ter plaatse in ieder geval een dienstwoning toe te staan. Ook zou indiener de mogelijkheid van een solitaire kleinschalige windmolen ter plaatse graag handhaven. Dit om invulling te geven aan de sympathieke gedachte de locatieopbrengst van een potentiële windmolen ten gunste te kunnen laten komen van een te realiseren maatschappelijke bestemming, zodat de exploitatielasten gedrukt kunnen worden.
- 79.5 Verheugd heeft indiener vastgesteld dat de gemeente heeft afgezien van toekenning van een algemene bedrijvenbestemming aan het Proefstation voor de Fruitteelt. Dit past in de lijn waarin de gemeente altijd en consequent heeft gesteld dat voor deze locatie een (hoofdzakelijk) agrarische bestemming zal worden gehandhaafd. Het meest westelijke perceel (schapenweiland) van het terrein dat nu niet binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan valt, is gelegen binnen het waterwingebied en wordt mede daarom al jaren niet gebruikt door het proefstation. Het lijkt voor de hand liggend aan dit perceel conform het al jaren bestaand gebruik een gewone agrarische bestemming toe te kennen.
- 79.6 Voorts vraagt indiener aandacht voor de (te) ruime mogelijkheden die dit bestemmingsplan lijkt te bieden om binnen de agrarische bestemming een grote verscheidenheid aan teeltondersteunende voorzieningen te bouwen. Gezien de enorme oppervlakten en hoogten waarbij het hier in potentie om gaat, vreest indiener een ongewenste aantasting van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarbij realiseert indiener zich dat niet alleen hoge maar ook lage teeltondersteunende voorzieningen waarvan de bouwhoogte is begrensd tot 1,50 meter van grote invloed zijn op landschappelijke beleving. Indiener pleit er in algemene zin voor de geboden ruimte niet te beperken, maar mogelijk te maken middels een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Dit beperkt de ruimte voor de agrarische ondernemers in beginsel niet, maar maakt wel een ruimtelijke belangenafweging mogelijk waarbij de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden meegewogen kunnen worden. Tevens bepleit indiener om rondom de

landgoederen en andere uit landschappelijk oogpunt waardevolle of kwetsbare gebieden een ruime zonering aan te geven waarbinnen geen teeltondersteunende voorzieningen mogelijk zijn.

- 79.7 Indiener is opgevallen dat geen adequate bestemming is opgenomen voor het erf rondom de nabij nummer 5 gelegen schuur aan de noordzijde van de Boelenhamsestraat. Indiener verzoekt om aan deze schuur conform het al jarenlange bestaande gebruik een agrarische of bedrijvenbestemming toe te kennen. Het perceel aan de Wuustweg 2 is al decennia lang in gebruik als autobedrijf gelet waarop indiener verzoekt de agrarische bestemming conform bestaand gebruik te wijzigen in een bedrijvenbestemming.
- 79.8 Tenslotte verzoekt indiener om op het perceel aan de Ooyhuizensestraat 2 in Randwijk als wonen bestemmen en naast behoud van de bestaande dienstwoning drie vrijstaande woningen op te nemen. Indiener wijst erop dat met het verlenen van medewerking aan dit verzoek tevens een dreigend handhavingprobleem ten aanzien van een eerder door de gemeente afgegeven bouwvergunning voor het nabijgelegen - binnen de milieucirkel - perceel kunnen worden afgewenteld.
- 79.9 Tenslotte verzoekt indiener de eerder ingediende reactie op het voorontwerp van 4 maart 2010, waarvan een kopie is bijgesloten, als hier herhaald en ingelast te verzoeken, omdat deze reactie naar oordeel van de indiener ten aanzien van de meeste punten niet heeft geleid tot aanpassingen van het (voor)ontwerp.

Reactie:

- 79.1 Niet alleen een landgoed wenst flexibiliteit in de regels van gebruik en bebouwing. Ook andere grondeigenaren hebben baat bij een flexibele regeling. Daarom bevat het bestemmingsplan de nodige afwijkingsbevoegdheden. Het bestemmingsplan blijft echter een belangenafweging van flexibiliteit, rechtszekerheid, bescherming van waarden en functies, etc. Binnen de agrarische bestemmingen is de flexibiliteit het grootst. Reden hiervoor is dat in de beleidsregel functieverandering is bepaald welke functieveranderingen zijn toegestaan en welke voorwaarden hierbij gelden. Bij andere bestemmingen is de flexibiliteit beperkter. De gemeente is van mening dat ten aanzien van deze functies op dit moment onvoldoende de planologische, stedenbouwkundige, milieuhygiënische, etc. wenselijkheid van een andere functie bepaald kan worden en neemt daarom geen flexibiliteitsbepalingen op. Veranderd een maatschappelijke functie bijvoorbeeld in een horecafunctie, in een recreatiefunctie of toch in een woonfunctie. Voor het gedeeltelijk veranderen van het bedrijfsgebouw is op 4 september 2008 een bouwvergunning verleend. Het bouwplan is beoordeeld als passend in de geldende bestemming, te weten agrarisch. Aanpassing van het bestemmingsplan acht de gemeente daarmee niet noodzakelijk.
- 79.2 De geldende bestemming van het washuisje is Agrarisch gebied. Er geldt geen aanduiding op het perceel. Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het realiseren van een recreatiewoning ziet de gemeente als een grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt. De strook ten noorden van het CNME 't Pakhuis kent in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor recreatieve nevenactiviteiten. Het is aan indiener om binnen deze afwijkingsbevoegdheid een vergunning aan te vragen. Daarnaast is aan het landgoed nog een dubbelbestemming Waarde-Landgoed toegekend. Deze dubbelbestemming biedt extra bouw mogelijkheden ten opzichte van

- overige gronden. Deze gebouwen moeten ten dienste staan van het beheer van het landgoed. In de toelichting zal omschreven worden wat hieronder valt.
- 79.3 Tegen de omvorming van het pand Molenstraat 18 te Hemmen naar een horecavestiging is een inspraakreactie ontvangen. Uit de gesprekken daarover kan niet de conclusie getrokken worden dat deze omvorming voor anderen aanvaardbaar is. Gelet hierop wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De afzonderlijke bestemmingsplanprocedure zal voortgezet worden.
- 79.4 In het geldende bestemmingsplan is het perceel/gebouw bestemd als Maatschappelijke- en Nutsvoorzieningen met als nadere specificatie Koppelstation elektriciteitsvoorziening. Deze bestemming komt niet meer voor in de RO-standaarden 2008 (specifiek de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008). In de SVBP worden hoofdgroepen van bestemmingen gegeven met daaraan gekoppeld diverse functies. Nutsbedrijven en nutsvoorzieningen vallen hierin onder de bestemming Bedrijf. Conform de nieuwe richtlijn is de bestemming omgevormd naar Bedrijf, nutsvoorziening. Dit ondanks dat het gebouw niet meer als zodanig in gebruik is. De gemeente is bereid een ander gebruik te onderzoeken op wenselijkheid. Een (bedrijfs)woning is op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Het toestaan van een nieuwe woning past niet in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Slechts binnen de beleidsregel functieverandering zijn er mogelijkheden voor het bouwen/mogelijk maken van een woning. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Aan deze voorwaarden wordt (vooralsnog) niet voldaan. Het huidige bestemming staat de bouw van een windmolen met een maximale hoogte van 6m toe. In het nieuwe bestemmingsplan valt een windmolen onder overige bouwwerken. Ook hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 6m.
- 79.5 De gemeente ziet geen aanleiding om het genoemde perceel alsnog mee te nemen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel kent in het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan een afdoende planologische regeling (bestemming Agrarisch en aanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied).
- 79.6 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn al alleen toegestaan met een afwijking van de bouwregels (voorheen ontheffing). Aan de relevante artikelen wordt als extra voorwaarde opgenomen dat er geen aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige waarden en functies.
- 79.7 De huidige bestemming van het perceel Boelenhamsestraat 5 te Hemmen is Agrarische doeleinden met als dubbelbestemming Wonen. Er is geen sprake van een agrarisch bouwvlak. Er is geen vrijstelling dan wel ontheffing verleend voor bedrijfsmatig gebruik. Hobbymatig agrarisch gebruik van de schuur is passend binnen de woonbestemming.
- Wuustweg 2 kent een agrarische bestemming, waarbij er wel sprake is van een agrarisch bouwvlak. Ook voor dit perceel is geen vrijstelling dan wel ontheffing verleend voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een autobedrijf. Het toestaan van een nieuw bedrijf past niet in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Slechts binnen de beleidsregel functieverandering zijn er mogelijkheden voor het toestaan van een bedrijf. Hieraan zijn wel voorwaarden (o.a. reductie van bebouwing) verbonden. Aan deze voorwaarden wordt (vooralsnog) niet voldaan.
- 79.8 Voor het perceel Ooyhuizensestraat 2 te Randwijk heeft indiener ook een afzonderlijk verzoek ingediend. Uit de toets van dit verzoek is geconstateerd dat het verzoek niet past binnen de Beleidsregel Functieverandering. De bouw van 3 vrijstaande woningen (naast de bestaande woning) past niet binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke functieveranderingsbeleid. Naast het aantal woningen, is ook de situering van de woningen negatief beoordeeld. Het opnemen van 3 extra bouwkvavels acht de gemeente dan ook te prematuur.
- Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van extra woningen bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Deze wijzigingsbevoegdheid is zowel bij de bestemming Agrarisch als bij de bestemming

Wonen opgenomen. Nu er gelet op de herhaalde verzoeken (2 afzonderlijke en nu de zienswijze) geen sprake meer is van een agrarische bedrijf op Ooyhuizensestraat 2 en er ook geen sprake is van een agrarisch bedrijf op Ooyhuizensestraat 1 wijzigt de gemeente de bestemming van zowel de percelen Ooyhuizensestraat 1 als 2 te Randwijk naar Wonen.

- 79.9 Tenzij in bovenstaande antwoorden een andere beantwoording is gegeven, blijft de beantwoording van de inspraakreactie van kracht. Voor de beantwoording verwijst de gemeente naar het Rapport Inspraakreactie onder Inspreker 184.

Zienswijze 80

Samenvatting

- 80.1 Indiener verzoekt om uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Reethsestraat 10 te Elst. Om de kuilplaten achter de boerderij te kunnen bereiken en benutten, verzoekt indiener om het bouwvlak zowel aan de west- als oostzijde iets te vergroten.

Reactie:

- 80.1** Het bouwvlak aan de Reethsestraat 10 te Elst wordt in overeenstemming met het verzoek aangepast.

Zienswijze 81

Samenvatting

- 81.1 Indiener kan zich niet vinden in de omvang van het agrarisch bouwvlak aan de Valburgseweg 129. Het bouwvlak is groter dan in het geldende bestemmingsplan.
- 81.2 Tevens is indiener van mening dat de aanduiding intensieve veehouderij onjuist is. Er is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf waar schapen worden gehouden. Op grond van de planMER zouden alleen bestaande intensieve veehouderijen positief worden bestemd. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan. Indiener is dan ook van mening dat de aanduiding Intensieve veehouderij verwijderd dient te worden.
- 81.3 Indiener kan zich niet vinden in de flexibiliteitsbepaling die nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven met een bouwblok van 1,5ha mogelijk maakt. Dit is niet gewenst op de agrarische gronden gelegen tussen de Valburgseweg 129 en de woonwijk de Appelbuurt. Het bestemmingsplan dat kaderstellend en conserverend is verschuift met de flexibiliteitsbepalingen de principiële planologische vragen naar de toekomst. Hierdoor wordt niet de plaatselijke planologische situatie bepalend maar meer het moment van indienen van een verzoek.
- 81.4 Indiener zou graag zien dat er een onderbouwde afweging wordt gemaakt of agrarische bedrijven nabij diverse woonwijken planologisch toelaatbaar zijn en zo ja onder welke voorwaarden. Deze afweging ontbreekt in het bestemmingsplan. Ook het planMER biedt onvoldoende handvatten voor een goed onderbouwde planologische afweging. Het ontbeert een alternatief waarbij naar de invloed van agrarische activiteiten op woonwijken is gekeken en de gevolgen/randvoorwaarden daarvan voor het bestemmingsplan.

Reactie:

- 81.1 De bouwvlakken die aan de agrarische bedrijven zijn toegekend, zijn van die omvang dat een agrarisch bedrijf in de planperiode van het bestemmingsplan voldoende ruimte heeft voor een levensvatbare uitoefening van het bedrijf. Aan de Valburgseweg 129 zijn twee bouwvlakken samengevoegd tot één bouwvlak. De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak is nagenoeg gelijk aan de oppervlakte de twee huidige bouwvlakken (huidig oppervlak: 11.400m², nieuwe oppervlak: 11.425m²). De toename wordt voornamelijk veroorzaakt door “verdwijnen” van de strook tussen de twee huidige bouwvlakken. De samenvoeging zorgt er juist voor dat de grens van het bouwvlak aan de oostzijde verder van de bestaande woonwijk komt te liggen.

- 81.2** Er is in 2008 een milieumelding gedaan voor 50 vleesstieren en 50 schapen. Een schapenhouderij is geen intensieve veehouderij. Aangezien de vleesstieren ook niet alleen op stal worden gehouden, is er inderdaad geen sprake van een intensieve veehouderij. De aanduiding wordt dan ook van de plankaart verwijderd.
- 81.3** Aan alle opgenomen flexibiliteitsbepalingen zijn toetsingskaders (randvoorwaarden) gekoppeld. De gemeente is het niet eens met indiener dat planologische vragen vooruitgeschoven worden. Indien er geen flexibiliteitsbepaling opgenomen wordt, kan via een herziening van het bestemmingsplan aan een initiatief meegewerkt worden. De gemeente heeft om andere redenen echter de wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van een nieuw agrarisch bedrijf uit het plan gehaald. Medewerking aan dergelijke initiatieven is nu enkel nog mogelijk via een afzonderlijk bestemmingsplan.
- 81.4 Het bestemmingsplan maakt de nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet meer mogelijk. De bestaande bedrijven die in het geldende bestemmingsplan als agrarisch bedrijf bestemd zijn, worden ook in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig bestemd. Er is dus min of meer sprake van het bevroren van de bestaande situatie. Of een nieuw agrarisch bedrijf op een bepaalde locatie gewenst en toelaatbaar is, wordt beoordeeld op het moment dat hiervoor een verzoek binnenkomt. Het verzoek wordt getoetst aan de op dat moment geldende regels, zowel op het gebied van ruimtelijke ordening als ook op het gebied van milieu. De gemeente acht het niet noodzakelijk om nu al gebieden uit te sluiten of hier onderzoek naar te doen.

Zienswijze 82

Samenvatting

- 82.1 Indiener heeft aan de Uilenburgsestraat 12 een bedrijf in sierbestrating, een paardenhouderij en een aan de paardensport verwant bedrijf (o.a. paardensportbodems). Indiener runt het sierbestratingsbedrijf al bijna 20 jaar zonder ooit iets van de gemeente gehoord te hebben. Recent is pas duidelijk geworden dat de sierbestrating niet past in de bestemming. In overleg met de gemeente is gezocht naar een oplossing voor de toekomst. Medio 2011 heeft indiener hiervoor een plan opgesteld en ingediend. Op dit plan heeft indiener geen reactie ontvangen. Het bestemmingsplan levert voor indiener veel onduidelijkheden op. Een nevenactiviteit naast het agrarische bedrijf is toegestaan. Dit wordt verder niet omschreven. Hierdoor kan indiener geen bedrijfsplan of toekomstvisie ontwikkelen. Indiener verzoekt om de agrarische bestemming en de nevenactiviteit in aanleg van rijbodems te behouden. Daarnaast wil indiener de handel in sierbestrating gelegaliseerd zien.

Reactie:

- 82.1** Binnen de agrarische bestemming is een nevenactiviteit toegestaan. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarde gekoppeld. Eén van de voorwaarde is dat er een maximum oppervlakte geldt van 350m². Deze maat is in overeenstemming met het provinciale en regionale beleid van functieverandering. Verder wordt verwezen naar bijlage 6 van het bestemmingsplan. Daarin zijn de toegestane nevenactiviteiten opgenomen. De handel in sierbestrating wordt niet positief bestemd.

Zienswijze 83

Samenvatting

- 83.1 Indiener wil graag de bouwkevel aan de Eimerensestraat 2 te Elst vergroot zien om eventuele ontwikkelingen in de landbouw te kunnen volgen. Ontwikkelingen kunnen zijn het vergroten van de bedrijven of eventueel met 2 takken verder gaan. Daarnaast zijn bedrijven die mest produceren vanaf 1 januari 2012 verplicht om 7 maanden mestopslag te hebben. Dit is bij indiener nog niet het geval. Vandaar dat de mestopslag vergroot moet worden.
- 83.2 Indiener heeft grond gekocht aan de Valburgseweg te Elst (nabij nummer 129). Indiener verzoekt om hier een bouwkevel op te nemen voor een toekomstige mestsilo. Ook aan de Gezusterweg te Valburg wil indiener een bouwvlak voor een

mestsilo. Mestopslag op de plaats waar deze ook aangewend wordt, heeft volgens indiener 3 voordelen:

- 1) transport kan plaatsvinden in een rustige periode wat betreft werkzaamheden;
- 2) bij het vullen van de silo kan de tractor met tank op de verharding blijven en houdt hiermee schone banden.
- 3) bij de boerderij wordt minder gebouwd waardoor daar meer ruimte overblijft voor het weiden van vee.

Reactie:

- 83.1** Het bouwvlak wordt aan de noordzijde uitgebreid in het verlengde van de bestaande oost- en westgrens. De noordgrens komt te liggen op de grens van het kadastrale perceel gemeente Elst, sectie M nummer 679. Het aangevraagde gedeelte achter de woning Eimerensestraat 2a blijft hiermee buiten het bouwvlak. De gemeente is van mening dat met de gegeven vergroting van het bouwvlak voldoende ruimte ontstaat om in de planperiode van het bestemmingsplan het agrarische bedrijf uit te oefenen. Het handhaven van de bestaande oostgrens zorgt voor een situering van bouwwerken achter de bestaande bebouwing.
- 83.2 De genoemde voordelen wegen niet op tegen het nadeel van verspreide bebouwing in het landelijke gebied. Door te werken met bouwvlakken wordt een clustering van bebouwing en bouwwerken beoogd. Bij uitzondering zijn buiten bouwvlakken alleen schuilgelegenheden voor dieren (tot max. 100m²) toegestaan.

Zienswijze 84

Samenvatting

- 84.1 Indiener heeft aan de Boltweg 1 te Heteren een fruitteelt-akkerbouwbedrijf. Als nevenactiviteit heeft indiener reeds 12 jaar een gedeelte van de bebouwing in gebruik als opslag voor derden en exploiteert indiener een landgoedwinkel. Het bestemmingsplan biedt indiener geen zekerheid dat de huidige activiteiten voortgezet kunnen worden. Indiener beschikt over een milieuvergunning voor de opslag. In 2006 heeft indiener een aanvraag gedaan voor aanpassing van de bestemming. Indiener heeft destijds ook leges betaald. De procedure is stopgezet omdat de activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd zouden worden. In goed overleg heeft indiener de aanvraag toen laten rusten. Indiener verzoekt om de agrarische bestemming op het perceel uit te breiden met een nadere aanduiding, zoals deze ook is toegepast in Park Lingezege. Voor indiener is het van groot belang dat zijn huidige onderneming kan doorontwikkeling in de richting van biologische fruitrassen.

Reactie:

- 84.1 Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn nevenactiviteiten in geen enkele vorm toegestaan. Vanwege ontwikkelingen in de agrarische sector is de afgelopen periode beleid ontstaan voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en voor nevenfuncties naast het agrarische bedrijf. In zowel het provinciale, regionale als gemeentelijke beleid is de mogelijkheid voor nevenfuncties beperkt tot 25% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 350m². In het bestemmingsplan is de mogelijkheid voor nevenfuncties planologisch vertaald. Dit beleid geldt al enige jaren en is in het verleden (brief van 12 feb. 2008) ook aan indiener gemeld. Gelet op dit beleid is het verzoek van indiener in samenspraak met indiener niet verder opgepakt. De betaalde leges beperken zich tot de leges voor de 1^o fase (beoordeling verzoek, à € 660,-). Leges voor het opstellen van een bestemmingsplan zijn niet betaald. In Park Lingezege wordt de maat van 350m² gerespecteerd en aangehouden. De aanvraag van 2006 had alleen betrekking op de opslag van caravans.

Zienswijze 85

Samenvatting

- 85.1 Indiener is teleurgesteld in het feit dat de gemeente niet genegen is de agrarische bouwvlakken standaard te voorzien van een grootte van 2ha. Steeds meer reguliere activiteiten vinden op de bouwkvavel plaats. Door geen bouwvlakken van 2ha toe te kennen, dwingt de gemeente agrariërs steeds weer bij de gemeente aan te kloppen met een verzoek tot uitbreiding.
- 85.2 Indiener geeft aan dat teeltondersteunende voorzieningen voor de fruit- en boomteelt van groot belang zijn. Bedrijfsleven en overheid moeten er in deze in goed overleg mee omgaan. Indiener zou graag zien dat de gemeente de startnotitie van het fruitpact als vertrekpunt hanteert. Indiener verzoekt om in de toelichting geen maximale oppervlakte te hanteren. In de toelichting is op pagina 33 aangegeven welke gevallen voor een afwijkingsbevoegdheid in aanmerking komen. Indiener denkt dat bedrijven daarmee in ongewis worden gelaten en verzoekt om in alle gevallen buiten het bouwvlak teeltondersteunende voorzieningen toe te staan. Uiteraard in tijdelijke vorm. Als laatste verzoekt indiener om t.a.v. de bouw te volstaan met een melding in plaats van een WABO-vergunning. Het heeft geen enkele zin burgers te belasten met stroperige vergunningverlening.
- 85.3 Indiener geeft aan dat het voor zowel burgers als bedrijfsleven van groot belang is dat er duidelijkheid is over de 50meter zone rondom boomkwekerijen en fruitteeltbedrijven. Indiener is een voorstander om, als het gaat over de condities en de 50m, daar afwijkend mee om te gaan. Door heldere regels wordt voorkomen dat de gemeente wordt aangesproken om geschillen te vereffenen. Volgens de letter van de wet dient er gemeten te worden vanaf het leefgedeelte van het bewoonde perceel.
- 85.4 Indiener geeft aan dat de gemeente heeft aangegeven dat men geen kennis kan nemen van het Erfgoedplan. Indiener doet het voorstel om dit plan aan te reiken voor inzage zodat men kan inschatten wat de consequenties zijn voor fruittelers en boomkwekers. Nadat men het plan heeft ingezien wil men de mogelijkheid hebben alsnog een zienswijze in te dienen. Voor indiener is leidend dat normaal agrarisch gebruik voortgezet dient te kunnen worden. Dit houdt onder andere in dat percelen die aantoonbaar ten dienste hebben gestaan voor fruit- of boomteelt vrijgesteld worden van een onderzoeksplicht naar archeologische waarde. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het principe van de veroorzaker betaald. Indiener stelt voor dat gemeente en grondgebruikers de onderzoeksresultaten zo goed mogelijk monitoren zodat er snel een uitsluiting komt van gronden waarvan de verwachtingswaarde aangetoond is.
- 85.5 Indiener geeft aan dat er de afgelopen jaren nauwelijks gebruik is gemaakt van de regels Rood voor Rood. De voorwaarden die de gemeente hanteert zijn zodanig dat het nagenoeg niet interessant voor een agrariër is om daar gebruik van te maken. Indiener verzoekt om de hele regeling tegen het licht te houden.

Reactie:

- 85.1 Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie al is aangegeven is het toekennen van het agrarische bouwvlak een kwestie van maatwerk. Het vertrekpunt is weliswaar een maat van 1,5ha, maar alle toegekende bouwvlakken zijn tot stand gekomen na een analyse van het huidige bouwperceel, de aanwezige bebouwing en bouwwerken geen gebouw zijnde, de toekomstplannen en ruimte voor uitbreiding. De gemeente is van mening dat dit een betere methode is dan iedereen simpelweg een bouwvlak van 2ha toe te kennen. Bedrijven die qua bebouwing en bouwwerken al tegen een oppervlakte van 2ha aanzitten zouden hiermee maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Mocht in de planperiode blijken dat het toegekende bouwvlak toch ontoereikend is voor ontwikkeling van het agrarische bedrijf, dan bevat het bestemmingsplan nog enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden om de bouwgrenzen te overschrijden.

- 85.2 De gemeente heeft de startnotitie van Fruitpact vergeleken met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan teeltondersteunende voorzieningen is (m.u.v. pot-, container- en gootteelt) zowel binnen als buiten het bouwvlak geen oppervlakte beperking verbonden. Bij niet glastuinbedrijven is voor kassen wel een oppervlaktebeperking opgenomen. Dit heeft te maken met de ruimtelijke impact van kassen. Los daarvan vallen kassen in het bestemmingsplan Buitengebied ook niet onder teeltondersteunende voorzieningen.
- Gelet op de rechtszekerheid moeten aan een flexibiliteitsbepaling (zoals een afwijkingsbevoegdheid) voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden worden opgenomen in de regels. De gemeente is van mening dat voldoende duidelijk is wanneer, in welke vorm, waar, etc. teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
- Bij de beantwoording van de inspraakreactie is al aangegeven dat het niet aan de gemeente maar aan het Rijk is om te bepalen wat valt onder vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Meldingsplichtige bouwwerken kent de WABO niet.
- 85.3 De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan duidelijk is over spuitzone rondom (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt. Op een afstand van minder dan 50m tot de grens van een bestemmingsvlak is dit niet toegestaan. Het geldt dus duidelijk niet tot de woning. Het bestemmingsplan staat extra gevoelige functies niet rechtstreeks toe. Bij een bestemmingswijziging naar een gevoelige functie wordt er altijd gekeken of een spuitzone aanwezig is. Het is in dat geval aan de initiatiefnemer om aan te tonen (via onderzoek) dat de afstand minder kan bedragen dan 50m. De andere kant op werkend mag een agrariër niet dicht bij een bestaande gevoelige functie teelt opstarten. Door het opnemen van onder ander artikel 3.4 wordt dit voorkomen.
- 85.4 Het Erfgoedplan is een openbaar document en onder andere via de website van de gemeente te raadplegen.
- Voor werkzaamheden die vallen onder het normaal onderhoud, gebruik en beheer vallen is geen omgevingsvergunning vereist. In artikel 1 is een begripsomschrijving gegeven van het begrip Normaal onderhoud, gebruik en beheer. Uit deze begripsomschrijving blijkt dat het moet gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van gronden te komen. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie vallen hier niet onder. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde vallen niet onder normaal onderhoud, gebruik en beheer. Het aanleggen van bijvoorbeeld een irrigatiesysteem valt hier dus niet onder. Dit is niet een regelmatig terugkerende activiteit en aantasting van de toegekende waarde is mogelijk. Bij regelmatig terugkerende werkzaamheden moet gedacht worden aan maaien, ploegen (m.u.v. diepploegen), zaaien, spuiten, snoeien etc. Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. Bij de dubbelbestemmingen Archeologische verwachting blijft het echter gaan om een verwachting. Deze dubbelbestemmingen bevatten dan ook voor zowel bouwen als

voor werken en werkzaamheden uitzonderingen wanneer geen rapport naar de archeologische waarden hoeft te worden aangeleverd. Ten aanzien van bouwen zijn deze regels helder. Ten aanzien van werken en werkzaamheden is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. Het op deze manier regelen (met behulp van uitzonderingen) sluit aan bij de tweede wens van indiener.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat de verstoorder betaald. De verstoorder is de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit. Met andere woorden diegene die verplicht is om een vergunning aan te vragen. Wie de verstoorder is hangt af van de wanneer er rekening wordt gehouden met archeologie. In Overbetuwe is dat opgeknipt. De gemeente heeft een archeologische beleidsadvieskaart met waarde en verwachtingswaarden opgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Indien een archeologisch vervolgonderzoek op perceelsniveau uitgevoerd moet worden zijn de kosten hiervan voor de aanvrager van de vergunning. De gemeente vindt dit alleszins redelijk.

- 85.5 In de nabije toekomst wordt het beleid van de beleidsregel Functieverandering geactualiseerd. Na vaststelling van het nieuwe beleid kan dit als basis dienen bij de afweging van initiatieven. De actualisatie wordt niet ingegeven door het feit dat de voorwaarden dusdanig zijn dat er geen gebruik van wordt gemaakt. De gemeente herkent dit ook niet en is van mening dat er andere redenen zijn waarom er maar beperkt gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor functieverandering.

Zienswijze 86

Samenvatting

- 86.1 Indiener verzoekt om de toegestane oppervlakte bijgebouwen bij recht en via ontheffing te vergroten.
- 86.2 Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak Wonen aan de Bredestraat Noord 26 te vergroten. Indiener wil graag een werktuigenloods/vee-overkapping realiseren aan de westzijde van het bouwvlak.

Reactie:

- 86.1 De gemeente is van mening dat de nu toegestane oppervlakte (90m² bij recht en 120m² bij afwijking) een redelijke maat is voor bijgebouwen bij woningen. De gemeente wil daarbij nog wel duidelijk maken dat de genoemde oppervlakte het totaal aan bijgebouwen betreft en niet de oppervlakte per bijgebouw.
- 86.2 Doel van de gemeente is om in het buitengebied een clustering van bebouwing te behouden. Bij agrarische bedrijven wordt hierdoor gewerkt met bouwpercelen. Binnen de bestemming Wonen is als bouwregel opgenomen dat de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw maximaal 20m mag bedragen. Het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen is niet bezwaarlijk. De eerder genoemde afstandsmaat ten opzichte van het hoofdgebouw blijft echter behouden. Dit vanwege de beoogde clustering van bebouwing.

Zienswijze 87

Samenvatting

- 87.1 Indiener vindt het niet terecht dat de kosten voor een archeologisch rapport en de overige kosten die hiermee samenhangen voor rekening komen van de aanvrager van een bouwvergunning. Immers, het algemeen belang wordt ermee gediend dat archeologische waarden behouden blijven en is het dus niet meer dan logisch dat de kosten door haar gedragen worden. Indiener verzoekt de dubbelbestemming Archeologische verwachtingswaarde van de in gebruik zijnde percelen af te halen.

Reactie:

- 87.1 In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat de verstoorder betaald. De verstoorder is de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit. Met andere woorden diegene die verplicht is om een vergunning aan te vragen. Wie de verstoorder is hangt af van de wanneer er rekening wordt gehouden met archeologie. In Overbetuwe is dat opgeknipt. De gemeente heeft een archeologische beleidsadvieskaart met waarde en verwachtingswaarden opgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Indien een archeologisch vervolgonderzoek op perceelsniveau uitgevoerd moet worden zijn de kosten hiervan voor de aanvrager van de vergunning. De gemeente vindt dit alleszins redelijk. Dit is geen taak voor de gemeente. Kosten voortkomend uit ontwikkelingswensen van particuliere ondernemers komen voor eigen rekening. Mocht er sprake zijn van een archeologische vondst er daardoor van excessieve kosten dan kan de aanvrager in aanmerking komen voor de excessieve kostenregeling.

Zienswijze 88

Samenvatting

- 88.1 Indiener mist op het perceel Adelhofstraat 2 te Homoet de aanduiding "Intensieve veehouderij". Op 11 januari 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit milieu, bouwen en slopen. Ook in de oude situatie was er al sprake van een veehouderij welke niet afhankelijk was van de bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel. De nieuwe vergunning is verleend voor het houden van 39.800 stuks pluimvee, 200 herten en 20 schapen. Het mag duidelijk zijn dat hier sprake is van intensieve veehouderij.
- 88.2 Indiener kan zich niet vinden in de begrenzing van het nieuwe bouwblok. Het huidige bouwblok heeft een aantal loze ruimtes die nooit benut kunnen worden. Indiener stelt voor om deze loze ruimtes te schrappen en deze achter de bestaande stallen te situeren. Hierdoor is er ruimte om in de toekomst uit te breiden. Landbouwkundig en milieutechnisch verdient het de voorkeur om de stallen zoveel mogelijk richting het zuidwesten en noordwesten te situeren. Hierdoor komen de emissiepunten ook zo ver mogelijk van de omliggende woningen af te liggen.

Reactie:

- 88.1** Het bouwperceel aan de Adelhofstraat 2 Homoet krijgt een aanduiding Intensieve veehouderij.
- 88.2** Het bouwvlak aan de Adelhofstraat 2 te Homoet wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast.

Zienswijze 89

Samenvatting

- 89.1 Indiener exploiteert aan de Woutersdijk 5 te Valburg een edelpelsdierhouderij. Op het perceel staan twee bedrijfswoningen. Binnen de gegeven bestemming zijn intensieve veehouderijen toegestaan ter plaatse van de aanduiding Intensieve veehouderij. Op het perceel ontbreekt echter de aanduiding Intensieve veehouderij. Als gevolg hiervan is het exploiteren van een edelpelsveehouderij niet toegestaan. Verder ontbreekt de aanduiding Bedrijfswoning met het maximum aantal wooneenheden 2, waardoor beide bedrijfswoningen zijn wegbestemd. Indiener verzoekt op zowel de aanduiding Intensieve veehouderij als de aanduiding Bedrijfswoning op te nemen.
- 89.2 Indiener kan zich niet vinden in de begrenzing van het bouwvlak. De huidige omvang biedt geen enkele mogelijkheid voor uitbreiding. Hiervoor is geen enkele ruimtelijke rechtvaardiging. Indiener verzoekt dan ook om een groter bouwvlak, zodat extra bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden.

- 89.3 Indiener kan zich verder niet vinden in de toegekende dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waarde-Archeologie 4. Het perceel is reeds dieper dan 30cm bewerkt, waardoor er geen sprake meer is van aanwezige archeologische waarden. Indiener verzoekt om beide dubbelbestemmingen te verwijderen.

Reactie:

- 89.1** Edelpelsdierhouderijen kennen een vaste afstand. Dit staat echter los van het planologisch regiem. In het bestemmingsplan wordt daarom op het perceel Woutersdijk 5 te Valburg de aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen. Op grond van artikel 4.1 sub d zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. De bedrijfswoning wordt alleen specifiek aangeduid als de bedrijfswoning alleen op een specifiek gedeelte van het bouwperceel aanwezig mag zijn. Bij het perceel Woutersdijk 5 is dat niet het geval. Er is daarmee geen noodzaak om de bedrijfswoningen specifiek aan te duiden.
- 89.2** Het toegekende bouwvlak is al ruimer dan het bestaande bouwvlak. Ruimte voor uitbreiding is echter beperkt. Het bouwvlak wordt verder vergroot zodat het bedrijf beperkt ruimte krijgt om uit te breiden.
- 89.3 Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. Bij de dubbelbestemmingen Archeologische verwachting blijft het echter gaan om een verwachting. Deze dubbelbestemmingen bevatten dan ook voor zowel bouwen als werken en werkzaamheden uitzonderingen wanneer geen rapport naar de archeologische waarden hoeft te worden aangeleverd. Ten aanzien van bouwen zijn deze regels helder. Ten aanzien van werken en werkzaamheden is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Indien indiener bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan aantonen dat er geen sprake meer is of kan zijn van aanwezige waarden, biedt het bestemmingsplan dus mogelijkheden om geen onderzoek te eisen.

Zienswijze 90

Samenvatting

- 90.1 Indiener wil graag de zekerheid dat de bestemming van het perceel Drielse Rijndijk 93 te Driel ook de bestaande fruitwinkel positief bestemd.
- 90.2 Indiener vindt het verder vreemd dat het Oude Veerhuis bestemd is als Kantoor. De hoofdactiviteit van dit perceel/gebouw is wonen. Door een kantoor bestemming ontstaat de mogelijkheid van commerciële uitbating. De intensiteit zal hiermee toenemen. Een kantoorpand past niet in het buitengebied en is dus in strijd met het ruimtelijk beleid. Omdat er ook geen beperkingen aan het bouwen gelden, kan het hele perceel bebouwd worden met een kantoorgebouw. Indiener verzoekt om de bestemming terug te brengen naar Wonen.

- 90.3 Indiener vraagt zich af wat het achthoekige vlak op de plankaart inhoud. Zekerheidshalve dient indiener een zienswijze in tegen dit vlak.

Reactie:

- 90.1 Binnen de agrarische bestemming met waarden zijn nevenactiviteiten toegestaan (artikel 4.1 sub e). Detailhandel is niet toegestaan anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten. Een fruitwinkel gekoppeld aan een fruitteeltbedrijf is dus toegestaan en daarmee positief bestemd.
- 90.2 De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar Wonen. Via een aanduiding wordt een Kantoor toegestaan. In het verleden is er namelijk een rechtelijke uitspraak geweest waarin zowel Wonen als Kantoor voor dit perceel als het meest doelmatige gebruik is aangemerkt.
- 90.3 Het achthoekige gebied kent de dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting 1. Het gebied er om heen de dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting 2.

Zienswijze 91

Samenvatting

- 91.1 De begrenzing van het toegekende bouwblok aan de Rijksweg Zuid 41 roept bij indiener vragen op. Een deel van het bedrijf lijkt buiten het bouwblok te vallen. De wetering aan de noordgrens is feitelijk de buitengrens van het bouwblok. Op de plankaart ontbreekt ook de mestplaat/-put. Indiener heeft een kaartje bijgevoegd met het gewenste bouwblok.
- 91.2 Indiener verbaast zich verder over de bestemming van het perceel Rijksweg Zuid 37. Het gehele perceel krijgt een woonbestemming. Er gelden geen beperkingen om te bouwen, dus mag er vrijelijk op het hele perceel gebouwd worden. Gevolg hiervan kan zijn dat er een burgerwoning gebouwd gaat worden op minder dan 50m afstand van de veehouderij van indiener. Indiener wil geborgd zien dat de woning op voldoende afstand blijft.

Reactie:

- 91.1 De grens van het bouwvlak komt overeen met de grens van het huidige bouwvlak. Hierdoor vallen een aantal bedrijfsonderdelen inderdaad buiten het bouwvlak. De grens van het bouwvlak wordt aan de noordzijde aangepast. Vanaf de schuur komt de lijn schuin te lopen naar de noordwestpunt van de mestplaat. Vanaf hier loopt de grens rechts langs de mestplaat op naar achteren. De gemeente ziet geen reden om de grens direct langs de watergang te situeren.
- 91.2 Op grond van artikel 27.2.5 is herbouw van de woning alleen toegestaan op de bestaande locatie. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (27.3.1) ten behoeve van het verplaatsen van de woning. Hieraan zijn wel diverse voorwaarden verbonden. Voorwaarden c en d borgen dat er voor indiener geen nadeliger situatie kan ontstaan.

Zienswijze 92

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 93

Samenvatting

- 93.1 Indiener kan zich niet vinden in de omvang van het bouwperceel aan de Drielse Rijndijk 51 te Driel. Het perceel is in ontwerpbestemmingsplan bestemd als Bedrijf. Het bij het bedrijf behorende waterbassin ligt echter niet binnen deze bestemming. Het waterbassin wordt gebruikt als waterbuffer. Indiener verzoekt om vergroting van de bedrijfsbestemming.

Reactie:

- 93.1** Het bestemmingsvlak Bedrijf wordt zodanig aangepast dat het waterbassin binnen het als bedrijf bestemde gebied komt te liggen. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot conform verzoek van de indiener. Gemeente ziet namelijk geen aanleiding om het gebied ten zuiden van het waterbassin ook als bedrijf te bestemmen.

Zienswijze 94**Samenvatting**

- 94.1 Indiener exploiteert aan de Rijnstraat 56 te Driel een fruitteeltbedrijf met een omvang van 10ha, waarvan 12.000m² glasopstanden en circa 4000m² teeltondersteunende voorzieningen. Door de situering/begrenzing van het bouwperceel kan uitbreiding alleen aan de voorzijde (oostkant) plaatsvinden. Het vergroten van de kas aan de zuidkant is echter het meest doelmatig. Indiener verzoekt om de bouwgrens aan de zuidkant (westelijke deel) te verschuiven zodat er ruimte ontstaat voor de toegekende uitbreidingsmogelijkheid van 10%.
- 94.2 Indiener is van mening dat glastuinbouwbedrijven onnodig worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De provincie Gelderland geeft in haar verordening ruimte voor 20% uitbreiding van de glasopstanden. Indiener verzoekt om voor solitair gelegen glastuinbouwbedrijven de norm voor uitbreiding op 20% te stellen.

Reactie:

- 94.1** Het bouwperceel wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast.
- 94.2** De gemeente is niet verplicht 20% uitbreiding toe te kennen. De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt om glastuinbouw te verplaatsen naar de concentratiegebieden voor glastuinbouw onder andere op basis van landschappelijke overwegingen en de uitgevoerde MER. Desondanks wordt het bestemmingsplan aangepast en wordt de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het bestemmingsplan vertaald.

Zienswijze 95**Samenvatting**

- 95.1 Indiener geeft aan dat hij op het perceel aan de Slopsestraat 4 te Herveld over onvoldoende ruimte beschikt om alle bedrijfsauto's en machines te kunnen stallen. Stalling is van groot belang om in de winter alles vorstvrij te kunnen houden en als preventie voor diefstal en/of vernielingen. Daarnaast heeft indiener te weinig ruimte om bouwmaterialen droog op te slaan. Indiener zou graag 650m² van het terrein gebruiken om uit te breiden. De te bouwen loods zou dan 75m van de straat komen te staan, wat niet past binnen het bestemmingsplan. De reden om verder naar achter te bouwen is: de voorraad materialen bij regenval direct binnen te kunnen zetten, organisatorisch beter is om niet alle opslagruimten dicht op elkaar te bouwen en het verzekeringstechnisch gunstiger is.

Reactie:

- 95.1** Algemene doelstelling voor het buitengebied is om het te behouden voor agrarische activiteiten en landschaps- en natuurontwikkeling. Op de tweede plaats dienen bestaande waardevolle gebiedskenmerken behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Verstening door niet agrarische bebouwing kan deze kenmerken aantasten. Vandaar dat nieuwe gebiedsvreemde functies zoals woningen of bedrijven niet zijn toegestaan (tenzij voldaan wordt aan de randvoorwaarden van functieverandering wordt). Bestaande gebiedsvreemde functies worden gerespecteerd en krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf van indiener heeft via een afwijkingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Omgerekend komt dit neer op 145m². Uitbreiding van de bebouwing met 650m² past niet binnen het gemeentelijke beleid en evenmin binnen het provinciale en regionale beleid. Wel wordt het bouwvlak aangepast zodat de nieuwbouw aan de oostzijde van de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt het bebouwingsvlak

ter hoogte van de bestaande meest oostelijke kapschuur ter grootte van 8x15m in zuidelijke richting uitgebreid en een evenredig deel van de ingetekende uitbreidingsruimte aan de oostzijde wordt in evenredige mindering gebracht.

Zienswijze 96

Samenvatting

- 96.1 Indiener kan zich niet vinden in de bestemming van perceel Zeegstraat 1 te Herveld. De toegekende bedrijfsbestemming (opslag caravans) omvat niet de bestaande gebouwen en het reeds positief bestemde gebruik als caravanstalling. In het verleden is binnenplanse vrijstelling verleend voor 980m² caravanstalling. Ook is vrijstelling verleend voor vervangende nieuwbouw. Het destijds nog in bedrijf zijnde agrarische bedrijf is inmiddels gestopt. Indiëners wensen een passende bestemming op het perceel, waarbij het aanwezige klussenbedrijf en de caravanstalling positief bestemd worden. Gebruikmakend van de beleidsregel functieverandering is dit mogelijk. Ten behoeve van de functieverandering wordt de veldschuur langs de Zeegstraat gesloopt. Indiener verzoekt om de schuur niet eerder dan 1 januari 2015 te hoeven slopen of pas na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Om zowel de caravanstalling als de opslag voor het klussenbedrijf positief te bestemmen hoeft ten opzichte van het voorontwerp alleen de aard van de bedrijvigheid aangepast te worden. De oppervlaktebebouwing kan hierbij beperkt blijven tot 1458m². Het moet tenslotte ook mogelijk zijn om in de toekomst te kunnen bouwen.
- 96.2 Gelet op gedane investeringen en het gegeven dat de voormalige kippenschuur aangepast dient te worden, verzoekt indiener om herbouw van de te slopen veldschuur elders op het perceel mogelijk te maken. Op deze wijze vindt geen derving in de inkomsten uit de caravanstalling plaats.
- 96.3 Indiener verzoekt om de bedrijfswoning te bestemmen als Wonen. Dit om iedere discussie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de woning in de toekomst te voorkomen. Indiener verzoekt eveneens of de aangevraagde vergunning voor uitbreiding van de woning eerder verleend kan worden dan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied.
- 96.4 Indien de ingediende zienswijzen niet tot planaanpassing leiden, zijn indieners om financiële redenen genoodzaakt af te zien van de functieverandering. In dat geval verandert er niets in de aanwezige bebouwing op het perceel.

Reactie:

- 96.1** Op 27 maart 2012 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een functieverandering van het perceel Zeegstraat 1 te Herveld op voorwaarde dat de veldschuur langs de Zeegstraat wordt gesloopt. Het perceel wordt volledig als bedrijf bestemd. Gelijktijdig met het volledig bestemmen van het perceel als Bedrijf, wordt het bouwvlak aangepast. Bij de bestemming wordt rekening gehouden met een plaatsgevonden grondruil.
- De aard van de bedrijvigheid wordt caravanopslag en klussenbedrijf. Deze bedrijfsfuncties mogen samen 1200m² bedragen. De overige 88m² van het bestaande gebouw, is bijgebouw bij de bedrijfswoning.
- Voor de sloop van de schuur is een privaatrechtelijke overeenkomst (sloopovereenkomst) afgesloten. Hierin is de afspraak vastgelegd dat de veldschuur gesloopt moet zijn binnen 5 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze afspraak blijft van kracht. Gemeente zal de indiener informeren over het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied.
- Voorwaarde van de functieverandering is een afname van de bebouwing en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de sloop van de veldschuur, het gebruiken van een deel van de bestaande gebouwen als bijgebouw wordt voldaan aan de voorwaarde van de beleidsregel functieverandering. Dit is niet meer het geval als er weer uitbreidingsmogelijkheden worden toegestaan.

- 96.2 Herbouw van de veldschuur is alleen mogelijk als het past binnen de maximale bebouwingmogelijkheden. Met andere woorden het vergelijkbaar aantal vierkante meters zal eerst gesloopt moeten worden.
- 96.3 De woning is in het verleden toegestaan als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Door de verandering van de bedrijvigheid (van agrarisch naar niet agrarisch) verandert niet de functie van de woning. Die blijft een bedrijfswoning. Indien de woning als Wonen bestemd zou worden, kan er een conflictsituatie ontstaan met de bedrijvigheid. Daarnaast kan in de toekomst een fysieke scheiding tussen bedrijf en woning plaatsvinden, hetgeen invloed heeft op de ruimtelijke uitstraling van een perceel. De gemeente is daarom geen voorstander van het apart bestemmen van bedrijven en bedrijfswoningen. Indien de bedrijfswoning gebruikt wordt conform de bestemming kan er nooit een discussie ontstaan bij het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning.
- 96.4 Indien de situatie ongewijzigd blijft, is het gebruik van het perceel deels in strijd met de bestemming Agrarisch. In dat geval bestaat er een titel om handhavend op te treden.

Zienswijze 97

Samenvatting

- 97.1 Indiener kan zich niet verenigen met de bestemming van het perceel Homoetsestraat 3 te Homoet. Het perceel is bestemd als Detailhandel. De woning is daardoor als bedrijfswoning bestemd. De woning is echter vele jaren eerder op het perceel gebouwd dan het bedrijf en is in al deze jaren een burgerwoning geweest. Tot grote ontsteltenis van indiener is de woning – onbedoeld – door het later starten van een bedrijf op het perceel verworden tot bedrijfswoning. Indiener verzoekt de woning los te koppelen van het bedrijf en te bestemmen als Wonen.
- 97.2 Indiener is voornemens binnen enkele jaren te stoppen met de winkel. Indiener is onder voorwaarden bereid in te stemmen met een bestemmingswijziging van Detailhandel naar Kantoor. De woning blijft buiten deze wijziging.

Reactie:

- 97.1 Het perceel is na een langdurig proces in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Valburg bestemd voor Detailhandel. Deze bestemming ligt op zowel op de bedrijfsbebouwing als de bijbehorende woning. De regels van dit bestemmingsplan staan ook 1 bedrijfswoning toe. Dat de woning vele jaren eerder op het perceel aanwezig was, is geen criteria om de woning en bedrijfsgebouwen afzonderlijk te bestemmen. Er is een duidelijk(e) relatie/verband tussen de woning en de bedrijfsbebouwing. Bij twee afzonderlijke gebiedsvreemde bestemmingen kunnen de bestemmingen onderling hinder en overlast veroorzaken, vooral nu de bebouwing aaneengebouwd is. Daarnaast wil de gemeente het aantal gebiedsvreemde bestemmingen in het buitengebied beperken. Dit in verband met uitstraling en ruimtelijke impact. De gemeente ziet geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken, te meer de bebouwing hier aan elkaar verbonden is.
- 97.2 Het wijzigen van de bestemming is mogelijk met toepassing van de beleidsregel functieverandering. Het alleen wijzigen van het gebruik voldoet niet aan de voorwaarden van deze beleidsregel. Los daarvan is er op dit moment nog geen sprake van het beëindigen van de winkel. Door nu al de bestemming om te vormen zou er een strijdige situatie ontstaan.

Zienswijze 98

Samenvatting

- 98.1 Indiener is van mening dat de bestemming van het perceel Uilenburgsestraat 19-21 te Heteren te ruim en niet passend is. Indiener is van mening dat het (uitsluitend) houden van paarden niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming. De gemeente deelt dat standpunt, maar is kennelijk van oordeel dat eigenaar van dit

perceel rechten kan ontlenuen aan de bouwvergunningen die hem zijn verleend. Dit laatste wordt door indiener niet betwist. Indiener vraagt zich echter af waarom in een nieuw bestemmingsplan wederom de bestemming Agrarisch wordt toegekend terwijl er geen agrarisch bedrijf aanwezig is. Er worden hobbymatig paarden gehouden. Het hobbymatig houden van paarden dient niet onder het containerbegrip agrarisch te worden gebracht, maar hiervoor dient een aparte bestemming te worden opgenomen. Indiener is ook van mening dat er een definitie dient te worden toegevoegd, zodat duidelijk is waar de grens tussen hobbymatig en bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik ligt. Het toegekende bouwvlak is aanzienlijk ruimer dan waaraan gelet op de verleende bouwvergunningen behoefte bestaat, terwijl er met het verkleinen van het bouwvlak ook geen rechten worden ontnomen. Immers de geldende bestemming is agrarisch en een paardenhouderij is geen agrarisch bedrijf. Het toekennen van een te ruime bestemming met ruime uitbreidingsmogelijkheden klemt in dit geval tmeer, indiener verzoekt namelijk om aan zijn perceel een woonbestemming toe te kennen. Het ontgaat indiener waarom aan de belangen van de bewoner van Uilenburgsestraat 19-21 meer waarde wordt toegekend dan aan de belangen van indiener.

- 98.2 Indiener wenst voor het perceel Uilenburgsestraat 17 te Heteren een woonbestemming. Dit past bij het feitelijke gebruik sinds 1991. Indiener is van mening dat de (vermeende) milieucirkels van Uilenburgsestraat 19-21 er niet aan in de weg staan dat aan zijn perceel een woonbestemming wordt toegekend. Van een agrarisch bedrijf op en concrete uitbreidingsplannen van dit perceel is namelijk geen sprake. Indiener is van mening dat de eigenaar van Uilenburgsestraat 19-21 niet in zijn belangen wordt geschaad. Indiener kan zich niet vinden in de motivatie van de gemeente om geen woonbestemming toe te kennen i.v.m. de afstand tot naastgelegen agrarisch bedrijf en de bij dit bedrijf behorende milieucirkel. Indiener is van mening dat het bedrijf niet een zodanige milieucirkel heeft dat bij het toekennen van een woonbestemming het belang van een goede ruimtelijke ordening in het geding zou komen. Mocht de gemeente toch bij dit standpunt blijven dan wil indiener er op wijzen dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de omgekeerde werking van milieucirkels in het ruimtelijke ordeningsrecht reeds geruime tijd heeft verlaten. Hierdoor kan in het kader van een procedure voor het tot stand komen van een bestemmingsplan dus niet, zoals de gemeente doet, worden volstaan met een simpele verwijzing naar de afstandsnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Er moet in het kader van de planologische besluitvorming zelfstandig dus los van de geldende geurnormen onderzocht worden of het toekennen van een woonbestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indiener is van mening dat de goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat op het perceel Uilenburgsestraat 17 bij toekennen van een woonbestemming niet in het geding is gelet op het geringe aantal paarden dat met vergunning op het perceel Uilenburgsestraat 19-21 gehouden mag worden. Uitbreiding van het aantal paarden is slecht mogelijk na vergunningaanvraag waarbij rekening moet worden gehouden met Uilenburgsestraat 17. Van een beperking in de bedrijfsvoering is geen sprake. De bewoner van Uilenburgsestraat 19-21 heeft tenslotte geen uitbreidingsplannen.
- 98.3 Mocht de gemeente van mening blijven dat de milieucirkels in de weg staan een woonbestemming toe te kennen dan verzoekt indiener met de vaststelling van het bestemmingsplan te wachten tot het wetsvoorstel plattelandswoningen wet is aangenomen of voor zover mogelijk daarop te anticiperen. Indiener is van mening dat deze situatie zich daar bij uitstek voor leent.
- 98.4 Indiener kan zich niet vinden in het feit, dat zelfs als er sprake is van de laagste archeologische verwachtingswaarde, indiener te maken krijgt met beperkingen, extra kosten en extra proceduretijd. Indiener verzoekt om de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen van het perceel.

Reactie:

- 98.1 Het bestemmingsplan Buitengebied is conserverend en beheersmatig van aard. Zo worden ontwikkelingen niet meegenomen. Het bestaande gebruik (mits legaal en/of ruimtelijke gewenst) en/of de bestaande planologische rechten worden gerespecteerd. Gelet hierop heeft de gemeente besloten de situatie aan de Uilenburgsestraat 17 t/m 23 te Heteren te bestemmen conform het huidige bestemmingsplan. Op 8 mei 2012 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit voor het gebied genomen. Dit als voorloper op een op te stellen postzegelplan voor de percelen Uilenburgsestraat 17 t/m 23. Het pand Uilenburgsestraat 17 te Heteren wordt feitelijk sinds 1991/1992 gebruikt als burgerwoning. Dit naar aanleiding van de verkoop van het agrarisch bedrijf van indiener aan een derde. Het gebruik als burgerwoning is sinds 1991/1992 in strijd met het bestemmingsplan en valt ook niet onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan. Er is nooit toestemming (gevraagd en) gegeven voor het gebruik van het pand Uilenburgsestraat 17 te Heteren als burgerwoning. Het gegeven dat dit strijdig gebruik al ongeveer twintig jaar voortduurt, is geen reden om over te gaan tot een omzetting naar burgerwoning. Evenmin is het geen reden om af te zien van handhavend optreden. De handhavingprocedure om te komen tot een staken van het strijdige gebruik loopt sinds 2008. Daar komt nog bij dat het pand Uilenburgsestraat 17 te Heteren binnen de milieucontouren ligt van het naastgelegen agrarisch bedrijf, wat omzetting naar een burgerwoning ongewenst maakt. In de zienswijze wordt opgemerkt dat het agrarische bedrijf momenteel geen agrarisch bedrijf is. De gemeente is van mening dat wel sprake is van een agrarisch bedrijf. Op de percelen Uilenburgsestraat 19-21 te Heteren is ruimte voor het houden van veertig paarden. Het gaat hier, gezien de omvang, om een bedrijfsmatige activiteit. Overigens is bij de beoordeling van de hindersituatie de maximale planologische situatie van de bedrijfsbestemming bepalend. De zienswijze levert geen ander uitgangspunt op. Ook de opmerking dat een paardenhouderij niet agrarisch is treft geen doel. Een productiegerichte paardenhouderij is wel degelijk een agrarisch bedrijf.
- 98.2 Zoals opgemerkt, kunnen in de inrichting op het perceel Uilenburgsestraat 19-21 te Heteren niet meer dan veertig paarden (landbouwhuisdieren) aanwezig zijn. Op deze inrichting is daarom het Besluit landbouwinrichtingen milieubeheer (Besluit landbouw) van toepassing. Indien de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning (categorie III) dan dient conform het Besluit landbouw de afstand tot de stallen tenminste 50 meter te bedragen. De afstanden van de woning Uilenburgsestraat 17 te Heteren tot aan de veestallen zijn respectievelijk 30 en 45 meter. Indien het bedrijf bij de aanwezigheid van een burgerwoning op het perceel Uilenburgsestraat 17 te Heteren in de toekomst wil uitbreiden, zou het bedrijf vergunningplichtig worden. Deze vergunning zal op grond van de Wet geurhinder en veehouderij niet verleend kunnen worden. Het omzetten van de woning op het perceel Uilenburgsestraat 17 te Heteren van bedrijfswoning naar burgerwoning zal in dat geval eventuele uitbreidingen van het bedrijf op het perceel Uilenburgsestraat 19-21 te Heteren belemmeren. Dat indiener niet bekend is met toekomstplannen van de Uilenburgsestraat 19-21, maakt dit niet anders. De gemeente verleent daarom geen medewerking aan het verzoek van indiener. De opmerking dat de Afdeling de omgekeerde werking heeft verlaten brengt niet met zich mee dat een gemeente uitgebreid moet motiveren waarom het niet voldoet aan afstandsnormen als uitgangspunt wordt gehanteerd. De gemeente heeft geoordeeld dat in dit geval het niet voldoen aan de afstandseisen voldoende aanleiding is om de huidige bestemming niet om te zetten naar een woonbestemming.
- 98.3 Het wetsvoorstel Plattelandswoningen biedt geen rechtstreekse titel om de woning Uilenburgsestraat 17 als plattelandswoning aan te merken. De gemeente dient eerst beleid op te stellen hoe men uitvoering geeft aan de wet. Met andere woorden dient de gemeente criteria op te stellen op basis waarvan men woningen het stempel plattelandswoningen toekent. Op dit moment is nog niet bekend welke criteria de

gemeente gaat hanteren. Op de wet vooruitlopen is daarmee geen optie. Als de criteria bekend zijn, kan via een postzegelplan één of meerdere woningen het stempel plattelandswoning krijgen.

- 98.4 De gemeente heeft een gedegen onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn vertaald in een planologisch regiem, waarbij hoe lager de verwachting hoe ruimer de regels met betrekking tot archeologie. Het blijft echter een verwachtingswaarde, waarbij er altijd sprake kan zijn van een archeologische waarden.

Zienswijze 99

Samenvatting

- 99.1 Indiener heeft plannen voor het exploiteren van een bedrijf dat zich richt op het gezamenlijk composteren van dierlijke vaste- en vloeibare mest van veehouders en gewasafval van boomkwekerijen. De gewenste locatie aan de Hel 5-7 te Randwijk is centraal gelegen in het verzorgingsgebied. Door het composteren van mest en gewasafval wordt voorzien in een (toekomstige) behoefte vanuit lokale agrarische ondernemingen. Indiener beschrijft de resultaten en voordelen van het composteringsproces. De voordelen van de beoogde locatie zijn:
- beperking van transportbewegingen en -afstanden
 - huisvestingskosten
 - bewerkingskosten per ton.
- Indiener hoopt dat bij de planvorming rekening wordt gehouden met dit lokale initiatief om relatief kleinschalig mest en gewasafval op een duurzame wijze te verwerken en her te gebruiken, door middel van compostering.

Reactie:

- 99.1 De geplande activiteiten zijn zeker agrarisch gerelateerd maar zijn niet te bestempelen als een agrarisch bedrijf. Dit houdt in dat er sprake is van de nieuwvestiging van een niet agrarisch bedrijf. Dit past niet in het bestaande beleid. Dit is indiener ook schriftelijk meegedeeld op 6 januari 2012 en mondeling toegelicht op 3 februari 2012.

Zienswijze 100

Samenvatting

- 100.1 Indiener is recent eigenaar geworden van het perceel Weteringsewal 8 te Valburg. Indiener gaat hier een agrarisch bedrijf exploiteren. Om te voorkomen dat in de planperiode van het bestemmingsplan onvoldoende ruimte bestaat voor bedrijfsuitvoering verzoekt indiener om het bouwvlak iets te verruimen. Indiener heeft een voorstel bijgevoegd. In het voorstel is rekening gehouden met de zakelijk rechtstrook die verband houdt met de ter plaatse aanwezige aardgastransportleiding.

Reactie:

- 100.1** Het bouwvlak wordt conform het verzoek van indiener aangepast.

Zienswijze 101

Samenvatting

- 101.1 Indiener kan zich niet vinden in de begrenzing van het bouwvlak aan de Vogelenzangsestraat 3 te Driel. Het huidige bouwvlak heeft een aantal loze ruimtes die nooit benut kunnen worden. Indiener verzoekt om deze ruimtes (aan de westzijde) te schrappen en terug te brengen aan de noordzijde.

Reactie:

- 101.1** Het bouwvlak wordt conform het verzoek van indiener aangepast.

Zienswijze 102

Samenvatting

- 102.1 Indiener vraagt nogmaals waarom de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid artikel 27.5.2 niet stroken met de uitgangspunten die eerder aan indiener zijn meegedeeld. Zo ontbreekt de voorwaarden dat de woningen in de sociale sector opgericht moeten worden. Daarnaast volgt uit de voorschriften ook niet dat er ter plaatse geen woningen mogelijk zouden zijn met een inhoud van meer dan 450m³. Indiener betwist het dat in dit specifieke geval de bouw van een grotere woning onmogelijk is.
- 102.2 Indiener constateert verder dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een minimaal te slopen oppervlakte agrarische bebouwing van 750m². In contacten met de gemeente is steeds uitgegaan van een minimum van 500m² aan te slopen bebouwing. Ook in het voorontwerp is hier nog van uitgegaan. Door deze wijziging komt het perceel van indiener niet meer in aanmerking voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid Ex artikel 27.5.2 van de regels. Gelet op de langdurige contacten maakt indiener bezwaar tegen deze planaanpassing.
- 102.3 Indiener geeft verder aan dat de mogelijkheden om af te wijken van de gebruiksregels (artikel 27.4) onvoldoende tegemoet komen aan de (bij de gemeente bekende) belangen van indiener met het voor andere (structurele) doeleinden gebruiken van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Rijksweg Zuid 33 te Elst. De in 27.4.1 en 27.4.2 genoemde maximale oppervlakte staat daaraan in de weg. Van een doelmatige bestemmingsregeling is geen sprake. Het bestaande bijgebouw van 500m² kan niet hergebruikt worden. Indiener stelt voor om artikel 27.4.2 aan te passen. Overigens ook voor zover het artikel 27.4.2 onder d betreft. Volgens indiener zouden hier ook de (overige) activiteiten genoemd in Bijlage 1 moeten worden genoemd. Een andere mogelijkheid zou zijn dat een gedeelte van het perceel een lichte bedrijfsbestemming krijgt.
- 102.4 Indiener vraagt nogmaals aandacht voor de eerder gedane suggestie om ter plaatse van de voormalige broeikas een zogenaamd wellnesscentrum toe te staan.

Reactie:

- 102.1 De voorwaarden dat er woningen in de sociale sector opgericht moeten worden is in het verleden specifiek aan het plan van indiener verbonden omdat er onvoldoende sloop van bebouwing plaatsvond. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 27.5.2. is van toepassing als er wel voldoende afname van bebouwing plaatsvindt. De inhoud van een nieuwe woning is maatwerk. In artikel 27.5.2. sub e is alleen de bandbreedte opgenomen.
- 102.2 Het gemeentelijke en provinciale beleid met betrekking tot functieverandering waren niet eenduidig over de mogelijkheden bij sloop van 500m² bebouwing. Vandaar dat er een aanpassing heeft plaatsgevonden. De regeling is in overeenstemming gebracht met het provinciale beleid voor functieverandering. Eerder gemaakte en vastgelegde afspraken kunnen de basis vormen voor een afzonderlijk bestemmingsplan (postzegelplan) in plaats van toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid.
- 102.3 Het beleid voor functieverandering beschrijft de mogelijkheden voor het hergebruiken van o.a. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Eén van de voorwaarde van dit beleid is dat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. Het is dan niet gewenst (en ook onlogisch) om via het afwijken van de gebruiksregels toe te staan dat de voormalige bedrijfsgebouwen voor een andere functie gebruikt mogen worden, zonder dat er sprake is van een afname van bebouwing. Daarnaast moeten de activiteiten in artikel 27.4.5 ondergeschikt zijn aan de woonbestemming. Vandaar dat de toegestane oppervlakte beperkt is. De gemeente is er niet mee eens dat het bestaande bijgebouw niet hergebruikt kan worden. Het gebouw kan gebruikt worden voor recreatieve nevenactiviteiten, voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf en als bijgebouw bij de woning.

- 102.4 Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het realiseren van een wellnesscentrum is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt.

Zienswijze 103

Samenvatting

- 103.1 Indiener geeft aan dat er aan de Hoenveldsestraat 6 te Driel sprake is van inwoning. Door de gemeente is dit ook mondeling erkend. Indiener is van mening dat dit via een aanduiding op de plankaart vastgelegd moet worden of anders via een tabel bij de regels. Alleen op die wijze is rechtzekerheid gewaarborgd.
- 103.2 Indiener verzoekt om een extra bouwkwavel voor wonen en zorg, specifiek voor de zoon van indiener. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid verwoord in de Toekomstvisie+. Indiener is op de hoogte van het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Het nu meenemen van het verzoek getuigd van een snelle dienstverlening en efficiëntie voordeel voor de gemeente.

Reactie:

- 103.1 Op grond van het bestemmingsplan zijn bestaande woningen toegestaan. In alle woningen is inwoning toegestaan. Bij inwoning hoeft er geen sprake te zijn van bestaande inwoning. De gemeente is van mening dat dit voldoende blijkt uit de regels. Hier wordt namelijk gesproken over bestaande woningen en niet over bestaande inwoning. Nieuwe inwoning past ook binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid van bijvoorbeeld mantelzorg.
- 103.2 Het toekennen van een extra bouwkwavel is ook als een afzonderlijk verzoek bij de gemeente ingediend. Op 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten het verzoek af te wijzen. Er is geen sprake van een gewijzigde omstandigheid die om herziening van dit besluit vraagt.

Zienswijze 104

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 60 (60.1 en 60.2). Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 60.

Zienswijze 105

Samenvatting

- 105.1 Indiener verzoekt om voor het Veilingterrein aan de Wageningsestraat 35 te Andelst de bedrijfsbestemming aan te vullen met "evenementen, horeca, cultuur en ontspanning (leisure)". Deze locatie heeft namelijk de potentie om uit te groeien naar een lokaal, mogelijk zelfs regionaal of landelijk cultureel centrum met mogelijkheden voor beurzen, bijeenkomsten, presentaties, etc. De nadruk zal in eerste instantie komen te liggen op kleinschalige evenementen. Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen. Bij uitzondering kan uitgeweken worden naar andere locaties met gebruik van Openbaar Vervoer. Het doel is om het veilingcomplex met monumentale opstallen en unieke veilinghal voor de toekomst veilig te stellen. Enerzijds door deze zo veel mogelijk in hun oorspronkelijke setting te herstellen en anderzijds door deze cultureel en maatschappelijk aan de omgeving ten dienst te stellen. Bijzonder is bijvoorbeeld de volledig gerestaureerde veilingzaal met werkende afslagklok. Door de verruiming van de mogelijkheden aan activiteiten binnen het veilingcomplex kunnen er uiteenlopende activiteiten en bijeenkomsten georganiseerd worden. Hiermee worden noodzakelijke inkomsten gegenereerd om het veilingcomplex verder te

kunnen ontwikkelen en moderniseren. Op korte termijn kunnen reeds activiteiten plaatsvinden waarbij beperkt (zakelijk) publiek / deelnemers aangetrokken wordt. Na volledige modernisering en aanpassing aan veiligheidseisen en milieueisen kunnen ook grootschalige activiteiten ontplooid worden. Ook kan het veilinghuis dienen als stationsrestaurant waar OV-reizigers een hapje en drankje kunnen halen, alsook chauffeurs van groter materieel die makkelijk en veilig kunnen parkeren voor een lunch. De veiling kan ook fungeren als vertrekpunt voor recreatieve routes. Denk aan wandel-, fiets- en wellicht ruiterroutes. Hiermee gecombineerd is ook een VVVpunt op het veilingcomplex niet uitgesloten. Het monumentale veilinghuis is ook een boeiende trouwlocatie met schitterende lichtinval, en dus fotogeniek. De tribune en hoogte van de zaal met het aantal zitplaatsen biedt ook mogelijkheden voor theatrale bijeenkomsten en presentaties. De kleinere ruimtes zijn weer geschikt voor workshops en cursussen. Kortom het veilingcomplex biedt mogelijkheden voor zeer uiteenlopende activiteiten. In de toelichting van het bestemmingsplan staan diverse argumenten die in de lijn liggen van het plan om de voormalige Veiling Midden Betuwe te ontwikkelen tot een multifunctioneel maatschappelijk, cultureel en zakelijk centrum. Zo noemt de gemeente onder hoofdstuk 3.3 Cultuurhistorie en archeologie bij 'Uitgangspunten voor beleid' in 3.3.4 op pagina 14 het volgende: "Vanuit het gemeentelijk beleid geldt als uitgangspunt het cultuurhistorisch erfgoed zien en beleven. Cultuurhistorie vormt namelijk educatieve en recreatieve waarden van het culturele erfgoed.

Door de bestemming voor het veilingcomplex ruimer te beschrijven, wordt het mogelijk om met uiteenlopende activiteiten bezoekers naar de voormalige Veiling Midden Betuwe te halen, en te laten genieten van het bijzondere culturele erfgoed. Bij 4.2 'Leefbaar platteland' op pagina 17 geeft de gemeente aan dat het buitengebied onder andere in de belangstelling staat bij de recreant. Dit vraagt om een andere inrichting en gebruik van de gebouwen en gronden in het buitengebied.

Het veilingcomplex is gereed tot omvorming tot een sociaal-maatschappelijke functie. Het zou een gemiste kans zijn als alleen de beperkte bestemming 'Bedrijven' op het terrein gevestigd wordt. Gezien de fysieke beperkingen voor zakelijk gebruik van het complex (indeling, hoogte, monumentale karakter), zal het terrein onder die bestemming eerder verpauperen (denk aan invulling van het terrein als opslag, handel in goederen) dan dat het meer een openbare publieke functie gaat krijgen, waarbij de oude opstallen door veel mensen echt beleefd kunnen worden.

Er wordt in uw toelichting bij 5.2.2 op pagina 24, ook geschreven over Recreatieve nevenactiviteiten. Door binnen de gemeente verschillende vormen van verblijfsrecreatie en dagrecreatie toe te staan, kan het aanbod aan recreatieve nevenactiviteiten divers worden.

Juist het veilingcomplex kan een zeer onderscheidende en bijzondere functie krijgen voor recreanten. De verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden versterkt de aantrekkelijkheid van het geheel. De veiling kan met sociaal-maatschappelijke en recreatieve activiteiten een impuls geven aan het gebied. Publiek dat afkomt op activiteiten bij de veiling, maakt ook kennis met dit deel van de gemeente Overbetuwe. Daarvan kan geprofiteerd worden.

- 105.2 Indiener vindt het opmerkelijk dat het monumentale deel van de voormalige Veiling Midden Betuwe bekend staat als locatie waar horeca-activiteiten mogen plaatsvinden. Er is een horecaverunning afgegeven. Het verzoek aan de gemeente is om in ieder geval de monumentale panden de (dubbel)bestemming Horeca te geven. Dit betreft het oude veilinghuis met onder andere afmijnzaal en kantoren, als ook het voormalige koelhuis. Bijkomend punt is dat vanwege de monumentale status van de panden geen aanspraak gemaakt kan worden op de (eenmalige) uitbreiding van 10%, dat wel voor andere locaties geldt. Dit bevestigt ook weer dat de monumentale status ook beperkingen met zich meebrengt. Met de inrichting van het veilinghuis kun je weinig anders dan er bijeenkomsten en presentaties houden. Er zijn veel vierkante en

kubieke meters die niet efficiënt gebruikt kunnen worden. Aanpassingen van de inrichting en indeling zijn ook uitgesloten. Dus zakelijk gebruik als kantoor, opslag of werkplaats is niet of slechts beperkt mogelijk. Voor de financiële haalbaarheid van de exploitatie van het veilingcomplex is het van groot belang dat er een horecafunctie gevestigd wordt op minimaal de monumentale panden, en bij voorkeur het gehele complex. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking is er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid. Bij grotere activiteiten kunnen oplossingen gezocht worden, zoals eerder aangegeven middels een pendelservice vanaf andere parkeerterreinen of door gebruik te maken van het openbaar vervoer.

Reactie:

- 105.1 Gelet op de lopende gesprekken met indiener, moet bij indiener bekend zijn dat de gemeente positief staat tegenover een andere invulling van het veilinggebouw en de omliggende gronden. Wat ook uit deze gesprekken blijkt is dat aan een andere (bredere) invulling van het veilinggebouw en/of –terrein randvoorwaarden zijn verbonden. Hierbij moet gedacht worden aan het aantal parkeerplaatsen op en de verkeersontsluiting van de locatie. Met indiener en overige eigenaren is nog geen overeenstemming bereikt over de concrete invulling van het gebouw dan wel de omliggende gronden waarbij voldaan wordt aan de randvoorwaarden. In dit plan een bredere bestemming toekennen acht de gemeente dan ook te voorbarig. Los van dit inhoudelijk aspect, speelt het procedurele aspect dat het bestemmingsplan een conserverend en beheersmatig bestemmingsplan is, waarin grootschalige ontwikkelingen niet worden meegenomen. Tenzij hier bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden en het plan ter inzage heeft gelegen.
- 105.2 In bijlage 5 is opgenomen dat naast het fruithandelsbedrijf ook lichte horeca en een kantoor is toegestaan. De oppervlakte hiervoor is beperkt tot 595m².

Zienswijze 106

Samenvatting

- 106.1 Indiener geeft aan dat het perceel De Hel 4 te Randwijk bestemd is als Bedrijf (Loonbedrijf). Indiener heeft het perceel enige tijd geleden gekocht en runt hier een agrarisch bedrijf. Indiener verzoekt om het perceel Agrarisch te bestemmen.

Reactie:

- 106.1 De huidige bestemming van het perceel is Agrarisch. Het ten tijde van de inventarisatie aanwezige loonbedrijf is niet meer aanwezig. De bestemming van het perceel De Hel 4 wordt teruggebracht naar de bestemming Agrarisch.

Zienswijze 107

Samenvatting

- 107.1 Indiener dankt de gemeente voor het verwerken van een groot deel van de inspraakreactie. Indiener reageert nog wel op artikel 42.2.2. In dit artikel wordt de toelaatbaarheid van bouwen in het rivierbed afhankelijk gesteld van het verleend zijn van de watervergunning. Indiener verzoekt om de tekst te wijzigen in: “is uitsluitend toegestaan na positief advies van de rivierbeheerder”. Ontwikkelingen die ongewenst zijn, kunnen via het ruimtelijk spoor worden tegengehouden, ondanks de aanwezigheid van een watervergunning.
- 107.2 Voor het projectgebied Lexkesveer zijn een deel van de gronden bestemd als “Landbouw”. Indiener verzoekt gelet op het beoogde natuurbeheer en de vigerende watervergunning een aantal percelen (gemeente Randwijk, sectie d, nummers 499, 540, 557, 784, 787, 788 en 789) te bestemmen als Natuur, voor zover deze geen water betreffen. De gronden zijn staatseigendom en inmiddels vrij van pacht. Indiener heeft het Waterschap op de hoogte gebracht van deze zienswijze.

Reactie:

- 107.1 De bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan worden in eerste instantie beperkt door de aard van de bestemming die op de buitendijks gelegen gronden liggen. Overeenkomstig het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt het bestemmingsplan geen uitgebreidere mogelijkheden ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. In zoverre is dit bestemmingsplan niet in strijd met het Barro.
- Zoals hiervoor aangegeven is de mate waarin invulling kan worden gegeven aan bestaande Rivierenwetvergunningen reeds beperkt door de inhoud van het bestemmingsplan zelf. Deze wordt, bepaalde voornamelijk watergerelateerde bevoegdheden daargelaten, beperkt tot het toegestane gebruik en bouwen op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Voor zover zowel bestaande Rivierenwetvergunningen als het vigerend bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling mogelijk maken, zullen deze vigerende rechten in beginsel moeten worden gerespecteerd. Voor zover bekend is er echter geen sprake van een vigerende Rivierenwetvergunning in combinatie van een nog niet benutte gebruiks- of bouwtitel in het bestemmingsplan.
- 107.2 De gronden die geen permanente waterfunctie hebben, worden bestemd als Natuur. Dit zijn de volledige percelen 499, 787 en 788, een groot deel van 789, ongeveer de helft van 540 en een klein deel van 557.

Zienswijze 108

Samenvatting

- 108.1 Indiener waardeert dat de gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling van de recreatiebedrijven camping Overbetuwe en chaletpark De Olmenhoeve. Gelet op het vergevorderde stadium van de samenspraak en overleg over de gewenste invulling op perceelsniveau is indiener van mening dat er geen enkel beletsel bestaat om deze ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan. Door te kiezen voor een postzegelplan wordt indiener op extra kosten gejaagd. Daarom pleit indiener ervoor om het in 2010 ingediende plan te verwerken in de plank kaart.
- 108.2 Een tweede knelpunt voor indiener is de bevoordeling van agrarische bedrijven ten opzichte van andere bedrijfsmatige functies in het buitengebied. Het belang van de agrarische sector is de laatste decennia hard terug gelopen. Andere functies zijn daarvoor in de plaats gekomen en vertegenwoordigen in economisch en maatschappelijk opzicht minstens een even grote waarde. Dit rechtvaardigt een gelijkwaardige positie. Het bewust bevoordelen van agrarische bestemmingen is onredelijk. Indiener pleit ervoor dit onderscheid te laten vervallen.
- 108.3 Het aantal bedrijfswoningen is beperkt tot 1 per bedrijf. Algemeen wordt een norm van 2 woningen per bedrijf aanvaard. Door beide bedrijven van cliënt als één bedrijf op te nemen, worden hem 2 woningen ontnomen. Dit is onrechtvaardig en belemmert een goede bedrijfsvoering. Meermaals is duidelijk gemaakt dat er 4 woningen nodig zijn voor een adequaat beheer.
- 108.4 Ter plekke is nu reeds sprake van diverse gebruiksfuncties: verblijfsrecreatie, buitenschoolse opvang, woon/zorg, bed & breakfast, horeca, kinderboerderij, paardenbak, verkoop van streek-/ boerderijproducten, verzorgen van workshops en natuurexcursies. Het multifunctionele gebruik van grond en opstallen geeft een specifiek karakter aan de bedrijven en zorgt bovendien voor een sluitende exploitatie. In het voorliggende plan wordt de gebruiksflexibiliteit teveel aan banden gelegd. Dit beperkt onnodig het meest doelmatige gebruik van grond en gebouwen. Bovendien wordt geen recht gedaan aan de huidige reeds lang bestaande praktijk. De bestemmingsomschrijving (artikel 19.1) moet echt (veel) ruimer. Er moet geen misverstand over bestaan dat het huidige gebruik legaal kan worden voortgezet.

- 108.5 Artikel 19.1 sub a: maximaal 10 huisjes doet geen recht aan de bestaande praktijk, de plannen van de ondernemer en de marktontwikkelingen. Gepleit wordt voor meer flexibiliteit in het gebruik, ook in de hoogtematen als bedoeld in 19.2.1 sub b en c.
- 108.6 Artikel 19.1 laatste alinea: het begrip 'ondersteunende horeca' is te beperkend van aard. Hiermee wordt ten onrechte gesuggereerd dat horecavoorzieningen op recreatiebedrijven geen volwaardige horecabedrijven zouden zijn. Bovendien mag aan cliënt niet onthouden worden wat aan andere recreatiebedrijven (golfbaan, manege) wel wordt toegestaan.
- 108.7 Artikel 19.2.1 sub d, e, f: groepsaccommodatie maximaal 75 m². Dit is de omvang van een gewone recreatiewoning! Een groepsaccommodatie moet uiteraard veel groter zijn. Waarschijnlijk is een 0 vergeten en wordt er 750 m² bedoeld. Dat zou een reële maat zijn. Ook de hoogte maten (3 en 5 m) zijn niet realistisch. Dit zou namelijk betekenen dat er geen volwaardige 2e verdieping mogelijk is.
- 108.8 Artikel 19.2.4: geen vrije bergingen toegestaan. Deze bepaling negeert de werkelijkheid en dient geen enkel belang. Beter is: 1 berging per recreatiewoning, chalet of stacaravan met een maximum van 6 m². Dat is algemeen gebruik op verblijfsrecreatiebedrijven.
- 108.9 Artikel 19.2.5: maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen 2m. Aan de zuidzijde is een geluidswal om de geluidsoverlast van de N837 te verminderen. Deze is uiteraard hoger dan 2 m. Dit artikel dient dus aangepast te worden als gevolg van de nieuwe verbindingsweg.

Reactie:

- 108.1 In 2011 hebben er een aantal goede overleggen plaatsgevonden, onder andere met indiener. De gemeente staat positief tegenover een deel van de plannen van indiener. De plannen moeten verder uitgewerkt worden, rekening houdend met de opgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten. Hieraan is door indiener nog geen vervolg gegeven. Het nu al meenemen van het in 2010 ingediende plan acht de gemeente niet reëel en ruimtelijk onwenselijk. In dat geval is er namelijk geen enkele reden meer om te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.
- 108.2 Het aantal agrarische bedrijven is al enkele jaren aan het afnemen. Dat staat echter los van de algemene doelstelling voor het buitengebied: behoud voor agrarische activiteiten en landschaps- en natuurontwikkeling. Niet agrarische functies ziet de gemeente Overbetuwe nog steeds als gast van het buitengebied. Overbetuwe staat daarin niet alleen. Het provinciale beleid kent een identieke benadering. De gemeente is het niet met indiener eens dat agrarische bedrijven bevoordeeld worden. Inherent aan de doelstelling is dat agrarische bedrijven andere planologische mogelijkheden krijgen als de andere functies. Ook daar zitten echter grenzen aan. Bebouwing moet bijvoorbeeld geconcentreerd worden in een bouwperceel (speelt niet bij een camping) en nevenactiviteiten zijn beperkt toegestaan.
- 108.3 In de beantwoording van de inspraakreactie is al aangegeven dat het huidige bestemmingsplan toestaat dat er per kampeercentrum één dienstwoning aanwezig is. Er zijn twee bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak mag 1 kampeercentrum gevestigd zijn. Per saldo zijn er daarmee twee dienstwoningen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er geen onderscheid gemaakt in het aantal kampeercentra. De bestaande rechten worden gerespecteerd, waarmee er twee bedrijfswoningen toegestaan blijven. De gemeente ziet geen reden om meer bedrijfswoningen toe te staan.
- 108.4 Het geldende bestemmingsplan staat alleen verblijfsrecreatie toe. Gebouwen zijn toegestaan ten dienste voor recreatie en dienstverlening aan kampeers en gebruikers van stacaravans, te weten kantine, kampwinkel, toiletgebouwen en opslagruimten. Een deel van de genoemde activiteiten past niet binnen de doeleindenomschrijving. Voor die activiteiten is ook geen vrijstelling of ontheffing verleend. Het gebruik is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de toegestane functie Verblijfsrecreatie. De gemeente is het

- niet met indiener eens dat het meest doelmatige gebruik hiermee wordt beperkt. Een bed&breakfast, een kinderboerderij, een paardenbak en ondersteunende horeca passen binnen de bestemming. Ook natuurexcursies zijn en blijven toegestaan.
- 108.5 Het geldende bestemmingsplan staat 10 zomerhuisjes toe. Deze rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In het kader van de ontwikkeling staat de gemeente positief tegen meer recreatiewoningen. Bij 108.1 is al vermeld dat hier wel randvoorwaarden en uitgangspunten aan gekoppeld worden. Zolang niet duidelijk is dat aan de randvoorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan, acht de gemeente het te voorbarig om meer recreatiewoningen toe te staan.
- 108.6 De gemeente is van mening dat een camping een andere ruimtelijke uitstraling en impact heeft als een horeca bedrijf. Vandaar dat voor deze twee functies ook twee afzonderlijke bestemmingen bestaan en in het bestemmingsplan zijn opgenomen, namelijk Horeca en Recreatie – Verblijf.
De gemeente erkent dat bij een camping vaak een snackbar, café, restaurant of dergelijk aanwezig is. Deze dient echter wel als ondersteuning van de verblijfsrecreatie en haar gasten. Vandaar dat ondersteunende horeca binnen de bestemming Recreatie – Verblijf is toegestaan. Dat dit door indiener als te beperkend wordt ervaren, verandert niet het gemeentelijke standpunt. Ook binnen de genoemde voorbeelden is alleen ondersteunende horeca toegestaan.
- 108.7 De toegestane mogelijkheid voor een groepsaccommodatie is gebaseerd op het geldende recht. Onderdeel van het ontwikkelingsplan van indiener is een grotere accommodatie. Bij de afzonderlijke afweging van dat verzoek, zal dit beoordeeld worden. De gemeente acht het te voorbarig om zonder onderzoek en het stellen van randvoorwaarden een grotere groepsaccommodatie toe te staan.
- 108.8 In de nota Kampeerbeleid is opgenomen dat bergingen vallen binnen de maximale oppervlakte van stacaravans of chalets. Vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan. Dit beleid wordt in het bestemmingsplan overgenomen. Inpandige of aangebouwde bergingen verhogen de ruimtelijke kwaliteit van het kampeerterrein, omdat bebouwing meer geclusterd wordt.
- 108.9 Artikel 19.2.5 gaat over bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een geluidswal is geen bouwwerk maar een werk. Voor werken is geen maximale hoogte opgenomen.

Zienswijze 109

Samenvatting

- 109.1 Indiener is eigenaresse van een perceel grond aan de Wuurde 19a te Elst. Indiener heeft in haar inspraakreactie verzocht om de voormalige fruitschuur annex fruitopslagloods te bestemmen als recreatieve woonruimte. Indiener kan zich niet vinden in de redenen om de agrarische bestemming te handhaven. Indiener is van mening dat de gemeente wel degelijk een pand van agrarische bestemming naar een tijdelijke woon of recreatiebestemming kan veranderen. Vele voormalige agrarische bedrijven hebben in de loop der tijd een woonbestemming gekregen. Indiener wil tijdens haar bezoeken aan Elst (vanuit Engeland) kunnen verblijven in het pand. De gemeente beoogt met het bestemmingsplan een vitaal en representatief buitengebied te verkrijgen waar voor zowel burgers als agrariërs een plaats is. In deze optiek lijkt het ieders belang om gebouwen een zodanige bestemming te geven dat eigenaren en gebruikers in staat zijn om ze te kunnen onderhouden. Indiener is bereid vast te leggen dat de woning niet permanent bewoond wordt.

Reactie:

- 109.1 De gemeente kan inderdaad de bestemming van een gebouw wijzigen. Bij een wijziging van de bestemming spelen diverse aspecten een rol. Op de eerste plaats is de huidige bestemming en de gewenste bestemming van belang. Daarnaast is het ruimtelijke beleid van gemeente maar ook provincie en Stadsregio van belang. De bestemmingswijziging wordt hieraan getoets. Op de derde plaats spelen milieu- en omgevingsaspecten een rol.

De huidige bestemming van het gebouw is Agrarische doeleinden, waarbij er geen sprake is van een agrarisch bouwperceel. Er is ook nooit een bouwvergunning verleend voor het betreffende gebouw.

Het gemeentelijke beleid dat o.a. van toepassing is, is de beleidsregel Functieverandering, de Nota Toerisme en Recreatie, het Landschapsontwikkelingsplan en de Toekomstvisie+. Provinciaal is vooral de ruimtelijke verordening van toepassing. Het omvormen van het gebouw naar een recreatiewoning of tijdelijke woning past niet binnen het beleid. De bestemmingswijzigingen waar indiener naar verwijst, zijn niet vergelijkbaar. Deze percelen kenden een agrarisch bouwperceel waar voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig was.

Het verkrijgen en behouden van een vitaal en representatief buitengebied moet wel plaatsvinden binnen de geleden beleidskaders.

Zienswijze 110

Samenvatting

- 110.1 Indiener kan zich niet vinden in de beperking van de aard van de bedrijvigheid van het perceel Drielse Rijndijk 9 te Heteren. De beantwoording van de inspraakreactie geeft geen motivering waarom bij andere opslag een ruimtelijk verschil aanwezig is. Indiener blijft daarom van mening dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet valt in te zien waarom opslag ten behoeve andersoortige bedrijven niet mogelijk is. Het is vaste jurisprudentie dat in het geval er geen ruimtelijk relevant onderscheid is een branchering tussen bedrijven niet is toegestaan.
- 110.2 Indiener kan zich niet vinden in de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing. Zowel bij recht als na afwijking is 300m² toegestaan. Het regionale beleid geeft een uitbreidingsmogelijkheid van 20% bij recht en 10 of 15% bij afwijking. In het voorontwerp waren deze percentages ook toegepast. Indiener verzoekt om bij recht 360m² en via afwijking 414m².
- 110.3 Op de derde plaats is indiener van mening dat ten onrechte de mogelijkheid om bedrijfswoning te realiseren is uitgesloten. Het bestemmingsplan staat alleen bestaande bedrijfswoningen toe. Indiener geeft aan dat op het perceel een bedrijfswoning aanwezig is, maar dat deze alleen niet als zodanig wordt gebruikt. Een bedrijfswoning is ook noodzakelijk om diefstal van de opgeslagen materialen te voorkomen. Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan te bepalen dat een bedrijfswoning ter plekke is toegestaan.
- 110.4 Het perceel kent eveneens een dubbelbestemming waarde-archeologische verwachting 2. Uit de toelichting blijkt echter niet dat een onderzoek is verricht naar de eventueel in de grond aanwezige waarde (zoals de wet dat wel voorschrijft). In de toelichting wordt weliswaar gesproken over een archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente die inzicht zou geven in de bekende en te verwachten archeologische waarden binnen de gemeente, maar daaruit blijkt niet dat die kaart gebaseerd is op deugdelijk onderzoek naar archeologische waarden in het betreffende gebied. Uit de kaart blijkt al helemaal niet dat er specifiek op de locatie van indiener onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden. Indiener heeft bij eerdere werkzaamheden ook nooit archeologische vondsten gedaan. Indiener ziet dan ook geen reden om aan het perceel de dubbelbestemming toe te kennen. Indiener is van mening dat op grond van artikel 3.1 Wro de dubbelbestemming ook niet toegekend mag worden nu die dubbelbestemming geen goede ruimtelijke ordening dient. Daarnaast is van belang dat uit artikel 3.1.6 Bro volgt dat de resultaten van het onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 Awb in de toelichting van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Feit is dat er in de toelichting geen resultaten van archeologisch onderzoek zijn opgenomen.

Reactie:

- 110.1 De gemeente ziet bedrijven als een gebiedsvreemde functie in het buitengebied. Nieuwe bedrijven zijn daarom alleen toegestaan gebruikmakend van de

mogelijkheden die de beleidsregel functieverandering biedt. De bestaande bedrijven respecteert de gemeente. Het opnemen van de aard van de bedrijvigheid maakt daar onderdeel van uit. Op grond van artikel 6.5 sub 1 kan bij omgevingsvergunning een ander bedrijf worden toegestaan. De gemeente is het dan ook niet met indiener eens dat er sprake is van een branchering.

110.2 Bijlage 5 van de regels wordt aangepast. Gelet op de uitbreidingsruimte die de overige bedrijven hebben is bij recht 360m² en via afwijking 414m² aan bebouwing toegestaan.

110.3 Op grond van het geldende bestemmingsplan is een bedrijfswoning niet toegestaan. Bij de gemeente is geen bouwvergunning bekend van een bedrijfswoning en op dit moment is ook geen bedrijfswoning aanwezig. De gemeente ziet daarom geen enkele aanleiding om een bedrijfswoning toe te staan. Voor beveiliging van het terrein zijn namelijk andere mogelijkheden beschikbaar.

110.4 De dubbelbestemmingen Archeologie zijn gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. De gemeente is het dan ook niet met indiener eens dat er geen deugdelijk onderzoek is gedaan naar de aanwezige waarden. De gemeente heeft met de archeologische waardenkaart een voorzet gegeven, het is verder aan de initiatiefnemer om aan te tonen wat de feitelijke toestand van de archeologische waarde is. Het is niet kostenefficiënt om het gebied volledig gedetailleerd te onderzoeken, alvorens er sprake is van concrete initiatieven. In de toelichting wordt de totstandkoming en de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek opgenomen.

Zienswijze 111

Samenvatting

111.1 Indiener geeft aan dat in het verleden is gesproken over een eventuele uitbreiding van de begraafplaats aan de Kastanjelaan te Heteren in oostelijke richting. In het bestemmingsplan wordt aan een uitbreiding niet gerefereerd, terwijl er al wel toezeggingen zijn gedaan. Voor indiener is het van belang dat het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische situatie niet beperkt. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan Uitbreiding Begraafplaats Kastanjelaan 2001 over te nemen. Primair met uitzondering van een grondstrook aan de oostkant (afmeting 6 bij 33m), die indiener als tuin bestemd wil zien. Is dit niet mogelijk dan het gehele perceel bestemming als Begraafplaats.

Reactie:

111.1 Het bestemmingsplan Uitbreiding Begraafplaats Kastanjelaan 2001 wordt overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het feitelijk gebruik is nog agrarisch. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om een gedeelte als Tuin te bestemmen. Een tuin als onderdeel van de begraafplaats is ook mogelijk binnen de bestemming Maatschappelijk.

Zienswijze 112

Samenvatting

- 112.1 Indiener is van mening dat de regeling voor Wonen op dit moment te algemeen geformuleerd is. De regeling houdt geen rekening met eventuele gebiedsaanduidingen (zoals EHS of waardevol landschap) en/of specifieke kenmerken van een gebied/gronden (bijvoorbeeld archeologische waarden), evenals de omvang van een perceel.
- 112.2 De regeling voorziet slechts in twee categorieën, tot 450m³ en tot 600m³. Een woning van 445m³ mag slechts 5m³ vergroot worden, terwijl een woning van 451m³ 159m³ vergroot mag worden. Indiener ziet liever een regeling die voorziet in bijvoorbeeld drie of vier categorieën of in een vergroting van de bestaande inhoud met 25%. Met het hanteren van slechts twee inhoudsmaten is een enorme vergroting van een woning mogelijk, zonder dat er op enige wijze rekening wordt gehouden met belangen van omwonenden, de omvang van het perceel, de landschappelijke en archeologische waarden en de (andere) kenmerken van het gebied waarin de woning is gesitueerd.
- 112.3 Indiener is van mening dat de regels over herbouw van de woning kunnen leiden tot ongewenste situaties. Ook hier zijn namelijk de eerder genoemde twee categorieën opgenomen en ontstaan identieke problemen als genoemd bij punt 2.

Reactie:

- 112.1 Met de genoemde gebiedsaanduidingen en/of kenmerken wordt bij het verlenen van een omgevingsvergunning wel rekening gehouden. In de specifieke aanduidingsregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning ter plaatse van een aanduiding pas verleend kan worden als er geen sprake is van aantasting van de kwaliteiten. Met de omvang van het perceel wordt rekening gehouden bij de beoordeling van het bouwplan door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- 112.2 Voor wat betreft de inhoud van woningen hanteert de gemeente al 3 categorieën (450m³, 600m³ en 800m³). De gemeente vindt de gedane suggestie interessant, maar kiest toch voor vaste maten. Grootste probleem van een percentage is dat bij uitbreiding van de woning bijgehouden moet worden hoeveel van het percentage hiermee verbruikt is. De gemeente schat in dat het aantal woningen dat enorm vergroot kan worden gering is. Indien er sprake is van landschappelijke of archeologische waarde moet hier wel rekening mee worden gehouden. Borging van de archeologische waarden is geregeld in de artikelen Waarde – Archeologie en Waarde Archeologische verwachting 1-4. Borging van de landschappelijke waarde is geregeld in artikel 46.9. Met de omvang van het perceel wordt rekening gehouden bij de beoordeling van het bouwplan door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- 112.3 Bij herbouw van de woning op dezelfde locatie zijn de identieke regels als genoemd bij de beantwoording van 112.2 van toepassing. Bij herbouw op een andere locatie zijn in de afwijkingsbevoegdheid al diverse voorwaarden opgenomen

Zienswijze 113

Samenvatting

- 113.1 Indiener verzoekt om in de regels op te nemen dat plannen geen afbreuk mogen doen aan kwetsbare en zeldzame natuurwaarden. Indiener ziet dat de bescherming van flora en fauna bij alle ruimtelijke ingrepen op deze manier verankerd wordt in het plan- en uitvoeringsproces. Indiener is het niet eens met de beantwoording van de inspraakreactie dat de verantwoordelijkheid hiervoor bij het Rijk ligt. In het kader van de WABO ligt deze verantwoordelijkheid grotendeels bij de gemeente. Tevens is de gemeente verantwoordelijk voor een behoorlijk bestuur en een goede ruimtelijke ordening. Ook de verschillende haalbaarheidsonderdelen zoals ecologie horen daarbij. Indien door wijzigingsbevoegdheden zaken mogelijk worden gemaakt, dient de gemeente ze te onderzoeken of te regelen dat het onderzocht wordt. Indiener stelt nogmaals voor om naast landschap ook natuur expliciet als toetsingskader in het bestemmingsplan op te nemen.

113.2 Indiener verzoekt om onder 3.2.2 van de regels een passage op te nemen waarbij toetsing aan de Flora- en faunawet in alle gevallen noodzakelijk is indien verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied worden aangetast. Niet alleen voor gebouwen waarin vee wordt gehuisvest geldt de noodzaak tot toetsing aan de Natuurbeschermingswet.

Reactie:

113.1 De gemeente heeft duidelijk willen maken dat zij geen directe invloed heeft op de toetsings- en weigeringsgronden van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De Flora en Faunawet heeft een eigen toetsingskader. Artikel 2 van deze wet regelt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De wet heeft geen ruimtelijke doorwerking. Als extra toets is in artikel 49 opgenomen dat bij het toepassen van elke wijzigingsbevoegdheid beoordeeld moet worden dat beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad.

113.2 Zie 113.1.

Zienswijze 114

Samenvatting

114.1 Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe agrarische bedrijven, boomkwekerijen worden uitgesloten. Het provinciale beleid biedt voor deze regio weliswaar minder mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen, maar de provincie heeft geen restrictief beleid aangaande boomkwekerijen. In het beleid mag deze agrarische tak zich juist ontwikkelen. Indiener kan zich niet vinden in het feit dat boomkwekerijen slechts via een partiele herziening mogelijk worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid is juist een instrument om de procedure te beperken en te vereenvoudigen. Boomkwekerijen worden nu verplicht een herzieningsprocedure te doorlopen. In het bestemmingsplan is niet nader onderbouwd waarom hiervoor wordt gekozen. Indiener verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid ook voor boomkwekerijen van toepassing te verklaren. Indiener maakt daarbij gelijktijdig bezwaar tegen de voorwaarde dat minimaal 5 ha. Eigen landbouwgrond aansluitend aan het bouwperceel moet liggen. In verband met de wisselteelt bij boomkwekerijen is het niet gangbaar dat men grote stukken grond aaneengesloten in eigendom heeft.

114.2 In het bestemmingsplan wordt pot- en containerteelt als een niet grondgebonden vorm van agrarisch grondgebruik bestempeld. Daarmee is alleen bestaande containerteelt toegestaan. Indiener is het niet eens met deze beredenering. Containerteelt is een zeer specialistische teeltvorm waarbij zeer efficiënt gebruikt wordt gemaakt van het beschikbare areaal grond. De containers (meestal potten) worden in veel gevallen in de volle grond geplaatst. Een verbod op uitbreiding, kan het productieproces in het geheel negatief beïnvloeden. Omdat in veel gevallen de containers in de grond worden geplaatst is indiener van mening dat er juist wel sprake is van een grondgebonden activiteit.

114.3 Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen. De gemeente kan hier in bestemmingsplannen verder invulling aan geven. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er alleen omgevingsvergunning kan worden verleend voor tijdelijke voorzieningen (max. 7 maanden) buiten het bouwvlak. Bij veel boomkwekerijen is er geen sprake van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak dat direct bij de teeltgronden ligt. Hieruit vloeit voort, dat in geval van deze bedrijven eigenlijk alleen sprake kan zijn van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Hiermee wordt de bedrijfsvoering onevenredig beperkt. Indiener verzoekt de regeling zodanig aan te passen dat permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak mogelijk zijn.

114.4 Indiener verzoekt om binnen de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding een uitzondering te maken voor het aanbrengen van

- beplantingen en het aanplanten van gronden voor zover dit gekoppeld is aan een boomkwekerij. Nu is daarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk.
- 114.5 Indiener verzoekt om een agrarisch bouwvlak toe te wijzen voor het perceel aan De Hel ongenummerd (kadastraal bekend Heteren, sectie E, nr. 49) te Randwijk. Mocht de gemeente dit niet wenselijk achten dan verzoekt men een agrarisch bouwvlak toe te wijzen voor het perceel aan de Hel ongenummerd (kadastraal bekend Heteren, sectie E, nr. 806). Voor beide bouwvlakken heeft indiener een voorstel bijgevoegd.

Reactie:

- 114.1** In het bestemmingsplan zijn verschillende afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het is echter niet te doen om voor elke situatie die zich kan voordoen een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De eerste afweging die daarom plaatsvindt, is of een afwijking of wijziging zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan meerdere keren zal voordoen en dat het wenselijk is daarvoor een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De tweede afweging heeft te maken met de beslissingsbevoegdheid. Voor wijzigingsbevoegdheden zijn burgemeester en wethouders het bevoegde gezag. Voor een nieuw bestemmingsplan blijft de gemeenteraad het bevoegde gezag. Gelet hierop wordt de wijzigingsbevoegdheid voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak uit het bestemmingsplan verwijderd. Het toekennen van een nieuwe agrarisch bouwvlak zal moeten via een nieuw bestemmingsplan in plaats van via een wijzigingsplan. De verwachting is namelijk dat de wijzigingsbevoegdheid niet veelvuldig gebruikt gaat worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat niet nu al de voorwaarden om mee te werken vastgelegd hoeven te worden, die vervolgens voor een periode van 10 jaar gelden. Zo kan beter naar de specifieke situatie en locatie gekeken worden, onder andere naar de eis om 5ha aaneengesloten grond in bezit te hebben. Indien goed onderbouwd kan van deze voorwaarde afgeweken worden. Bij een wijzigingsbevoegdheid is dit alleen mogelijk als nu al wordt opgenomen dat de voorwaarde niet geldt. De gemeente is niet bereid om vooraf en in zijn totaliteit deze voorwaarde niet van toepassing te verklaren voor boomkwekerijen. De gemeente wil dit van geval tot geval beoordelen.
- 114.2** De gemeente erkent het belang en de ontwikkeling van de laanboomteelt. Pot-, container- en gootteelt wordt in beginsel niet als een afzonderlijk agrarisch bedrijf beschouwd. Deze vorm van teelt ziet de gemeente als teeltondersteunende voorziening ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het mogelijkheden biedt voor pot-, container en/of gootteelt. Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen een bouwhoogte bepalend. Buiten het bouwvlak gelden de regels met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen (bijv. artikel 3.3.5 en 4.3.5). Voor pot-, container en gootteelt zijn wel aanvullende voorwaarden opgenomen. De voorziening moet direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, de oppervlakte mag maximaal 15.000m² bedragen en er gelden beperkingen t.a.v. de verharding.
- 114.3** Teeltondersteunende voorzieningen dienen ter bescherming of bevordering van de teelt. Omdat deze voorzieningen (regenkappen, teeltnetten, etc.) impact hebben op de uitstraling en de beleving van het landschap zijn permanente voorzieningen bij recht alleen toegestaan op het bouwvlak. Hiermee wordt een clustering van bebouwing en bouwwerken beoogd. Via een afwijking zijn ook buiten het bouwvlak teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. In de omgevingsvergunning kunnen afspraken gemaakt worden over de permanente constructie.
- 114.4 De dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding is opgenomen ter bescherming van enerzijds de hoogspanningsverbinding en anderzijds het woon- en leefklimaat. Hoge bebouwing, bouwwerken geen gebouw zijnde en andere werken kunnen het beheer en onderhoud schaden of een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Vooraf een uitzondering maken voor het aanplanten van gronden voor zover dit gekoppeld is aan een boomkwekerij is geen mogelijkheid.

Vanuit de bescherming maakt het namelijk niet uit of een boom is aangeplant door een boomkweker of door een andere partij (bijvoorbeeld burger of overheid). De gemeente wil nog wel meegeven dat de verplichte omgevingsvergunning alleen aangevraagd moet worden in nieuwe situaties. Voor bestaande inplant hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

- 114.5 Het bestemmingsplan Buitengebied is conserverend en beheersmatig van aard. Ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij er bestuurlijke besluitvorming (incl. beoordeling en afweging van het verzoek) en ter inzage legging heeft plaatsgevonden, de randvoorwaarden zijn vastgesteld en de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Van alles is hier geen sprake van, vandaar dat de gemeente het toekennen van een agrarisch bouwperceel te voorbarig vindt. De gemeente is bereid het verzoek afzonderlijk te beoordelen en in behandeling te nemen. Voor locatie 2 heeft al een afweging plaatsgevonden op 15 november 2010. Dit initiatief is destijds negatief beoordeeld, waarbij motivering bij indiener bekend is.

Zienswijze 115

Samenvatting

- 115.1 Het perceel Bredestraat Noord 36, 36a, 38 en 40 (De Eshof) is bestemd als Wonen. Momenteel is er op 36a een dagopvang (oppervlak 100m²) voor dementerende ouderen. Indiener verzoekt echter om 36a te bestemmen als Bedrijf. De activiteiten kunnen dan ingediend worden bij specifieke vorm van bedrijf-overige bedrijvigheid. Parkeren ten behoeve van deze activiteit wordt op eigen terrein opgelost. Indiener geeft een uitgebreide toelichting waarom deze functie noodzakelijk en passend is.
- 115.2 Indiener streeft erna om een landgoed te ontwikkelen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er 5ha grond in eigendom is. Eigenaren willen De Eshof samen met haar unieke hoogstam boomgaarden veilig stellen en zijn bereid de boomgaarden voor deze doelstelling aan te kopen. In het bestemmingsplan zijn volgens indiener diverse argumenten opgenomen die in de lijn liggen van dit plan. Gekoppeld aan de aankoop verzoekt indiener om de grond te bestemmen als Natuur. Ook hiervoor geeft het bestemmingsplan volgens indiener diverse argumenten. Indien de gemeente positief staat tegenover de vorige twee punten, verzoekt indiener om voor het gekochte en reeds in bezit zijnde terrein de dubbelbestemming Waarde-Landgoed op te nemen.

Reactie:

- 115.1 Het geldende bestemmingsplan staat ter plekke drie woningen toe. Er is geen vrijstelling dan wel ontheffing verleend voor een maatschappelijke activiteit (dagopvang). Het toevoegen van een nieuwe gebiedsvreemde functie, zoals Maatschappelijk, is slechts mogelijk binnen de voorwaarde van de beleidsregel Functieverandering. Aan de voorwaarden wordt niet voldaan. De gemeente vindt het daarom te voorbarig om de bestemming te wijzigen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfactiviteit. Het is aan indiener om aan de voorwaarden te voldoen. Ook biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten.
- 115.2 Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het realiseren van een landgoed is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt. Tweede vraag is of de gemeente bereid is de grond te verkopen. Gezien de beantwoording van de eerste vraag, is deze vraag niet beantwoord. De gemeente heeft de vraag van indiener buiten het proces van het bestemmingsplan Buitengebied opgepakt.

Zienswijze 116

Samenvatting

116.1 Indiener geeft aan dat het college van B&W de afgelopen jaren meerdere besluiten heeft genomen die erop gericht zijn om het feitelijke (afwijkende) gebruik in overeenstemming te brengen met de bestemming, mits dit feitelijke gebruik geen bezwarende of beperkende omstandigheid vormt. Indiener betreurt het dan ook dat zijn inspraakreactie niet heeft geleid tot omvorming van de bestemming van het perceel Logtsestraat 2 te Elst naar Wonen. Wel ziet indiener in de beantwoording een handreiking om recht te doen aan de feitelijke situatie en de bestemming om te vormen. Het perceel van indiener kan niet omgevormd worden i.v.m. de aanwezigheid van een fruitboomgaard met spuitzone afstand van 50m. Indiener geeft aan dat in de omgeving van de boomgaard al woningen op een kleinere afstand aanwezig zijn. Dat het hier gaat om een bestaande situatie levert bij indiener een strijdig rechtsgevoel op. Indiener heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar het afwijken van de 50m afstandseis in dit concrete geval.

Reactie:

116.1 Uit het uitgevoerde en aangeleverde spuitzoneonderzoek blijkt dat op een afstand van 35m vanaf de perceelsgrens (van het fruitteeltperceel) er geen overschrijding van de blootstellingsrisico's is. De woning (dichtstbijzijnde gevel) is gelegen op ca. 34m. De gemeente is van mening dat er geen belemmering is om de bestemming van het perceel Logtsestraat 2 te Elst om te vormen naar een woonbestemming. De bestemming van het perceel Logtsestraat 2 te Elst wordt Wonen.

Zienswijze 117

Samenvatting

- 117.1 Indiener gaat ervan uit dat het aanlegvergunningstelsel slechts geldt voor de gronden welke zijn gelegen buiten de bestaande kwekerijpercelen. Is dit niet het geval dan verzoekt indiener dit aan te passen in het bestemmingsplan. Het aanvragen van een aanlegvergunning voor eenvoudige ingrepen is namelijk onnodig lastenverzwarend en beperkend voor de bedrijfsvoering.
- 117.2 Indiener is het niet duidelijk wat de consequentie is van de aanduiding waardevol landschap. Indiener verzoekt dit te verduidelijken en eventueel de plankaart aan te passen.
- 117.3 In het bestemmingsplan wordt pot- en containerteelt als een niet grondgebonden vorm van agrarisch grondgebruik bestempeld. Daarmee is alleen bestaande containerteelt toegestaan. Indiener is het niet eens met deze beredenering. Containerteelt is een zeer specialistische teeltvorm waarbij zeer efficiënt gebruikt wordt gemaakt van het beschikbare areaal grond. De containers (meestal potten) worden in veel gevallen in de volle grond geplaatst. Een verbod op uitbreiding, kan het productieproces in het geheel negatief beïnvloeden. Omdat in veel gevallen de containers in de grond worden geplaatst is indiener van mening dat er juist wel sprake is van een grondgebonden activiteit.
- 117.4 Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen. De gemeente kan hier in bestemmingsplannen verder invulling aan geven. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er alleen omgevingsvergunning kan worden verleend voor tijdelijke voorzieningen (max. 7 maanden) buiten het bouwvlak. Bij veel boomkwekerijen is er geen sprake van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak dat direct bij de teeltgronden ligt. Hieruit vloeit voort, dat in geval van deze bedrijven eigenlijk alleen sprake kan zijn van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Hiermee wordt de bedrijfsvoering onevenredig beperkt. Indiener verzoekt de regeling zodanig aan te passen dat permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak mogelijk zijn.
- 117.5 Indiener is van mening dat de dubbelbestemmingen Archeologie (incl. verwachting) niet noodzakelijk is voor een ingeplant kwekerijperceel en daarbij een onnodige lastenverzwaring teweeg brengt. Immers op kwekerijpercelen is de grond veelal al

verstoord door wortelwerking, in ieder geval tot een diepte van zo'n 80cm. De onderzoeksplicht heeft tot gevolg dat cliënt veel kosten moet maken voor het laten uitvoeren van onderzoeken, ook bij geringe werkzaamheden. Indiener verzoekt om de dubbelbestemmingen Archeologie niet op te nemen voor bestaande kwekerijpercelen.

- 117.6 Indiener is het niet eens met de benadering van het college dat voor perceelsniveau geen gedetailleerde informatie beschikbaar is, waardoor het college van mening is dat voor enkele percelen geen lager beschermingsniveau vastgesteld kan worden. In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet in geval van een bestemmingsplan sprake zijn van een deugdelijke motivatie. Het college had daarom wel degelijk op perceelsniveau de afweging moeten maken welke archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Op percelen waar reeds sprake is van verstoring, is een hoge archeologische verwachtingswaarde niet aannemelijk. Indiener verzoekt om voor kwekerijpercelen een lager beschermingsniveau toe te kennen en/of de regels aan te passen.
- 117.7 Het is indiener niet duidelijk welke werken vallen onder werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen. Indiener verzoekt dit te verduidelijken. Immers, het aanleggen of rooien van een boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, is vergunningsplichtig, maar hoort wel bij de normale bedrijfsvoering van een kwekerijbedrijf. Dit geldt ook voor het aanleggen van een irrigatiesysteem.
- 117.8 Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe agrarische bedrijven boomkwekerijen worden uitgesloten. Het provinciale beleid biedt voor deze regio weliswaar minder mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen, maar de provincie heeft geen restrictief beleid aangaande boomkwekerijen. In het beleid mag deze agrarische tak, zich juist ontwikkelen. Indiener kan zich niet vinden in het feit dat boomkwekerijen slechts via een partiele herziening mogelijk worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid is juist een instrument om de kosten en lengte van de procedure te beperken en te vereenvoudigen. Boomkwekerijen worden nu verplicht een zware herzieningsprocedure te doorlopen. In het bestemmingsplan is niet nader onderbouwd waarom hiervoor wordt gekozen. Indiener verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid ook voor boomkwekerijen van toepassing te verklaren.

Reactie:

- 117.1 Aan de regels van een bestemmingsplan wordt getoetst indien er sprake is van een vergunningsplichtige activiteit. Daarnaast gelden de regels en verbeelding ook bij het handhaven van de ruimtelijke situaties. Het vergunningstelsel is dus ook van kracht op gronden binnen de bestaande kwekerijpercelen. Echter een activiteit die in het verleden vergund is of zonder vergunning uitgevoerd kon worden, wordt niet (opnieuw) getoetst aan de regels. Concreet hoeft men dus geen aanlegvergunning aan te vragen voor de aanplant van een perceel waar nu al boomteelt plaatsvindt of het rooien van een bestaand perceel. Wordt een perceel ingeplant waar voorheen geen boom- en/of fruitteelt plaatsvond dan is een toets aan de regels van het bestemmingsplan wel aan de orde. Ook voor het uitvoeren van een werk op het bouwperceel (mits legaal), hoeft geen vergunning aangevraagd te worden. Voor het vergunningstelsel binnen de bestemmingen Archeologie verwijst de gemeente naar de beantwoording bij 117.5.
- 117.2 De gronden ter plaatse van de aanduiding waardevol landschap zijn mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap. In het in de bijlage opgenomen provinciale beleid is verwoord wat de kernkwaliteiten van het waardevol landschap zijn.
- 117.3 De gemeente erkent het belang en de ontwikkeling van de laanboomteelt. Pot-, container- en gootteelt wordt in beginsel niet als een afzonderlijk agrarisch bedrijf beschouwd. Deze vorm van teelt ziet de gemeente als teeltondersteunende

voorziening ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het mogelijkheden biedt voor pot-, container en/of gootteelt. Binnen het agrarisch bouwvlak is alleen een bouwhoogte bepalend. Buiten het bouwvlak gelden de regels met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen (bijv. artikel 3.3.5 en 4.3.5). Voor pot-, container en gootteelt zijn wel aanvullende voorwaarden opgenomen. De voorziening moet direct grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, de oppervlakte mag maximaal 15.000m² bedragen en er gelden beperkingen t.a.v. de verharding.

117.4 Teeltondersteunende voorzieningen dienen ter bescherming of bevordering van de teelt. Omdat deze voorzieningen (regenkappen, teeltnetten, etc.) impact hebben op de uitstraling en de beleving van het landschap zijn permanente voorzieningen bij recht alleen toegestaan op het bouwvlak. Hiermee wordt een clustering van bebouwing en bouwwerken beoogd. Via een afwijking zijn ook buiten het bouwvlak teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. In de omgevingsvergunning kunnen afspraken gemaakt worden over de permanente constructie.

117.5 Aan de regels van het bestemmingsplan wordt getoetst op het moment van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, gebruiken, slopen of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Voor een bestaand boom- of fruitteelt perceel hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Het rooien van bestaande bomen ziet de gemeente gekoppeld aan het bestaande gebruik. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning vereist. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is indien naar oordeel van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In de toelichting wordt beter uitgelegd wat hieronder verstaan wordt en wanneer hier sprake van is. Hierbij kan gedacht worden aan bewijs van diepploegen of bewijs van boom- of fruitteelt. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Of dit het geval is moet blijken uit een rapport (archeologisch onderzoek).

117.6 Het toekennen van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde – Archeologische verwachting 1 t/m 4 is gebaseerd op het Erfgoedplan Overbetuwe. Onderdeel van dit plan is een onderzoek naar de voorkomende archeologische waarden in de bodem, gebundeld in een archeologische verwachtingenkaart. Daarbij is gebruik gemaakt van alle in redelijkheid beschikbare bronnen betreffende archeologisch onderzoek (o.a. ARCHIS 2), verricht in het verleden, in combinatie met landschappelijke gegevens waarvan door langdurig onderzoek is vastgesteld dat er een correlatie bestaat met menselijk handelen. Het is een verfijning van de in het verleden door rijk en provincie opgestelde Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Op basis van de verwachtingenkaart is een vereenvoudigde waardenkaart opgesteld, waarbij vijf waarden zijn gedefinieerd met bijbehorend regime. In 2009 is de beleidskaart geactualiseerd en is de kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting. De gemeente is het dan ook niet met indieneer eens dat het toekennen van de waarde niet deugdelijk is gemotiveerd. De gemeente heeft met de archeologische waardenkaart een voorzet gegeven, het is verder aan de initiatiefnemer om aan te tonen wat de feitelijke toestand van de archeologische waarde is. Het is niet kostenefficiënt om het gebied volledig gedetailleerd te onderzoeken, alvorens er sprake is van concrete initiatieven.

Bij de beantwoording van 117.5 is al vermeld hoe omgegaan wordt met percelen waar aangetoond kan worden dat al verstoring heeft plaatsgevonden.

117.7 In artikel 1 is een begripsomschrijving gegeven van het begrip Normaal onderhoud, gebruik en beheer. Hieruit blijkt dat het moet gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van gronden te komen. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie vallen hier niet

onder. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde vallen niet onder normaal onderhoud, gebruik en beheer. Het aanleggen van een irrigatiesysteem valt hier dus niet onder. Dit is niet een regelmatig terugkerende activiteit en aantasting van de toegekende waarde is mogelijk. Bij regelmatig terugkerende werkzaamheden moet gedacht worden aan maaien, ploegen (m.u.v. diepploegen), zaaien, snoeien etc.

117.8 In het bestemmingsplan zijn verschillende afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het is echter niet te doen om voor elke situatie die zich kan voordoen een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De eerste afweging die daarom plaatsvindt, is of een afwijking of wijziging zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan meerdere keren zal voordoen en dat het wenselijk is daarvoor een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De tweede afweging heeft te maken met de beslissingsbevoegdheid. Voor wijzigingsbevoegdheden zijn burgemeester en wethouders het bevoegde gezag. Voor een nieuw bestemmingsplan blijft de gemeenteraad het bevoegde gezag.

Gelet hierop wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Het toekennen van een nieuwe agrarisch bouwvlak zal moeten via een nieuw bestemmingsplan in plaats van via een wijzigingsplan. De verwachting is namelijk dat de wijzigingsbevoegdheid niet veelvuldig gebruikt gaat worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat niet nu al de voorwaarden om mee te werken vastgelegd hoeven te worden, die vervolgens voor een periode van 10 jaar gelden. Zo kan beter naar de specifieke situatie en locatie gekeken worden, onder andere naar de eis om 5ha aaneengesloten grond in bezit te hebben. Indien goed onderbouwd kan van deze voorwaarde afgeweken worden. Bij een wijzigingsbevoegdheid is dit alleen mogelijk als nu al wordt opgenomen dat de voorwaarde niet geldt. De gemeente is niet bereid om vooraf en in zijn totaliteit deze voorwaarde niet van toepassing te verklaren voor boomkwekerijen. De gemeente wil dit van geval tot geval beoordelen.

Zienswijze 118

Samenvatting

118.1 Indiener heeft op het perceel Bredeweg 8 te Randwijk de voormalige agrarische bebouwing verwijderd en een vervangende woning geplaatst. Via een ruimtelijke procedure is de agrarische functie komen te vervallen. De nieuwe woning moest op 40m uit het hart van de Bredeweg worden gerealiseerd. Gelet op de diepte van het bouwvlak ontbreekt de mogelijkheid om tot een passende inrichting van het terrein te komen. Indiener verzoekt daarom om het bouwperceel met 10m te verlengen.

Reactie:

118.1 Het bestemmingsvlak wonen wordt aan de zuidkant met 10m vergroot. De afstandsmaat tussen bijgebouwen en hoofdgebouwen wordt niet aangepast.

Zienswijze 119

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 120

Samenvatting

- 120.1 Zie 117.1
- 120.2 Zie 117.2
- 120.3 Zie 117.3
- 120.4 Zie 117.4
- 120.5 Zie 117.5
- 120.6 Zie 117.6
- 120.7 Zie 117.7

- 120.8 Indiener beschikt aan de Lakemondsestraat 8 te Randwijk over een bouwvlak van nog geen 4000m². In de omgeving liggen agrarische bedrijven met bouwvlakken die significant groter zijn. Indiener vindt het niet reëel om boomkwekerijen een kleiner bouwvlak toe te kennen. Ook in deze tak ontstaat de noodzaak om extra voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van tunnelkassen en teeltondersteunende voorzieningen. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten tot 1ha.
- 120.9 Indiener wenst op termijn een nieuwe kas te realiseren. Op grond van het bestemmingsplan is bij boomkwekerijen maximaal 2500m² aan kassen toegestaan. Indiener vindt dit te weinig. Door verregaande specialisering zal er bij boomkwekerijen steeds meer behoefte ontstaan in teelt in kassen. Indiener verzoekt geen beperking om te nemen voor de bouw van kassen ten behoeve van boomkwekerij bedrijven binnen het bouwvlak.
- 120.10 Zie 114.4

Reactie:

- 120.1 Zie 117.1
- 120.2 Zie 117.2
- 120.3 Zie 117.3
- 120.4 Zie 117.4
- 120.5 Zie 117.5
- 120.6 Zie 117.6
- 120.7 Zie 117.7
- 120.8** Het bouwvlak aan de Lakemondsestraat 8 heeft een oppervlakte van 3643m². Op dit bouwvlak is 586 m² bebouwing aanwezig. Hoewel de gemeente niet de intentie heeft om zich uit te spreken over de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, is de gemeente in dit geval van mening dat er geen noodzaak aanwezig is om een bouwvlak van 10.000m² (1ha) toe te kennen. Hierbij weegt voor de gemeente mee dat het bouwvlak dient voor het "huisvesten" van een bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en andere werken en niet direct voor teeltondersteunende voorzieningen. Door zonder reden grote bouwvlakken toe te kennen, zouden er verkapt grote mogelijkheden ontstaan voor teeltondersteunende voorzieningen. De gemeente acht dit niet wenselijk. Om indiener toch voldoende uitbreidingsruimte te geven wordt het bouwvlak aan de oostzijde over de volledige lengte verbreed tot de perceelsgrens (ca. 14m).
- 120.9 Het beleid van zowel provincie als gemeente is er op gericht om glastuinbouw te concentreren in concentratiegebieden. Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven in de gemeente Overbetuwe is daarmee uitgesloten. Indien er geen oppervlaktebeperking voor kassen wordt opgenomen, kunnen er grootschalige glasopstanden ontstaan. Omdat wel erkent wordt dat laanboomteeltbedrijven een grotere behoefte hebben aan kassen ter ondersteuning van de buitenexploitatie dan overige vormen van agrarische bedrijvigheid, biedt het provinciale beleid ruimte om 2.500m² aan kassen ter ondersteuning van de agrarische hoofdactiviteit te realiseren. Dit beleid heeft de gemeente overgenomen in haar bestemmingsplan. Het gaat nadrukkelijk dus om ondersteuning aan de buitenexploitatie.
- 120.10 Zie 114.4

Zienswijze 121

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt.

Samenvatting

121.9 Indiener is van mening dat het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van een vrijwaringszone-molenbiotop. Indiener ziet dit graag bevestigd.

Reactie:

121.9 De vrijwaringszone voor molens zijn opgenomen ter bescherming van de molens. De zone moet de windvang en daarmee de werking van de molen garanderen. Ook bomen kunnen de windvang belemmeren. Vandaar dat het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroei met een bepaalde hoogte pas is toegestaan, na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk. Vanaf welke hoogte een vergunning noodzakelijk is, kan afgeleid worden uit de bouwregels van de gebiedsaanduiding.

De minimale afstand tussen de molen en het perceel van indiener is ca. 225m. Gelet op de formule is op dat punt vanaf een hoogte van 5,38m een omgevingsvergunning noodzakelijk. Hoe groter de afstand tot de molen wordt, hoe groter de "vrije" hoogte wordt. Hierbij geldt ook nog dat de verplichte omgevingsvergunning alleen aangevraagd moet worden in nieuwe situaties. Voor bestaande inplant hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

Zienswijze 122

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 123

Samenvatting

123.1 Het perceel Bredeweg 65 te Randwijk kent in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming met bijbehorend bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel een woonbestemming opgenomen. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden voor een stal enorm beperkt, zo niet geheel ontnomen. Omdat indiener momenteel dieren houdt op het perceel is dat niet wenselijk. In het bestemmingsplan wordt aan agrarische bedrijven groter dan 20nge een bouwvlak toegekend. Op 20 juni 2011 is een melding besluit landbouw geaccepteerd, waar sprake is van een bedrijf van 23,5nge. Volgens het bestemmingsplan voldoende om het bouwvlak en de agrarische bestemming te behouden. Mede gelet hierop is het ontnemen van het bouwvlak niet gerechtvaardigd.

123.2 In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over planschade en hier is blijkbaar ook geen onderzoek naar gedaan. Indiener is daarom van mening dat er sprake is van een onvoldoende gemotiveerd plan en er tevens sprake is van een ontoereikende economische onderbouwing. Conform recente jurisprudentie moet de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond zijn. In dit bestemmingsplan is dat duidelijk niet het geval. Indiener verzoekt om het plan op dit punt van een adequate onderbouwing te voorzien.

Reactie:

123.1 De gemeente heeft nog steeds twijfels over de aanwezigheid van volwaardig en reëel agrarisch bedrijf ter plekke. Dit is met indiener besproken. Aan indiener zijn de gevolgen van de keuze voor een agrarisch bestemming meegedeeld. Indiener blijft bij zijn wens. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar Agrarisch.

123.2 Het bestemmingsplan is conserverend en beheersmatig van aard. Ontwikkelingen beperken zich voornamelijk tot een toename van de bouwmogelijkheden en vigerende rechten zijn veelal overgenomen. Gelet op deze beperkte verandering ten aanzien van het huidige planologische regiem en het normaal maatschappelijk risico (de 2%-norm) schat de gemeente in dat sprake is van een zeker risico, maar dat de

schade die hieruit voortvloeit beheersbaar is. Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse acht de gemeente niet noodzakelijk. In een dergelijke risicoanalyse zal dan uitgegaan worden van een worst-case scenario, terwijl de kans dat dit scenario zich voordoet zeer gering is.

Zienswijze 124

Samenvatting

124.1 Zie 117.1

124.2 Zie 117.2

124.3 Zie 117.3

124.4 Zie 117.4

124.5 Zie 117.5

124.6 Zie 117.6

124.7 Zie 117.7

124.8 Indiener beschikt aan De Hel 8 te Randwijk over een bouwvlak van nog geen 6000m². In de omgeving liggen agrarische bedrijven met bouwvlakken die significant groter zijn. Indiener vindt het niet reëel om boomkwekerijen een kleiner bouwvlak toe te kennen. Ook in deze tak ontstaat de noodzaak om extra voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van tunnelkassen en teeltondersteunende voorzieningen. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten tot 1ha.

124.9 Zie 120.9

124.10 Zie 114.4

Reactie:

124.1 Zie 117.1

124.2 Zie 117.2

124.3 Zie 117.3

124.4 Zie 117.4

124.5 Zie 117.5

124.6 Zie 117.6

124.7 Zie 117.7

124.8 Het bouwvlak aan De Hel 8 heeft een oppervlakte van 5791m². Op dit bouwvlak is 464m² bebouwing aanwezig. Daarnaast is er een foliekas van 1925m² aanwezig. Hoewel de gemeente niet de intentie heeft om zich uit te spreken over de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, is de gemeente in dit geval van mening dat er geen noodzaak aanwezig is om een bouwvlak van 10.000m² (1ha) toe te kennen. Hierbij weegt voor de gemeente mee dat het bouwvlak dient voor het "huisvesten" van een bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en andere werken en niet direct voor teeltondersteunende voorzieningen. Door zonder reden grote bouwvlakken toe te kennen, zouden er verkapt grote mogelijkheden ontstaan voor teeltondersteunende voorzieningen. De gemeente acht dit niet wenselijk. Om indiener toch nog wat extra uitbreidingsruimte te geven wordt het bouwvlak aan de noordzijde over de volledige lengte vergroot met een strook van 20m.

124.4 Zie 120.9

124.10 Zie 114.4

Zienswijze 125

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 126

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt.

Samenvatting

126.9 Indiener is het niet duidelijk of de exploitatie van kweekgronden vallen onder een vergunningenplicht indien zij vallen binnen de gebiedsaanduiding EHS-verbinding. Indiener verzoekt dit te verduidelijken.

Reactie:

126.9 De kernkwaliteiten van de EHS worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt een verwijzing naar deze kernkwaliteiten respectievelijk de kernkwaliteiten van het waardevol landschap opgenomen.

Zienswijze 127

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 128

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 twee extra punten, waarvan één uit zienswijze 114.

Samenvatting

128.9 Zie 114.4

128.10 Indiener heeft vastgesteld dat het inplanten van nieuwe kwekerijpercelen aan een omgevingsvergunning is verbonden, onder andere in het kader van archeologie, landschapswaarden en dergelijke. Het verzwaren van de vergunningdruk brengt veel kosten en proceduretijd met zich mee. Indiener verzoekt om voor boomkwekerij een specifieke regeling op te nemen die de vergunningdruk vermindert, zowel met betrekking tot archeologie als andere vergunningstelsels.

Reactie:

128.9 Zie 114.4

128.10 Ook de gemeente is een voorstander van zo min mogelijk regels en procedures. Niet alleen voor boomkwekers, maar in algemene zin. Voorbeeld hiervan is het verwijderen van het artikel Waterstaat-Waterlopen. In het buitengebied zijn op verschillende gebieden echter waarden aanwezig, bijvoorbeeld archeologie of landschap. Deze waarden wil de gemeente beschermen. Enige mogelijkheid daartoe is door te werken met een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen dit stelsel kan en wil de gemeente geen onderscheid maken voor boomkwekers. Ook binnen de eigendommen van boomkwekers streeft de gemeente naar behoud en bescherming van de aanwezige waarden.

Zienswijze 129

Samenvatting

129.1 Indiener is van mening dat het agrarische bouwvlak aan de Hemmensestraat 6 te Randwijk is verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. Indiener heeft tijdens de inspraakprocedure al verzocht om het bouwvlak aan de achterzijde te verkleinen en dit aan de voorzijde te voegen. Indiener is het niet eens dat dit niet mogelijk is i.v.m. de hindercirkels.

- 129.2 Indiener runt op het genoemde perceel een bedrijf met pelsdieren. Dit bedrijf moet getypeerd worden als een intensieve veehouderij. Voor het bedrijf is echter geen aanduiding opgenomen. Indiener verzoekt om op het perceel de aanduiding Intensieve veehouderij op te nemen. Indiener verzoekt daarnaast om enkele specifieke bedrijfsactiviteiten te omschrijven en toe te staan.
- 129.3 Indiener gaat ervan uit dat het aanlegvergunningstelsel slechts geldt voor de gronden welke zijn gelegen buiten de agrarische bouwvlakken. Is dit niet het geval dan verzoekt indiener dit aan te passen in het bestemmingsplan. Het aanvragen van een aanlegvergunning voor eenvoudige ingrepen is namelijk onnodig lastenverzwarend en beperkend voor de bedrijfsvoering.
- 129.4 Zie 117.2
- 129.5 Zie 117.5
- 129.6 Zie 117.6
- 129.7 Zie 117.7

Reactie:

- 129.1** Het bouwvlak wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast.
- 129.2** Edelpelsdierhouderijen kennen een vaste afstand. Dit staat echter los van het planologisch regiem. In het bestemmingsplan wordt daarom op het perceel Hemmensestraat 6 te Randwijk de aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen.
- 129.3 Het bestemmingsplan bevat verschillende omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden (voorheen als aanlegvergunningen). Afhankelijk van het doel van het opnemen van de verplichting tot omgevingsvergunning is het wel of niet van toepassing binnen het bouwvlak. Zo is de omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden binnen de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologische verwachting gedeeltelijk van toepassing binnen het bouwvlak. Ook de binnen de dubbelbestemmingen Leiding is het vergunningstelsel van toepassing binnen het bouwvlak. De gemeente is niet bereid dit aan te passen. Ook binnen het bouwvlak kan er namelijk een te beschermen waarde en/of leiding aanwezig zijn.
- 129.4 Zie 117.2
- 129.5 Zie 117.5
- 129.6 Zie 117.6
- 129.7 Zie 117.7

Zienswijze 130

Samenvatting

- 130.1 Zie 129.3
- 130.2 Zie 117.2
- 130.3 Zie 117.5
- 130.4 Zie 117.6
- 130.5 Zie 117.7
- 130.6 Indiener runt op het perceel aan De Hel 1 te Randwijk een melkveehouderij. Op het perceel tegenover de veehouderij is cliënt eigenaar van een pluimveebedrijf. Het pluimveebedrijf moet getypeerd worden als intensieve veehouderij. De relevante aanduiding hiervoor ontbreekt echter.

Reactie:

- 130.1 Zie 129.3
- 130.2 Zie 117.2
- 130.3 Zie 117.5
- 130.4 Zie 117.6
- 130.5 Zie 117.7
- 130.6** De aanduiding intensieve veehouderij wordt verplaatst van het bouwvlak aan De Hel 1 naar het bouwvlak aan De Hel 4b.

Zienswijze 131

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt uit zienswijze 114. Voor de samenvatting en reactie van dit punt zie 114.4.

Zienswijze 132

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt uit zienswijze 114. Voor de samenvatting en reactie van dit punt zie 114.4.

Zienswijze 133

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117. Alleen zienswijze 117.8 maakt geen onderdeel uit van deze zienswijze.

Zienswijze 134

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117. Alleen zienswijze 117.8 maakt geen onderdeel uit van deze zienswijze.

Zienswijze 135

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt.

Samenvatting

135.9 Indiener geeft aan dat een perceel van indiener de bestemming Bos heeft gekregen. Indiener wil de mogelijkheid hebben bomen te verwijderen en opnieuw aan te planten. Binnen deze bestemming is echter een vergunningstelsel opgenomen. Het bevreemdt indiener dat binnen de bestemming Bos een vergunningstelsel voor het aanplanten van bomen is opgenomen. Indiener verzoekt dit aan te passen. Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming bos. Deze bestemming is beperkend voor de exploitatie van het bedrijf. Indiener verzoekt om de bestemming aan te passen.

Reactie:

135.9 De bestemming van het perceel wordt in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan aangepast naar Agrarisch met Waarden – Uiterwaarden.

Zienswijze 136

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt uit zienswijze 114. Voor de samenvatting en reactie van dit punt zie 114.4

Zienswijze 137

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 138

Samenvatting

138.1 Zie 117.1

138.2 Zie 117.2

138.3 Zie 117.3

138.4 Zie 117.4

138.5 Zie 117.5

138.6 Zie 117.6

138.7 Zie 117.7

138.8 Zie 120.9

138.9 Zie 114.4

138.10 Indiener beschikt aan De Hel 11 te Randwijk over een bouwvlak van nog geen 6000m². In de omgeving liggen agrarische bedrijven met bouwvlakken die significant groter zijn. Indiener vindt het niet reëel om boomkwekerijen een kleiner bouwvlak toe te kennen. Ook in deze tak ontstaat de noodzaak om extra voorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van tunnelkassen en teeltondersteunende voorzieningen. Indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten tot 1ha.

Reactie:

138.1 Zie 117.1

138.2 Zie 117.2

138.3 Zie 117.3

138.4 Zie 117.4

138.5 Zie 117.5

138.6 Zie 117.6

138.7 Zie 117.7

138.8 Zie 120.9

138.9 Zie 114.4

138.10 Het bouwvlak aan De Hel 11 heeft een oppervlakte van 5944m². Op dit bouwvlak is 368 m² bebouwing aanwezig. Daarnaast is er een foliekas aanwezig van 1032m². Hoewel de gemeente niet de intentie heeft om zich uit te spreken over de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, is de gemeente in dit geval van mening dat er geen noodzaak aanwezig is om een bouwvlak van 10.000m² (1ha) toe te kennen. Hierbij weegt voor de gemeente mee dat het bouwvlak dient voor het "huisvesten" van een bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en andere werken en niet direct voor teeltondersteunende voorzieningen. Door zonder reden grote bouwvlakken toe te kennen, zouden er verkapt grote mogelijkheden ontstaan voor teeltondersteunende voorzieningen. De gemeente acht dit niet wenselijk.

Zienswijze 139

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

De zienswijze bevat ten opzichte van zienswijze 117 één extra punt uit zienswijze 114. Voor de samenvatting en reactie van dit punt zie 114.4

Zienswijze 140

Samenvatting

140.1 Zie 117.1

- 140.2 Zie 117.2
- 140.3 Zie 117.3
- 140.4 Zie 117.4
- 140.5 Zie 117.5
- 140.6 Zie 117.6
- 140.7 Zie 117.7
- 140.8 Het perceel van indiener aan de Veldstraat 1 te Andelst is bestemd als Wonen. Indiener exploiteert op het perceel echter ook een boomkwekerij. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de oppervlakte voor een beroep en/of bedrijf aan huis is echter zeer beperkend. Indiener verzoekt daarom om aan het perceel een agrarische bestemming incl. bouwvlak toe te kennen, zodat een bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden. Indien dit niet mogelijk verzoekt indiener om de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan te verruimen tot minstens 150m². Het opnemen van een aanduiding Agrarische nevenactiviteit binnen de woonbestemming kan in onderhavig geval een uitkomst bieden.

Reactie:

- 140.1 Zie 117.1
- 140.2 Zie 117.2
- 140.3 Zie 117.3
- 140.4 Zie 117.4
- 140.5 Zie 117.5
- 140.6 Zie 117.6
- 140.7 Zie 117.7
- 140.8 De geldende bestemming van het perceel is Wonen. Het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe is conserverend en beheersmatig van aard. Dit betekent dat grote ontwikkelingen niet meegenomen worden. Het toekennen van een nieuw agrarisch bouwperceel is zo'n grote ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling zal eerst de ruimtelijke, planologische, stedenbouwkundige wenselijkheid beoordeeld moeten worden en zullen in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit vraagt een ander traject dan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen niet meeneemt.
Binnen de woonbestemming mag maximaal 75m² gebruikt worden voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze oppervlakte is bewust beperkt gehouden omdat het moet gaan om een ondergeschikte activiteit ten opzichte van de woonfunctie. Bij een oppervlakte van minstens 150m² agrarische nevenactiviteit bij een woning die geen agrarisch verleden kent, kan niet meer gesproken worden over een ondergeschikte nevenactiviteit. In onderhavig geval is dat zeker geen optie omdat de activiteiten de uitstraling hebben van een volwaardig bedrijf. Daarnaast was indiener ten tijde van koop van de grond op de hoogte van woonbestemming en de beperkingen die daarmee samenhangen.

Zienswijze 141

Samenvatting

- 141.1 Indiener exploiteert aan de Boterhoeksestraat 11 te Heteren een melkveehouderij. In de directe omgeving liggen burgerwoningen, deze moeten volgens de regels in het buitengebied op minimaal 50m van agrarische bedrijven liggen en in de bebouwde kom op minimaal 100m. De omliggende woningen beperken het agrarische bedrijf in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Een groot deel van het bestemmingsvlak kan niet meer gebruikt worden voor de bouw van een dierenverblijf. Herbouw van een burgerwoning is alleen toegestaan op de bestaande locatie. Indiener is van mening dat dit niet duidelijk genoeg is en onvoldoende rechtszekerheid biedt. Indiener verzoekt om bestaande woningen en andere geurgevoelige objecten een strak bouwvlak toe te kennen waarbinnen bebouwing mag plaatsvinden en slechts in

bepaalde mate verplaatsing en vergroting van bebouwing toe te staan. Alleen op deze wijze kan vastgelegd worden dat agrarische bedrijven niet gehinderd of belemmerd worden door herbouw van een geurgevoelig object.

- 141.2 Indiener heeft geconstateerd dat het bouwvlak aan de noordzijde is verkleind, waardoor de afstand naar de woningen aan de overzijde 60m bedraagt i.p.v. 50m. Door deze verkleining is een deel van de verharding en voeropslag buiten het bouwvlak komen te liggen. Indiener verzoekt het bouwvlak aan te passen.
- 141.3 Zie 129.3
- 141.4 Zie 117.5
- 141.5 Zie 117.6
- 141.6 Zie 117.7

Reactie:

- 141.1 Op grond van artikel 27.2.5 is herbouw van de woning uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie. De gemeente is hiermee van mening dat is geborgd dat woningen niet dicht bij een (agrarisch) bedrijf gebouwd kunnen worden. Bij de afwijkingsbevoegdheid voor het herbouwen op een andere locatie is als voorwaarde opgenomen dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en/of belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Ook hier is dus geborgd dat een (agrarisch) bedrijf geen hinder kan ondervinden van herbouw op een andere locatie.
- 141.2 Het bouwvlak wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast.
- 141.3 Zie 129.3
- 141.4 Zie 117.5
- 141.5 Zie 117.6
- 141.6 Zie 117.7

Zienswijze 142

Samenvatting

- 142.1 Indiener is eigenaar van een agrarische bedrijf aan De Hoef 12 te Herveld. Op het bedrijf worden pelsdieren gehouden, wat getypeerd moet worden als een intensieve veehouderij. Voor het bedrijf is echter geen aanduiding opgenomen. Indiener verzoekt om op het perceel de aanduiding Intensieve veehouderij op te nemen. Indiener verzoekt daarnaast om enkele specifieke bedrijfsactiviteiten te omschrijven en toe te staan.
- 142.2 Zie 129.3
- 142.3 Indiener is het niet duidelijk wat de consequentie is van de aanduidingen waardevol landschap en openheid+zegen. Indiener verzoekt dit te verduidelijken en eventueel de plankaart aan te passen.
- 142.4 Zie 117.5
- 142.5 Zie 117.6
- 142.6 Zie 117.7

Reactie:

- 142.1 Edelpelsdierhouderijen kennen een vaste afstand. Dit staat echter los van het planologisch regiem. In het bestemmingsplan wordt daarom op het perceel De Hoef 12 te Herveld de aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen.
- 142.2 Zie 129.3
- 142.3 Zie 117.2 + De gronden ter plaatse van de aanduiding openheid worden beschermd tegen verdichting. Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Ook teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen de aanduiding openheid niet toegestaan. Werken en werkzaamheden (zoals het aanbrengen van hoogopgaande beplanting, houtopstanden en bebossing, waaronder fruit- en boomteelt) zijn binnen deze gronden zonder of in afwijking van een vergunning niet toegestaan.

Bij de gronden ter plaatse van de aanduiding zegen staat het behoud en de bescherming van de zegen voorop. Het aanleggen, verbreden, verdiepen, dempen van sloten en watergangen is verboden zonder af in afwijking van een vergunning.

142.4 Zie 117.5

142.5 Zie 117.6

142.6 Zie 117.7

Zienswijze 143

Samenvatting

143.1 Indieners exploiteren tweemaal een volwaardig melkveebedrijf aan de Uilenburgsestraat te Heteren. Indieners hebben ten behoeve van deze veehouderij gronden aan de Woutersdijk te Valburg in bezit. Op een klein perceel aan deze Woutersdijk bevindt zich al vele decennia een loods, waar cliënt materiaal stalt voor onderhoud van omliggende weidepercelen. In het bestemmingsplan van 1974 lag op dit perceel een agrarisch bouwvlak. In het bestemmingsplan van 1998 is het agrarisch bouwvlak geschrapt en heeft de bestaande bebouwing de dubbelbestemming Wonen gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel alleen de bestemming Agrarisch met waarden gekregen zonder een bouwvlak. Dat betekent dat het perceel onder het overgangsrecht valt, waarvoor strenge eisen gelden met betrekking tot bouwkundige aanpassingen. Uitbreiding en/of verplaatsing van bebouwing is vrijwel onmogelijk. Indiener is van mening dat in het nieuwe bestemming een bouwmogelijkheid wordt ontnomen, waardoor een planschadetraject in gang kan worden gezet. Juridisch gezien is momenteel echter tevens sprake van een dubbele overgangsrechtelijke situatie, immers zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan valt de loods onder het overgangsrecht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk om een gebouw tweemaal onder het overgangsrecht te brengen. Zowel een woonbestemming als een agrarische bestemming zonder bouwvlak beperken de uitoefening van het meest doelmatige gebruik van een reeds lang aanwezig gebouw. Ook dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt om voor het perceel een bruikbaar agrarisch bouwvlak toe te kennen, omdat dit het meest recht doet aan het meest doelmatige gebruik. Indiener is van mening dat de ligging in het Groenblauwe raamwerk en Waardevol open gebied geen beperking hoeft te vormen voor het opnemen van een bouwvlak. Het perceel ligt namelijk aan de rand van het Groenblauwe raamwerk, in een zone waar reeds sprake is van een duidelijk bebouwingscluster. Het is de vraag of een bouwperceel in deze zone afbreuk doet aan de landschappelijke openheid van het gebied. Daarnaast is er functioneel gezien geen sprake van nieuwvestiging, maar van legalisatie.

Reactie:

143.1 Op het perceel aan de Woutersdijk is geen volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig. De bebouwing staat ten dienste van de bedrijven aan de Uilenburgsestraat 6-8 te Heteren. Een zelfstandig bouwperceel is niet gewenst. Hiervoor heeft in het verleden al een inhoudelijke afweging plaatsgevonden. De gemeente is het met indiener eens dat het echter niet wenselijk is om de bebouwing onder het overgangsrecht te plaatsen. Het perceel krijgt daarom een agrarisch bouwvlak. Dit bouwvlak maakt echter onderdeel uit van het bouwvlak aan de Uilenburgsestraat en is geen bouwvlak voor een zelfstandig agrarisch bedrijf. Via een aanduiding wordt dit geregeld.

Zienswijze 144

Samenvatting

144.1 Het bestemmingsplan moet voldoende ruimte bieden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Hierbij is het wenselijk dat alle toekomstige bebouwing binnen het bouwperceel is gelegen. Het bedrijf van indiener aan de Knoppersweg 12b te Randwijk heeft de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen doorgemaakt. Gezien de

huidige bedrijfsomvang en de gezinssamenstelling wenst indiener een tweede bedrijfswoning aan zijn bedrijf toe te voegen. Indiener verzoekt het bouwperceel te vergroten zodat het in de toekomst mogelijk is om deze woning te realiseren, ondanks dat in het verleden een verzoek hiervoor is afgewezen.

- 144.2 Op het bedrijf worden nertsen en geiten gehouden. Dit bedrijf moet getypeerd worden als een intensieve veehouderij. Voor het bedrijf is echter geen aanduiding opgenomen. Indiener verzoekt om op het perceel de aanduiding Intensieve veehouderij op te nemen. Indiener verzoekt daarnaast om enkele specifieke bedrijfsactiviteiten te omschrijven en toe te staan.
- 144.3 Zie 129.3
- 144.4 Indiener is het niet duidelijk wat de consequentie is van de aanduidingen waardevol landschap en openheid+zegen. Indiener verzoekt dit te verduidelijken en eventueel de plankaart aan te passen.
- 144.5 Zie 117.5
- 144.6 Zie 117.6
- 144.7 Zie 117.7

Reactie:

- 144.1 Het toestaan van een tweede bedrijfswoning is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. In deze procedure kan ook de noodzakelijke verruiming van het bouwvlak meegenomen worden. De gemeente ziet geen aanleiding om al op voorhand het bouwvlak te vergroten. Temeer niet bekend is waar het ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieuhygiënisch gewenst is de woning te situeren.
- 144.2 Edelpelsdierhouderijen kennen een vaste afstand. Dit staat echter los van het planologisch regiem. In het bestemmingsplan wordt daarom op het perceel Knoppersweg 12b te Randwijk de aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen.
- 144.3 Zie 129.3
- 144.4 Zie 117.2 en 142.3
- 144.5 Zie 117.5
- 144.6 Zie 117.6
- 144.7 Zie 117.7

Zienswijze 145

Samenvatting

- 145.1 Indiener heeft het voornemen zijn bedrijf aan de Hemmensestraat 10 te Randwijk uit te breiden. Indiener verzoekt het bouwperceel aan de oostzijde te verruimen.
- 145.2 Zie 129.3
- 145.3 Indiener is het niet duidelijk wat de consequentie is van de aanduidingen waardevol landschap en openheid+zegen. Indiener verzoekt dit te verduidelijken en eventueel de plankaart aan te passen.
- 145.4 Zie 117.5
- 145.5 Zie 117.6
- 145.6 Zie 117.7

Reactie:

- 145.1 Het bouwvlak aan de Hemmensestraat 10 te Randwijk wordt in overeenstemming met het verzoek van indiener aangepast.
- 145.2 Zie 129.3
- 145.3 Zie 117.2 en 142.3
- 145.4 Zie 117.5
- 145.5 Zie 117.6
- 145.6 Zie 117.7

Zienswijze 146

Samenvatting

- 146.1 Indiener is eigenaar van een agrarisch bedrijf aan de Knoppersweg 18b te Randwijk. Op het bedrijf worden pelsdieren gehouden en is een paardenhouderij gevestigd. Het bouwvlak voor de paardenhouderij heeft in het ontwerpbestemmingsplan een zeer ongebruikelijke en onpraktische L-vorm gekregen. Het is niet meer mogelijk om binnen dit bouwvlak bebouwing op te richten. Indiener verzoekt daarom om verruiming van het bouwvlak.
- 146.2 Het bedrijf moet getypeerd worden als een intensieve veehouderij. Voor het bedrijf is echter geen aanduiding opgenomen. Indiener verzoekt om op het perceel de aanduiding Intensieve veehouderij op te nemen. Indiener verzoekt daarnaast om enkele specifieke bedrijfsactiviteiten te omschrijven en toe te staan.
- 146.3 Zie 129.3
- 146.4 Indiener is het niet duidelijk wat de consequentie is van de aanduidingen waardevol landschap en openheid+zegen. Indiener verzoekt dit te verduidelijken en eventueel de plankaart aan te passen.
- 146.5 Zie 117.5
- 146.6 Zie 117.6
- 146.7 Zie 117.7

Reactie:

- 146.1** Het bouwvlak aan de Knoppersweg 18b te Randwijk wordt uitgebreid. De bestaande noordgrens van het bouwvlak voor de paardenhouderij wordt doorgetrokken tot het toegangspad van het perceel. De gemeente is van mening dat met deze uitbreiding en met de ruimte die het reeds toegekende bouwvlak nog biedt voldoende ruimte ontstaat voor uitbreidingsmogelijkheden gedurende de planperiode van het bestemmingsplan. Het aangevraagde bouwvlak loopt door tot aan de Knoppersweg. In de bestaande situatie ligt de bebouwing op enige afstand van de Knoppersweg. De gemeente wenst deze openheid te behouden.
- 146.2** Edelpelsdierhouderijen kennen een vaste afstand. Dit staat echter los van het planologisch regiem. In het bestemmingsplan wordt daarom op het perceel Knoppersweg 18b te Randwijk de aanduiding Intensieve veehouderij opgenomen.
- 146.3 Zie 129.3
- 146.4 Zie 117.2 en 142.3
- 146.5 Zie 117.5
- 146.6 Zie 117.6
- 146.7 Zie 117.7

Zienswijze 147

Hoewel indiener eigenaar is van andere percelen, is deze zienswijze inhoudelijk wel identiek aan zienswijze nummer 117. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 117.

Zienswijze 148

Samenvatting

- 148.1 Indiener geeft aan dat met uitzondering van één leiding alle aardgastransport-leidingen correct zijn opgenomen op de verbeelding. De recent aangelegde leiding A-663 ontbreekt. Dit is een leiding met een doorsnede van 48inch en een werkdruk van 79.9bar. Indiener verzoekt de leiding (inclusief belemmeringenstrook van 5m) op de verbeelding op te nemen.
- 148.2 Indiener verzoekt om artikel 30 (Leiding-Gas) zo aan te passen dat de dubbelbestemming bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt. Indiener heeft een voorbeeld tekst bijgevoegd.
- 148.3 Indiener verzoekt de toegestane hoogte voor de twee gasstations binnen de bestemming Bedrijf-Uiterwaarden te verhogen naar 4m. Dit komt namelijk overeen

met de werkelijke situatie. Daarnaast verzoekt indiener om een minimale veiligheidsafstand van 4m vanaf de gevel van het gasontvangststation tot beperkt kwetsbare bebouwing op te nemen teneinde ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Dit sluit aan bij de minimale afstand die het Activiteitenbesluit hanteert voor beperkt kwetsbare objecten.

Reactie:

- 148.1 De genoemde leiding wordt met een dubbelbestemming Leiding – Gas op de verbeelding en in de regels opgenomen.
- 148.2 Op het moment dat meerdere dubbelbestemmingen gelden voor een bepaald gebied, gelden deze bestemmingen naast elkaar. Het is niet duidelijk wat indiener beoogt met `dat de dubbelbestemming `Leiding – Gas` voorrang krijgt`. De dubbelbestemming heeft gelijk aan de andere dubbelbestemmingen voorrang boven de `reguliere` bestemmingen en is gelijkwaardig aan de andere dubbelbestemmingen.
- 148.3 De toegestane hoogte van de gasverdeelstations wordt verhoogd naar 4m. en rondom het gasverdeelstation wordt een veiligheidszone opgenomen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Van de zienswijzen die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zijn de nummers groen gearceerd.

4.2 Aanpassingen ambtshalve

4.2.1 TOELICHTING

Aanpassingen Hoofdstuk 5

1. In 5.1.2 wordt uitgelegd dat de zichtbare bebouwing op de ondergrond geen juridische betekenis heeft. Er kunnen geen rechten en plichten aan ontleend worden.

Motivatie

Over de ondergrond (en vooral de bebouwing) zijn tijdens de ter inzage legging diverse vragen gesteld.

2. In paragraaf 5.3.2 wordt een extra uitleg toegevoegd van het begrip agrarisch bedrijf.

Motivatie

Uit gebruik van het plan bleken er vragen te ontstaan over het begrip agrarisch bedrijf.

3. Van diverse aanpassingen van de regels wordt in de toelichting een uitleg opgenomen.

Motivatie

Diverse aanpassingen van de regels zijn van dien aard dat het gewenst is om in de toelichting een uitleg en/of vermelding op te nemen.

4.2.2 REGELS

Aanpassingen Inleidende Regels Artikel 1 en 2

1. Het begrip bedrijfswoning wordt aangepast

Motivatie

Omdat de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning heden ten dage niet vaak meer aanwezig is, wordt het begrip aangepast.

2. De begrippen dagrecreatie, educatieve voorzieningen, proefboerderij, volkstuin worden toegevoegd.

Motivatie

Deze begrippen komen in het bestemmingsplan voor. Een definitie is gewenst.

3. Het begrip grondgebonden agrarisch bedrijf wordt aangevuld.

Motivatie

Om het begrip te verduidelijken is aanvulling gewenst.

4. Het begrip peil wordt aangepast.

Motivatie

Om sub d de restcategorie te laten zijn, is aanpassing noodzakelijk.

5. Het voorbeeld Dierenpensions in begrip Agrarisch verwant bedrijf wordt aangepast.

Motivatie

Dierenpensions vallen conform de RO-standaarden onder de bestemming Maatschappelijk.

6. De wijze van meten van een 'gothoogte van een bouwwerk' is aangevuld.

Motivatie

Om duidelijk te geven hoe gemeten moet worden bij de aanwezigheid van een dakkapel, is aanvulling gewenst.

Aanpassingen artikel 3 en 4

1. Aan de bestemmingomschrijving van artikel 3 wordt de sub p toegevoegd.

Motivatie

Voor dit perceel is in het verleden een milieuvergunning verleend voor een zorgboerderij. Deze vergunning wordt nu via een aanduiding vertaald in het bestemmingsplan.

2. Aan de regels voor recreatieve nevenactiviteiten wordt een goot- en bouwhoogte toegevoegd.

Motivatie

De oppervlakte van een gebouw voor sanitaire voorzieningen was wel begrensd, de goot- en bouwhoogte ontbrak echter.

3. Bij de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen wordt een voorwaarde aangepast.

Motivatie

De voorwaarden komen niet overeen met de toelichting.

Aanpassingen artikel 18

1. Het artikel bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangevuld met een klimtoren.

Motivatie

Tijdens het planproces is er vergunning verleend voor klimtorens.

2. Bij volkstuin wordt een bebouwingspercentage opgenomen.

Motivatie

Om te voorkomen dat een volkstuintje volledig of nagenoeg volledig bebouwd wordt, wordt een bebouwingspercentage opgenomen.

Aanpassing artikel 19 en artikel 20

1. Bij de bouwregels worden regels opgenomen voor de oppervlakte, bouw- en gothoogte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning. Bij bedrijfswoningen worden vrijstaande bijgebouwen wel toegestaan.

Motivatie

Het is gewenst regels te stellen aan de bijgebouwen bij bedrijfswoningen. Het verbod op vrijstaande bijgebouwen geldt niet voor de bedrijfswoningen.

Aanpassing artikel 21

1. Aan het afwijken van de gebruiksregels wordt een mogelijkheid toegevoegd voor afwijkende nevenactiviteiten.

Motivatie

Door het toevoegen van nevenactiviteiten bij de bestemmingsomschrijving is het wenselijk om ook de mogelijkheid te bieden hiervan af te wijken.

Aanpassing artikel 22

1. Aan de bestemmingsomschrijving wordt de evenementen toegevoegd.

Motivatie

In lijn van andere bestemmingen wordt ook binnen de bestemming de mogelijkheid geboden voor het houden van evenementen.

Aanpassing artikel 23

1. Binnen de bouwregels wordt een aanduiding opgenomen voor hogere bruggen.

Motivatie

Binnen de bestemming komen hogere bruggen voor.

Aanpassingen artikel 27 en artikel 28

1. Aan de bestemmingsomschrijving worden een aantal specifieke functies toegevoegd.

Motivatie

In het verleden is voor deze functies milieuvergunning verleend.

2. Aan de bouwregels (van artikel 27 en 28) worden regels toegevoegd voor woningen die nog niet gebouwd zijn.

Motivatie

Vanuit postzegelplannen mogen een aantal woningen worden gebouwd, hiervoor ontbraken de bouwregels.

3. Aan de bouwregels worden regels voor overkappingen en zwembaden toegevoegd.

Motivatie

Het is gewenst hiervoor regels op te nemen.

4. Aan het afwijken van de bouwregels wordt toegevoegd dat een bijgebouw verder van de woning gebouwd kan worden.

Motivatie

Het is gewenst om in het plan een mogelijkheid op te nemen voor het elders situeren van bijgebouwen.

5. Aan het afwijken van de gebruiksregels wordt een mogelijkheid toegevoegd voor afwijkende nevenactiviteiten.

Motivatie

Door het toevoegen van nevenactiviteiten bij de bestemmingsomschrijving is het wenselijk om ook de mogelijkheid te bieden hiervan af te wijken.

6. Aan de regels voor recreatieve nevenactiviteiten wordt een goot- en bouwhoogte toegevoegd.

Motivatie

De oppervlakte van een gebouw voor sanitaire voorzieningen was wel begrensd, de goot- en bouwhoogte ontbrak echter.

Aanpassing artikel 30

1. Een aantal leidingen wordt samengevoegd.

Motivatie

Leidingen met identieke doorsnede en druk hoeven geen andere aanduiding te krijgen.

Aanpassingen meerdere artikelen

1. Verschillende recent vastgestelde postzegelplannen worden doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Motivatie

Om de regels van deze postzegelplannen van kracht te laten, wordt ze vertaald.

2. De oppervlakte bijgebouwen bij een woning wordt vergroot naar 90m².

Motivatie

In overeenstemming met de oppervlakte binnen de bestemming Wonen wordt de oppervlakte vergroot.

3. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor mantelzorg wordt vergroot naar 90m².

Motivatie

Omdat bijgebouwen een maximale oppervlakte van 90m² mogen hebben is het wenselijk mantelzorg hierbij aan te laten sluiten. Anders zou 15m² van een bijgebouw niet voor mantelzorg gebruikt mogen worden.

4. Aan de regels van strijdig gebruik wordt toegevoegd het gebruik ten behoeve van lawaaisporten.

Motivatie

Deze bepaling was alleen opgenomen binnen de bestemming Agrarisch met waarden.

5. Aan diverse artikelen wordt bij het afwijken van de gebruiksregels de mogelijkheid toegevoegd om af te wijken ten behoeve van mantelzorg.

Motivatie

Bij diverse bestemmingen ontbreekt deze mogelijkheid. Om één lijn te hanteren wordt bij elke bestemming waar woningen aanwezig zijn, deze mogelijkheid geboden.

6. In diverse artikelen worden een tekstuele aanpassingen voorgesteld.

Aanpassingen bijlagen 1 t/m 6

1. Aan bijlage 2 wordt het adres Tielsestraat 118-120 toegevoegd.

Motivatie

Voor deze woning is in het verleden een splitsing toegestaan.

2. In bijlage 5 worden de nutsvoorzieningen ondergebracht bij de overige bedrijven.

Motivatie

Er is geen verschil in uitbreidingsruimte tussen deze bedrijven.

3. In bijlage 5 wordt de bestaande oppervlakte van het bedrijf aan de Groene Woudsestraat 4 aangepast.

Motivatie

De oppervlakte wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

4. In bijlage 5 wordt bij een aantal bedrijven die caravans opslaan de na afwijking toegestane oppervlakte aangepast.

Motivatie

Deze bedrijfsactiviteit benodigd geen uitbreiding om levensvatbaar te blijven.

5. In bijlage 5 wordt bij het bedrijf aan de Boterhoeksestraat een bedrijfsactiviteit toegevoegd.

Motivatie

Na het ontwerp is hiervoor een verzoek ontvangen. Verzoek is positief beoordeeld mits de oppervlakte beperkt blijft.

6. In bijlage 5 wordt bij het bedrijf aan de Vredesteinsestraat 1b de aard van de bedrijvigheid aangepast. Dit geldt ook voor het horeca bedrijf aan de Honingveldsestraat 2.

Motivatie

Eigenaar heeft aangegeven dat de opgenomen aard niet klopte.

4.2.3 PLANKAART

Aanpassingen Plankaart 2

1. Het perceel Dijkstraat 1 te Randwijk wordt voor een groter gedeelte bestemd als Wonen.

Motivatie

Eigenaren van het perceel hebben gevraagd om het perceel volledig als Wonen te bestemmen, er vindt namelijk geen bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik meer plaats. Een groter woonperceel dan in het ontwerpbestemmingsplan vindt de gemeente geen probleem. Met het volledige perceel als Wonen ontstaat een te groot perceel dat als Wonen is bestemd.

2. Het perceel Achterstraat 28-30 te Heteren wordt bestemd als Wonen.

Motivatie

Recent is van eigenaar een verzoek ontvangen om het perceel als Wonen te bestemmen. Toets leert dat er geen belemmeringen zijn, om de bestemming van het perceel om te vormen.

Aanpassingen Plankaart 3

1. Aan de Rijnstraat te Driel wordt het plangebied vergroot. Het gebiedje dat wordt meegenomen krijgt de bestemming Agrarisch.

Motivatie

Door verjaring is het perceel eigendom geworden van de agrariër wonende op Rijnstraat 56 te Driel. De bestemming sluit aan bij het feitelijk gebruik.

2. Aan de Honingveldsestraat 2 te Driel wordt de bestemming Horeca aangepast. Aan de westzijde wordt de bestemming vergroot. Aan de zuidoostzijde wordt de bestemming verkleind.

Motivatie

De grenzen van de bestemming worden aangepast aan het feitelijke gebruik.

3. Aan de Boltweg 5 wordt de vorm/grens van het bouwvlak aangepast.

Motivatie:

De beantwoording van de inspraakreactie is niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4. Aan de Groene Woudsestraat 4 wordt de bestemming en de grens van het bouwvlak aangepast.

Motivatie

De grenzen van de bestemming komen niet overeen met het gebied dat feitelijk in gebruik is voor waterwinning. Een groot deel van de bestaande gebouwen ligt buiten het bouwvlak. Met de aanpassing van het bouwvlak komen alle gebouwen binnen het bouwvlak te liggen, daarnaast biedt het bouwvlak ruimte om de in bijlage 5 gegeven uitbreidingsruimte te realiseren.

5. Aan de Drielse Rijndijk 53 te Driel wordt de bestemming Wonen vergroot.

Motivatie

Het bestaande bijgebouw ligt nu buiten de woonbestemming.

6. Aan de Karstraat 18-18a te Driel wordt de aanduiding maximum aantal wooneenheden verwijderd.

Motivatie

Het adres wordt opgenomen in de bijlage gesplitste woningen.

Aanpassingen Plankaart 4

1. Het bouwvlak aan de Veldstraat 7a wordt verschoven.

Motivatie

Het geprojecteerde bouwvlak komt niet overeen met de situatie waar het bijgebouw op grond van de omgevingsvergunning gerealiseerd mag worden.

2. Ten noorden van de Leigraafseweg wordt het gebied bestemd als Recreatie met de aanduiding Volkstuinencomplex.

Motivatie

Het gebied is al vele tientallen jaren in gebruik als volkstuinencomplex. Dit met mede weten van de gemeente. Het gebied wordt nu correct bestemd.

3. Aan de Veldstraat 2 te Andelst wordt de aanduiding drukkerij opgenomen.

Motivatie

Op dit perceel is reeds lange tijd een drukkerij gevestigd. Hiervoor is wel een milieuvergunning verleend. Omdat niet meer achterhaald kan worden of ten tijde van de vergunningverlening is aangegeven dat het planologische traject ook nog gevolgd moest worden, krijgt het perceel nu een aanduiding.

Aanpassingen Plankaart 5

1. Aan de Bredestraat-Noord 6 te Herveld wordt de aanduiding zorgboerderij opgenomen.

Motivatie

Voor dit perceel is in het verleden een milieuvergunning verleend voor een zorgboerderij. Deze vergunning wordt nu via een aanduiding vertaald in het bestemmingsplan.

2. De bestemming van de Mellardsestraat wordt gewijzigd van Agrarisch naar Verkeer.

Motivatie

Een gedeelte van de Mellardsestraat heeft niet de bestemming Verkeer gekregen.

3. Aan de Weteringsewal 3 wordt de grens van het bouwvlak aangepast. Tevens wordt bij dit perceel de gasleiding verlegd.

Motivatie

Een deel van het bouwvlak ligt in het gebied met een dubbelbestemming Archeologische waarde. Eigenaar heeft gevraagd de grens van het bouwvlak aan te passen. Hiertegen heeft de gemeente geen bezwaar. In overleg met eigenaar wordt de gasleiding verlegd. Om dit ook planologisch vast te leggen, wordt het bestemmingsplan aangepast.

Aanpassingen Plankaart 6

1. Aan de Kloosterstraat 11 te Elst lijken twee bestemmingsvlakken Wonen aanwezig te zijn. Het totale woongebied krijgt één bestemmingsvlak.

Motivatie

De aanwezigheid van twee bestemmingsvlakken terwijl er slechts één woning aanwezig is wekt verwarring.

2. Aan de Kloosterstraat 1 te Elst wordt het bestemmingsvlak Wonen vergroot.

Motivatie

Het feitelijk gebruik van het aangepaste gedeelte is Wonen.

3. Aan de Hollanderbroeksestraat 28 te Elst, wordt het bouwvlak verkleind.

Motivatie

Het bouwvlak biedt in verhouding tot andere maneges veel meer ruimte voor uitbreiding. Dit is niet in lijn met het beleid.

Aanpassing en Plankaart 7

1. Aan de Waalstraat 19 te Andelst, wordt de bestemmingsgrens van het bedrijf aangepast.

Motivatie

Van het perceel is een groter deel feitelijk en legaal in gebruik als bedrijf.

2. De percelen achter de Schoolstraat 10b en 10c te Herveld worden bestemd als Wonen.

Motivatie

Het feitelijk gebruik van deze percelen is wonen.

Aanpassingen Plankaart 8

1. Het gebied ter hoogte van de kruising Tielsestraat-Rijksweg A50 wordt bestemd als Agrarisch.

Motivatie

Dit gebied is nu werkterrein voor de A50. Na afloop van de werkzaamheden moet het terrein teruggebracht worden in de oude staat. Om hier op in te spelen wordt het perceel conform de huidige bestemming bestemd.

2. De aanduiding van de zendmast wordt enkele meters zuidwaarts verplaatst.

Motivatie

De aangeduide locatie is niet de locatie waar de zendmast zich bevindt.

3. De Wro-zone wijzigingsbevoegdheid wordt van de plankaart verwijderd.

Motivatie

In het kader van de ontwikkeling van de noordoever is met eigenaar afgesproken de verblijfsrecreatie elders te realiseren.

Aanpassingen Plankaarten 2 en 7

1. Beide A50 bruggen over de Rijn en de Waal worden aangeduid als brug.

Motivatie

Deze twee bruggen kennen een veel grotere bouwhoogte dan in de generieke regeling wordt toegestaan.

Aanpassingen diverse plankaarten:

1. Op meerdere plankaarten hebben kleine aanpassingen van plan- of bestemmingsgrenzen plaatsgevonden.

Motivatie

Op sommige locaties week de bestemmingsgrens voor een klein deel af van de feitelijke situatie of ontbrak een bestemming. Daarnaast is op een aantal plaatsen (o.a. ten zuiden van Valburg) de plangrens aangepast omdat de grens niet aansloot op reeds vastgestelde bestemmingsplannen.

2. Binnen de bestemming sport wordt per gebouw één bouwvlak opgenomen.

Motivatie

Op grond van de regels is de goot- en bouwhoogte gemaximaliseerd op de bestaande hoogte. Als er meerdere gebouwen per bouwvlak aanwezig zijn, is dit geen eenduidige hoogte.

3. De begrenzing van de gebiedsaanduiding Waardevol Landschap wordt aangepast.

Motivatie

De begrenzing van deze gebiedsaanduiding komt niet overeen met het gebied dat in het provinciale beleid is aangeduid als Waardevol Landschap. Met de aanpassing wordt dit verholpen.

4. Verschillende recent vastgestelde postzegelplannen worden doorvertaald in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om postzegelplannen voor de locaties:

- Vogelenzangsestraat 5a, Driel;
- Vogelenzangsestraat 11 te Driel;
- Raaijestraat 2 te Elst;
- Kruisstraat 5 te Herveld;
- Waaldijk 9 te Andelst;
- Valburgseweg 98 te Elst;
- Hollanderbroeksestraat 28 te Elst;
- Reethsestraat 19 te Elst;
- Onderstalstraat 4-6, Herveld
- Vogelkijkhut uiterwaarden, Randwijk;
- Bredestraat-Zuid 49, Herveld
- Bredestraat-Zuid 50 t/m 58, Herveld
- Tobbenhofsestraat 3, Elst
- Homoetsestraat 35, Homoet

4.3 Aanpassingen n.a.v. amendementen

Bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad de amendementen met de registratienummers:

- 13RB000032
- 13RB000033
- 13RB000034
- 13RB000035
- 13RB000036

aangenomen. Deze amendementen zijn van invloed op bovenstaande beantwoording. De amendementen zijn bijgevoegd bij het raadsbesluit. Eveneens zijn de amendementen verwerkt in dit rapport.

5. Conclusie

In onderstaande tabel is snel te zien welke zienswijzen leiden tot een aanpassing en welke niet. De zienswijzen zijn per 10-tal gerangschikt. In de bovenste rij van elke tabel zijn de 10-tallen vermeld. De nummers daaronder verwijzen naar de zienswijze. Zo vindt u zienswijze 76 in de kolom **70/79**.

Van de volgende zienswijzen geven alle punten aanleiding tot aanpassing:

1/9	10/19	20/29	30/39	40/49	50/59	60/69	70/79	80/89	90/99	100/109	110/119	140/148
3	10	20	31	41	59	60	74	80	92	100	111	143
4	12	21	33	45		61	75	82	93	101	116	
5	13	22	34	47		62	76	88	94	104	118	
6	14	24	35	48		63	78		95	106		
7	15	25	36			64						
8	16	26	37			65						
9	17	28	39			66						
		29				67						
						68						

Van de volgende zienswijzen geven geen punten aanleiding tot aanpassing:

1/9	10/19	30/39	40/49	50/59	70/79	80/89	90/99	100/109	110/119
1	19	38	40	50	73	84	97	102	112
2			44	51		87	98	103	113
				53			99	108	115
				57				109	
				58					

Van de volgende zienswijzen geven een deel van de punten aanleiding tot aanpassing:

11/19	20/29	30/39	40/49	50/59	60/69	70/79	80/89	90/99	100/109	110/119	120/129	130/139	140/148
11	23	30	43	52	69	70	81	90	105	110	120	130	140
18	27	32	46	54		71	83	91	107	114	121	131	141
			49	55		72	85	96		117	122	132	142
				56		77	86			119	123	133	144
						79	89				124	134	145
											125	135	146
											126	136	147
											127	137	148
											128	138	
											129	139	

Daarnaast hebben er ambtelijke aanpassingen plaatsgevonden.

6. Vaststelling rapport zienswijze

Er is wel reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2013.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. A.J. van den Brink

De voorzitter

R.T. Metz