

VASTSTELLINGSBESLUIT

Wijzigingsplan: "Oude Waag naast 71 Beesd", gemeente West Betuwe

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe;

- gelezen het verzoek namens dhr. K. van Zandwijk, wonend aan de Tinnegieter 2a te Hellouw, (hierna: de verzoeker) van 14 februari 2020 om mee te werken aan de bouw van een woongebouw in ruil voor de sloop van voormalige agrarische gebouwen op de percelen kadastraal bekend gemeente Beesd sectie D nrs. 1295 en 1297. Dat deze percelen zijn gelegen naast de bestaande woning aan de Oude Waag 71 te Beesd;
- dat de voormalige agrarische bebouwing op genoemde percelen hun agrarische functie hebben verloren en in slechte staat verkeren;
- dat het voor het behoud van de leefbaarheid van het platteland wenselijk is dat voormalige agrarische opstallen een nieuwe functie kunnen krijgen of worden gesloopt om plaats te maken voor een vorm van woningbouw. Dit niet alleen om verloedering van het platteland door leegstaande niet meer onderhouden bebouwing te voorkomen maar ook om nieuwe economische functies toe te laten;
- dat door de voortgaande schaalvergroting in de landbouw regelmatig agrarische bedrijfscomplexen leeg komen te staan;
- dat er in regionaal verband een handreiking is opgesteld voor mogelijke hergebruiksvormen van vrijkomende agrarische bebouwing (vab) en dat deze handreiking onder meer is uitgewerkt in een wijzigingsartikel (artikel 16 lid 2) in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" van de voormalige gemeente Geldermalsen. Deze herziening betreft deels een aanvulling op het eerder op 28 november 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied";
- dat het college van B en W van de gemeente West Betuwe bij besluit van 8 september 2020 in principe de medewerking heeft toegezegd aan het wijzigen van de bestemming voor het mogelijk maken van de bouw van een woongebouw. Bij dat besluit is rekening gehouden met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

overwegende,

- dat de percelen die onderdeel uitmaken van dit wijzigingsplan in het op 28 november 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Geldermalsen de bestemming "Landelijk gebied I" hebben gekregen;
- dat de op de percelen gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen toen hun agrarische gebruiksfunctie al hadden verloren en daarom niet meer zijn opgenomen in een agrarisch bouwperceel;
- dat het bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik van het gebouwcomplex niet meer aan de orde is

en dat daarom is verzocht de bebouwing te mogen slopen in ruil voor de bouw van een woongebouw;

- dat daardoor de hoofdbestemming “Wonen” noodzakelijk is;
- dat met toepassing van het bepaalde in artikel 16 lid 2 van het 27 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming voor een woongebouw mits hiervoor ten minste 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- dat op de percelen bijna 700 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen staat, en dat daarmee ruim voldaan kan aan de sloopvereiste voor de bouw van een woongebouw;
- dat namens de verzoeker het wijzigingsplan “Oude Waag naast 71 Beesd” is opgesteld ten behoeve van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 8 september 2020 tevens heeft besloten een ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen als uit de verdere onderbouwing van de plannen geen belemmeringen naar voren zijn komen;
- dat uit de benodigde onderzoeken is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische redenen zijn om te besluiten om niet mee te werken aan de plannen van de verzoeker en dat gesteld kan worden dat het een uitvoerbaar plan betreft waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat het wijzigingsplan “Oude Waag naast 71 Beesd” bestaat uit een toelichting met een verbeelding en regels;
- dat een deel van het plangebied de bestemming “Wonen” heeft gekregen om de bouw van een woongebouw mogelijk te maken en dat het andere deel de bestemming “Agrarisch” heeft gekregen;
- dat het ontwerpwijzigingsplan, overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 november 2021 gedurende zes weken ter inzage zijn gelegd in het gemeentehuis én tevens onder het identificatienummer NL.IMRO.1960.BEEOudeWaag71-ONT1 digitaal beschikbaar zijn gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ;
- dat dit openbaar bekend is gemaakt in onder meer Het Kontakt van 9 november 2021;
- dat tegen het ontwerpwijzigingsplan één zienswijze is ingediend en dat deze zienswijze is uitgewerkt in de bij dit besluit behorende bijlage 1: “nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”;
- dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om het wijzigingsplan niet vast te stellen;

- dat de zienswijze er toe leidt om in paragraaf 6.1 van de toelichting te vermelden dat de initiatiefnemer handelt namens de eigenaar van de percelen;
- dat in het vastgestelde wijzigingsplan de paragraaf 4.3 (bodem) wordt aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek (eindrapport 16-12-2021). De uitkomst hiervan is dat na sanering van de geconstateerde verontreinigingen (o.a. asbest) het terrein geschikt is voor de nieuwe woonfunctie. Het eindrapport zal worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het wijzigingsplan. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is door de uitkomsten van het vervolgonderzoek niet in het geding;
- dat gelet op bovenstaande overwegingen kan worden overgegaan tot het (gewijzigd) vaststellen van het wijzigingsplan "Oude Waag naast 71 Beesd".

gelet op het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening én de in bijlage 1 van dit besluit (nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) opgenomen beoordeling van de ontvangen zienswijze,

besluiten:

- het wijzigingsplan "Oude Waag naast 71 Beesd" gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

Besluit: 25 januari 2022

Namens het college van B en W:



Dhr. E. Donga, teamleider Fysiek Domein

Bijlage 1: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Hierna wordt verslag gedaan van de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp van het wijzigingsplan "Oude Waag naast 71 Beesd", zoals dat met ingang van 10 november 2021 voor zes weken ter inzage heeft gelegen (tot en met 21 december 2021).

In aanvulling op de ingebrachte zienswijze is er ook een andere (ambtshalve) reden om het wijzigingsplan bij vaststelling aan te vullen. Het gaat hierbij om op het opnemen van de resultaten van het uitgevoerde vervolgonderzoek naar bodemverontreinigingen ter plaatse. Dit onderdeel is aan het slot van deze bijlage uitgewerkt.

A Ontvangen zienswijze

Gedurende de terinzagetermijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingebracht door de bewoners van de woning Oude Waag 61 te Beesd (hierna: de appellanten). Deze zienswijze was binnen de termijn verzonden en aldus ontvankelijk.

De zienswijze is hierna in samenvatting weergegeven en van een inhoudelijke reactie voorzien. Hoewel sprake is van een samenvatting is kennis genomen van de gehele zienswijze.

Afgesloten wordt met een eindconclusie waarin is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk gegrond is en aldus zou moeten leiden tot het niet, of gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan.

Samenvatting zienswijze

1. Bij verwerving van de woning (2014/1015) door de appellanten waren de leegstaande schuren opgevalen. Maar deze zouden volgens de makelaar geen andere functie krijgen. Plannen voor een B&B ter plaatse zouden geen toestemming hebben gekregen.
2. Na betrekken van de woning (2015) bleek dat een perceel grond van 500 m² wel te zijn mee verkocht maar kadastraal op naam van de gemeente stond. Door verjaring is deze strook grond later met veel moeite alsnog op naam van de appellanten gekomen.
3. Melding wordt gemaakt van een discussie over het wel of niet plaatsen van een straatlantaarn in 2017.
4. Melding wordt gemaakt van een ingediende klacht in 2021 over slechte kwaliteit van het wegdek ter plaatse. De belofte om gaten te dichten is tot op heden nog niet nagekomen.
5. Niet begrepen wordt waarom de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft ingestemd met een schetsontwerp van het bouwplan waarop meerdere rookkanalen staan en waarop duidelijk haarden zijn ingetekend. Dit is niet in lijn met de gestelde klimaatdoelen (o.a. minder CO₂ uitstoot).
6. Verwezen wordt naar het provinciale notitie "Ruimte voor goed wonen" waarin onder meer staat dat de voorkeur uitgaat naar bouwen binnen bestaande woongebieden en dat de provincie het buitengebied open en groen wil houden. Dit is niet in overeenstemming met het wijzigingsplan. De notitie is bijgevoegd bij de zienswijze.
7. Gewezen wordt op de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2018" waarmee woningbouw pas mogelijk is na sloop van ten minste 1000 m². De appellanten zijn verbaasd dat er geen tijd was om dat bestemmingsplan vast te stellen maar wel tijd was om een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.
8. De eigenaar van het perceel is nog geen vijf jaar eigenaar van het pand. Voldaan kan niet worden aan de bepaling dat de bedrijfsbebouwing minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (conform de

bestemming uit het vigerende bestemmingsplan). Dit zoals vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" uit 2009. Het betreft hier een perceel waar nog een agrarische bestemming op zit maar waar al ruim 19 jaar geen activiteiten meer plaatsvinden.

9. De voorspelde verkeerstoename van 17 verkeersbewegingen wordt als te laag aangemerkt (er zijn geen voorzieningen ter plaatse) en levert een toename van 50% meer verkeer op. De doodlopende weg die in slechte staat is, is hiervoor niet toereikend. Hoe gaat de gemeente hier mee om.
10. De locatie van het plan heeft geen zelfstandige nutsvoorzieningen. Voor water en elektra zullen de voorzieningen moeten worden uitgebreid.
11. De woning van de appellanten stamt uit 1905. De toevoeging van nog een woning in lijn met de bestaande woningen wordt als niet passend aangemerkt. Een nieuw woongebouw kan hier niet worden ingepast. De nieuwe woning komt op korte afstand van de woning van de appellanten. Wat zijn de voorwaarden die door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn gesteld die nog moeten worden vastgelegd.
12. Door diverse sloopwerkzaamheden (kalverenstal, kippenhok) en het kappen van een 20-tal bomen in het voorjaar van 2021 is het gebied ongeschikt gemaakt voor de Kerkuil. Daarom zijn er in het vervolgonderzoek (ecologie) ook geen sporen van de Kerkuil aangetroffen. Waarom heeft de gemeente toegestaan dat er tijdens de onderzoeksfase al sloopwerkzaamheden zijn verricht.
13. Gesteld wordt dat er geen sprake is verouderde "lelijke" schuren vanaf de openbare weg. Slechts als men in de nabijheid staat ziet men de huidige staat van dit perceel. Fotobeelden van de locatie gezien vanuit de omgeving (Stationsweg-Oude Waag) zijn bijgevoegd.
14. In tegenstelling tot wat in de toelichting (blz. 33) van het wijzigingsplan staat is de initiatiefnemer niet de eigenaar van het perceel.
15. Gesteld wordt dat het belang van de initiatiefnemer boven het belang van de omwonenden wordt gesteld. Dit gaat ten koste van de natuur en het groene en open karakter van het buitengebied.
16. Hoewel in zijn algemeenheid het belang van woningbouw wordt ingezien, gaat dit niet op voor deze locatie. Het plan is totaal niet geschikt voor starters maar voor een zeer kleine doelgroep.

Gemeentelijk reactie

1. Ten tijde van de verwerving van hun woning door de appellanten was de regeling voor functieverandering voormalige agrarische opstallen van kracht (= wijzigingsartikel artikel 16 lid 2 uit het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" uit 2009). Niet gezegd kon dus worden dat de gebouwen niet van functie zouden kunnen veranderen. Concrete besluitvorming over het vestigen van een B&B ter plaatse heeft niet plaatsgevonden.
2. Dat tussen de appellanten en de gemeente overleg heeft plaatsgevonden over de grondposities ter plaatse is correct. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het op naam verkrijgen in 2018 van een perceel van 420 m². Dit heeft verder geen raakvlakken met het wijzigingsplan voor een nieuw woongebouw.
3. Het in 2017 gevoerde overleg over het wel of niet plaatsen van een straatlantaarn, en de uitkomst van dat overleg, heeft geen directe relatie met de bouw van een woongebouw. In het buitengebied is nu eenmaal sprake van een sober verlichtingsplan.
4. Het doodlopende gedeelte van de Oude Waag vanaf afslag ten noorden van de spoorwegovergang eindigt even voorbij de woning van de appellanten. Het betreft een rechte weg van beperkte breedte ($\pm 2,70$ meter breed) voorzien van een asfaltdek. Net voorbij de toegang naar de woning van de appellanten houdt de verharding op. Gezien vanaf de afslag van het doorgaande gedeelte van de Oude Waag heeft het verharde gedeelte van deze doodlopende weg een lengte van ongeveer 240 meter.

De weg is behalve voor de huidige twee woningen (nrs. 61 en 71) ook de ontsluiting van enkele

agrarische veldpercelen en de te slopen bebouwing waar het woongebouw moet komen. Het gaat dus in alle gevallen om bestemmingsverkeer. De melding van enkele slechte stukken in het wegdek van dit wegvak staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg (zie ook punt 9). De klacht over het wegdek is doorgegeven aan de afdeling onderhoud/beheer wegen.

5. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kijkt vooral naar de positionering van de gebouwen op het erf, de hoofdvorm van het gebouw (uiterlijke verschijningsvorm) en de gebruikte materialen. Het is niet ongebruikelijk om bij nieuwe panden een soort "schoorsteen" op te nemen om de beeldvorming aan te laten sluiten op nabijgelegen woningen. De schoorstenen in de kopgevels van het pand worden gebruikt als schacht voor luchtkanalen en leidingwerk. De inrichting van het pand (bijvoorbeeld plaatsing van open haarden) is niet ter beoordeling aan de CRK. De houtkachels zijn puur voor het sfeerbeeld en als optie ingetekend. De woningen voldoen aan de laatste eisen van het Bouwbesluit, dus zijn "bijna energieneutraal", zonder hierbij de houtkachel mee te rekenen. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van hoge isolatiewaarden van dak en gevels en klimaatbeheersing door middel van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen op het dak van het bijgebouw. Het is overigens niet verboden om in een woonpand een open haard of een houtkachel op te nemen. Het woongebouw zal in ieder geval "gasloos" worden gebouwd.
6. De hoofdstroom van nieuwbouwwoningen vindt plaats in of aansluitend aan bestaande woonkernen. Dat wil echter niet zeggen dat er in het buitengebied nooit een woning zou kunnen worden gebouwd. De provincie Gelderland heeft ook oog voor het belang van een vitaal platteland. In het kader van "ruimte voor ruimte" (toepassing beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing) vindt in het landelijke gebied daarom incidenteel woningbouw plaats. Dit onder meer om verloedering door leegstaande panden te voorkomen en de leefbaarheid van het landelijke gebied in algemene zin te versterken. Dit is ook de reden waarom gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsartikel van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening". Doordat er per definitie meer wordt gesloopt dan bijgebouwd kan niet worden gesteld dat dit ten koste gaat van de openheid van het landelijke gebied. Het grootste deel van het plangebied krijgt bovendien een agrarische bestemming. Het wijzigingsplan is bij de terinzagelegging van het wijzigingsplan onder meer bij de provincie aangemeld. De provincie zag geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.
7. Bij dit wijzigingsplan kon nog gebruik worden gemaakt van het bij de aanvraag van februari 2020 vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" uit 2009. Voorafgaand aan de uiteindelijke aanvraag van februari 2020 was overigens al in 2019 sprake van vooroverleg met de gemeente over eventuele bouwmogelijkheden ter plaatse. Met andere woorden ook het wijzigingsplan heeft al een langere voorgeschiedenis.
In artikel 16 lid 2 van bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" is bepaald dat voor een woongebouw van maximaal 750 m³ (met 2 wooneenheden) ten minste 500 m² aan bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het college van B en W heeft op 8 september 2020 besloten om aan de gevraagde functiewijziging mee te werken. De voorbereiding van het bestemmingsplan, en de daarvoor benodigde deelonderzoeken, heeft vervolgens nog ongeveer een jaar in beslag genomen.
Het plangebied van het wijzigingsplan maakt geen onderdeel uit van het 21 december 2021 gewijzigd vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied 2018". Als dat bestemmingsplan formeel in werking treedt (medio 2022) zal voor het betrokken plangebied andere uitgangspunten gelden voor de bouw van woningen ingeval van sloop voormalige bedrijfsgebouwen. De optie van een woongebouw is in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen. Dat de vaststelling van dat plan zo lang heeft geduurd staat geheel los van het wijzigingsplan "Oude Waag naast 71 Beesd".
8. Dat de percelen in het plangebied nog geen vijf jaar in eigendom zijn bij de huidige grondbezitter is

niet van belang. Met de in de genoemde toelichting (paragraaf 2.2.5: wijzigingsbevoegdheid bij beëindiging (niet) agrarische bedrijfsactiviteiten) van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" vermelde vijf jaar is bedoeld dat het bedrijfsgebouw dat wordt ingebracht in de sloopregeling ten minste vijf jaar voor dat doel moet zijn gebruikt. Dit om te voorkomen dat opstallen worden gebouwd die daarna meteen worden ingebracht in de sloopregeling. Het gaat in dit plan voor de Oude Waag nadrukkelijk op al lang bestaande bebouwing die ooit wel degelijk is gebouwd en gebruikt voor een agrarisch bedrijf. Dat dit gebruik al vele jaren geleden is gestaakt doet niets af van de mogelijkheid om toepassing te geven aan artikel 16 lid 2 van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening".

9. De realisatie van een tweetal wooneenheden in het woongebouw kan worden aangemerkt als een zeer kleinschalig woningbouwproject. Dit project levert in absolute zin slechts een kleine hoeveelheid extra verkeersbewegingen op. Dit aantal is gebaseerd op algemene kengetallen. Dat wordt gesproken over een toename van 50% geeft vooral aan dat er zeer weinig bestemmingsverkeer op het doodlopende gedeelte van de Oude Waag komt. De extra verkeersbewegingen naar het nieuwe woongebouw maken voor het laatste stukje (± 160 meter) gebruik van de onder punt 4. beschreven asfaltweg. Opgemerkt daarbij dat die extra verkeersbewegingen niet voor de bestaande woningen Oude Waag 61 en 71 rijden omdat het nieuwe woongebouw als eerste (gezien vanaf de afslag bij de spoorwegovergang) aantakt op de doodlopende Oude Waag. De route is overzichtelijk en geschikt voor het weinige verkeer dat gebruik maakt, en zal maken, van dit wegvak. Voor de volledigheid moet worden opgemerkt dat met de sloop van de bebouwing ander bedrijfsmatig verkeer naar het perceel voor de toekomst wordt vermeden.
10. De woning zal worden aangesloten op nutsvoorzieningen (elektra en water). De woning zal verder "gasloos" worden uitgevoerd en net als de naastgelegen woningen niet op het openbare riool worden, maar worden voorzien van een IBA.
11. Dat de appellanten van mening zijn dat een nieuw gebouw ter plaatse niet inpasbaar is wordt voor kennisgeving aangenomen. Door de ter zake kundige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt de sloop van de opstallen en bouw een nieuw woongebouw als een kwaliteitsverbetering gezien. De CRK heeft daarbij geadviseerd de bebouwing in lijn met de bestaande woning te zetten (wordt bepaald door positie bouwvlak) en om het pand te voorzien van een zgn. mansardedak (wordt via de regels geborgd). Verder blijft voor het grootste deel van het plangebied het huidige semi-agrarisch karakter behouden. Dit wordt bereikt door maar een beperkt deel van het plangebied te bestemmen voor wonen.
12. In de bijlagen 4 en 5 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt verslag gedaan van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Eerst in de vorm van een quick-scan (zie bijlage 4). Ten behoeve hiervan is op 3-12-2020 het terrein bezocht. Bij dat bezoek zijn twee kerkuilen waargenomen. Eén in de al in zeer slechte staat verkerende westelijke aanbouw aan de koeienstal. De andere kerkuil is gezien op de hooizolder van de koeienstal. Een nestplaats van de kerkuil is toen niet waargenomen maar wel als mogelijkheid genoemd op de niet goed betreedbare hooizolder van de koeienstal. Zie ook bijlage 10 (relevante foto's) van de quick-scan. In de periode juni-september 2021 is gericht vervolgonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen en kerkuilen (zie bijlage 5 van de toelichting). De grote koeienstal met hooizolder stond toen nog op het terrein. Dit was het gebouw waar men tijdens de quick-scan een kerkuil waarnam en de mogelijkheid van de aanwezigheid van een nestplaats vermoedde. Dit is uit het vervolgonderzoek niet gebleken. Een verklaring moet onder meer gezocht worden in het

feit dat kerkuilen veel minder plaatstrouw zijn dan bijvoorbeeld steenuilen. Zeker jonge individuen zwerven vaak lange tijd rond en overwinteren in diverse schuren alvorens zelf een geschikte broedlocatie op te zoeken. Het feit dat in het vooronderzoek (quick-scan) in de winterperiode kerkuilen zijn waargenomen maar niet tijdens het vervolgonderzoek in de zomerperiode komt met dit beeld overeen.

Dat de westelijke aanbouw toen al was verwijderd doet aan die conclusie niets af. De aanbouw was eind 2020 al zeer bouwvallig en grotendeels ingestort en uit veiligheidsoverwegingen begin 2021 gesaneerd. Het bouwdeel dat is verwijderd wat te klein en vooral ook de laag voor kerkuilen. Bij de opruimwerkzaamheden is rekening gehouden met de uitkomsten van het verkennende faunaonderzoek.

De houtsingel is opgeschoond mede op verzoek van de eigenaar van het aangrenzende perceel. Dit om overlast door over de erfgrans hangende takken e.d. op te heffen. De bomen zelf staan niet op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen zodat hier geen gemeentelijke vergunning voor nodig is.

Dit wijzigingsplan is verder niet het toetsingskader voor handelingen voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan. Slopen van bouwvallige opstallen of het opschonen van het terrein zijn in essentie niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. In de wetenschap dat het gebied van functie gaat veranderen wordt in ecologische adviezen regelmatig aangeraden om binnen de wettelijke mogelijkheden de vestiging van beschermde soorten te voorkomen.

13. Dat van veraf de te slopen bebouwing niet of minder opvalt, doet niets af van het feit dat er wel degelijk sprake is van vervallen opstallen. Zeker voor de direct naastgelegen woning Oude Waag 71 moet de sloop van de bebouwing en algehele sanering van het terrein een verbetering van de directe leefomgeving opleveren. Dat wordt wellicht door de op iets grotere afstand wonende appellanten anders ervaren.
14. De initiatiefnemer is zoals gesteld in de toelichting van het wijzigingsplan niet de eigenaar van de percelen maar handelt wel namens de eigenaar. Voor de uitvoerbaarheid van het plan maakt dat verder niets uit. De tekst in paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid) wordt aangepast aan de feiten.
15. Er is geen sprake van meer waarde hechten aan de belangen van de initiatiefnemer versus die van de omwonenden. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen. Er wordt oude bebouwing gesaneerd en hiervoor in de plaats komt een relatief klein bouwplan voor een woongebouw met 2 wooneenheden. Dit komt het gebied in algemene zin ten goede. Dat de belangen van derden hiermee worden geschaad wordt niet onderschreven.
16. De ervaring leert dat er ook een doelgroep is voor het wonen in het buitengebied. Dat hoeven niet persé starters te zijn. Woningbouw moet ten goede komen aan verschillende doelgroepen en niet alleen zijn bedoeld voor starters. Kopers laten elders ook weer een woning achter die mogelijk benut kunnen worden voor starters op de woningmarkt. Omdat hier sprake is van een woongebouw voor twee eenheden wijkt dit plan weer af van de gemiddelde woning in het buitengebied dat veelal een vrijstaande woning betreft.

Eindconclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen. De verbeelding en de regels kunnen ongewijzigd worden vastgesteld. In de toelichting zal paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid) worden aangepast in de zin dat zal worden vermeld dat de initiatiefnemer namens de eigenaar van de percelen in het plangebied handelt.

B Ambtshalve wijzigingen

In paragraaf 4.3 (bodem) van het ontwerpwijzigingsplan werd al melding gemaakt van de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Het bijhorende onderzoeksrapport van 24 september 2021 zat als bijlage 2 bij de stukken van het ontwerpwijzigingsplan. In de periode dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage lag is naar aanleiding van de uitkomsten van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit werd al aangekondigd in paragraaf 4.3.2 van de toelichting. De uitkomsten van het vervolgonderzoek zijn toegevoegd aan de bevindingen van het eerder uitgevoerde onderzoek en gezamenlijk opgenomen in het rapport "Verkenkend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek" van 16 december 2021 (nummer 2002863.001). De bodemonderzoeken maken duidelijk dat de verontreinigingen met asbest (in zowel puin als grond) dienen te worden verwijderd voorafgaande aan de bouw. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven. Het onderzoeksrapport van 16 december 2021 zal als nieuwe bijlage 2 bij het vastgestelde wijzigingsplan worden gevoegd.

