

355033

Bijlage BBV

Notitie
Beoordeling zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Westelijk Buitengebied

De onderstaande personen of bedrijven hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen op het ontwerp van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Nr.	Reactie ingediend door	Betreft
1	Midden Nederland Makelaars	Achterriderweg 1 en 1a
2	W. Hogebrug - Bos	Arkemheenseweg 26
3	Vermaat Beheer Houten B.V.	Arkemheenseweg 38
4	Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV t.a.v. de heer ing. E. Zark	Arlersteeg 18a
5	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Arlersteeg 31
6	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Beekweg 4 en 4a
7	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Beekweg 10 en 10a
8	de heer H. Schipper	Beekweg 12
9	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Beekweg 14
10	De heer H.J. Rustenhoven	Beekweg 16
11	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Beitelweg 4
12	De heer H.A. Hamstra	Berencamperweg 11
13	De heer J. Dekker	Beulekampersteeg 4
14	De heer G. Roordink	Beulekampersteeg 16
15	VOF J. en M. van de Kamp t.a.v. J. van de Kamp	Beulekampersteeg 31 en 31a
16	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Beulekampersteeg 36 en 38
17	Familie C. Klok	Beulekampersteeg 40 en 40a en 40b
18	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Beulekampersteeg 55a
19	De heer H.J. van den Brink	Bijsterenseweg 15
20	Aannemingsbedrijf G.G. Aalten B.V.	Broekermolenweg 2 en 4
21	De heer R.H.J. Timmer	Broeksteegje 2
22	De heer H. van den Pol	Donkeresteeg 8
23	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Gervenseweg 17
24	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Gervenseweg 20 en 22
25	De heer en mevrouw Van Tiel	Goorsteeg 4

26	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Goorsteeg 14
27	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer drs. A. Sikking	Goorsteeg 38
28	W. van de Langemheen	Haarweg 3
29	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. B.H. Wopereis	Halvinkhuizerweg 127
30	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Hardenbergerweg 2
31	De heer en mevrouw Moltmaker	Hellerweg 10
32	Mevrouw A.E.M. Sickmann	Hellerweg 16
33	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Hellerweg 19 en 23
34	Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV t.a.v. de heer ing. E. Zark	Hevelschutterweg 4
35	De heer G.G. van Winkoop	Hevelschutterweg 6
36	De heer M.B.P. Rijlaarsdam	Hogesteeg 27
37	Van de Mheen Grondwerken B.V. t.a.v. de heer J. van de Mheen	Hooiweg ong.
38	De heer J. Hooijer	Hooiweg 25 en 27
39	Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop t.a.v. de heer G.J. van Wijncoop	Hoornsdam 6
40	De heer A. Luitjes	Hoornsdam 8
41	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Huddingweg 9a
42	Boerstaete Makelaardij t.a.v. de heer J. de Boer	Huddingweg 14
43	Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop t.a.v. de heer G.J. van Wijncoop	Huinerenkweg 6
44	mevrouw W.A.J. van Altvorst	Huinerkerkpad
45	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Kiefveldersteeg 9
46	de heer W. van Dijk	Kiefveldersteeg 9
47	de heer P. Langenhoff	Kiefveldersteeg 14
48	de heer A.A. van den Hoorn	Kloosterweg 8
49	de heer L. van de Koot	Klunenweg 9
50	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Knapzaksteeg 22

51	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Knapzaksteeg 38
52	De heer en mevrouw Van den Bor	Knardersteeg 4
53	De heer J. Ruitenbergh	Knardersteeg 10 en 10a
54	Familie G. Elbertsen	Koekamperweg 4
55	Van Wincoop Rietdekkers B.V.	Koekamperweg 8 en 10
56	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Koekamperweg 19 en 21
57	DBL Architectenbureau t.a.v. de heer J. van Leerdam	Kruishaarseweg 7
58	Agra-Matic B.V. t.a.v. de heer D. Heideman	Meskampersteeg 17
59	Van Doorne N.V. t.a.v. de heer mr. C.W. Kniestedt	Nijkerkerstraat 35
60	De heer J. Schipper	Nijkerkerstraat 54
61	De heer G. van Elten	Nijkerkerstraat 58
62	De heer H.H. van de Ridder	Nijkerkerstraat 58
63	De heer L. Kruijt	Nijkerkerstraat 67a
64	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	't Oeverstraat – diverse percelen
65	De heer D. van Hell	't Oeverstraat 8 en 10 en 12
66	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	't Oeverstraat 19
67	De heer J. Versteeg	't Oeverstraat 21
68	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Oud Groevenbeeklaan 2 en 4
69	De heer A.G. Deetman	Oude Nijkerkerweg 23
70	De heer W. van den Brink	Oude Nijkerkerweg 24
71	Aannemersbedrijf M. Vierwind B.V. t.a.v. de heer T. van Westing	Oude Nijkerkerweg 28
72	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Oude Nijkerkerweg 29
73	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Oude Nijkerkerweg 32
74	De heer J. J. Looijen	Oude Nijkerkerweg 34a
75	Mevrouw L.C. van der Heijden - Vermaas	Oude Nijkerkerweg 35 en 35a
76	De heer G. van den Bor	Oude Nijkerkerweg 35 en 35a
77	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Oude Nijkerkerweg 42 en 42a

78	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Oude Nijkerkerweg 55
79	De heer J. Kamphuis	Oude Nijkerkerweg 56 en 58
80	De heer H.W. Schreuder	Poolseweg 5 en 5a
81	Midden Nederland Makelaars B.V. t.a.v. de heer E. Top	Ridderwal 4
82	De heer J.A. van de Wetering	Roosendaalseweg 117
83	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Roosendaalseweg 131
84	De heer J. Esveld	Roosendaalseweg 188
85	De heer G. Bos	Ruwendaalseweg 16
86	De heer N.W. Knoppert	Schoonderbeeklaan 39
87	De heer E.R. Spek	Schoonhoverweg 1 en Voorthuizerstraat 129
88	Van Doorne N.V. t.a.v. de heer mr. C.W. Kniestedt	Schoonhoverweg 8
89	De heer H.A. van Ooijen	Schoonhoverweg 14
90	De heer B. Bakker	Schremmersteeg 3 en 3a
91	De heer B. Bakker	Schremmersteeg 6
92	De heer P.A.C. Brandsma	nabij Stationsstraat 48
93	De heer B. Pieper	nabij Stationsstraat 48
94	Kraats Engineering t.a.v. de heer J. van de Kraats	Stenenkamerseweg 26
95	Bouwbedrijf J. Timmer BV t.a.v. de heer H.J. van de Ridder	Stenenkamerseweg 30
96	Van 't Veld en Versteijnen	Stenenkamerseweg 42
97	De heer E.A. Aalten	Stenenkamerseweg 44a
98	Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. t.a.v. de heer J.G.C. van Schaik	Stenenkamerseweg 47
99	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Stenenkamerseweg 49
100	De heer B.B. Sluiter	Stenenkamerseweg 54
101	RGV Holding B.V. t.a.v. de heer E.M.J.C. Droogh	Strand(boulevard)
102	Strandparc Nulde B.V. t.a.v. de heer J. Sandberg	Strandboulevard 27
103	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Telgterweg 22

104	De heer H. van den Broek	Telgterweg 26a
105	Agrifirm Exlan t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Terpweg 11
106	KienhuisHoving N.V. t.a.v. mevrouw mr. drs. I.E. Nauta	Tolweg 5 en 5a
107	De heer J. van Hell	Vanenburgerallee 5
108	De heer H.G. Mosterd	Vanenburgerallee 14
109	De heer G.H. van den Bor	Vanenburgerallee 22
110	De heer J.J.A. Visser	Veenwaterweg 3
111	De heer A. van Kempen	Veldhoefweg 5
112	De heer H. Doppenberg	Veldwijkweg 7c
113	De heer H. Doppenberg	Veldwijkweg 7b en 7c
114	De heer G. Doppenberg	Veldwijkweg 7b en 7c
115	De heer W. Roordink	Veldwijkweg 13
116	Mr. L. Bolier	Nijkerkerstraat 48 - 50
117	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Vikariënweg 21
118	Adviesburo GOED BOUW t.a.v. R. van der Groen	Vleessteeg 1 en 1a
119	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Volenbekerweg 1
120	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Volenbekerweg 1a
121	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Volenbekerweg 3
122	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Volenbekerweg 4
123	De heer M. Timmer	Volenbekerweg 12a
124	Familie Schreuder	Volenbekerweg 14
125	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Volenbekerweg 16
126	De heer G. van Winkoop	Voordijk 3
127	De heer A.G. Doppenberg	Voorthuizerstraat 121b
128	De heer H. van de Kraats	Voorthuizerstraat 125, 125b en 125c
129	De heer L. Doppenberg	Voorthuizerstraat 129
130	De heer P. Palsgraaf	Voorthuizerstraat 160 en 160a
131	De heer G. van de Kamp	Voorthuizerstraat 190a

132	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Voorthuizerstraat 194
133	Roordink Architecten BNA BV t.a.v. de heer H. Roordink	Voorthuizerstraat 230
134	Familie Nijeboer	Voorthuizerstraat 236
135	De heer N.W. van de Garskamp	Voorthuizerstraat 242
136	De heer R. Hage	Voorthuizerstraat 278
137	De heer G. Aalten en mevrouw A. Aalten – van Dronkelaar	Waterweg 17 - 19
138	De heer P. Bouw	Waterweg 35
139	Schreuder Adviseurs t.a.v. de heer J.G. Schreuder	Waterweg 59
140	De heer W.G. Kroon	Waterweg 66 - 68
141	Familie M.J. van Woudenberg	Waterweg 67
142	Mevrouw G. van de Veen	Waterweg 87
143	De heer J. Doppenberg	Waterweg 105
144	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Withagersteeg 11 en 13
145	Bosbad Putten t.a.v. de heer D. Eijlander	Zuiderveldweg 6
146	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Zuiderzeestraatweg 2
147	Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik	Zuiderzeestraatweg 4
148	De heer E. Ruiter	Zuiderzeestraatweg 9
149	LTO Noord t.a.v. de heer R. Kip	algemeen beleid
150	Gasunie Transport Services B.V. t.a.v. de heer L.J. van der Ham	algemeen beleid
151	De heer A. Mosterd	algemeen beleid
152	De heer T. Roselaar	Nijkerkerstraat 45

1.

Zienswijze van:

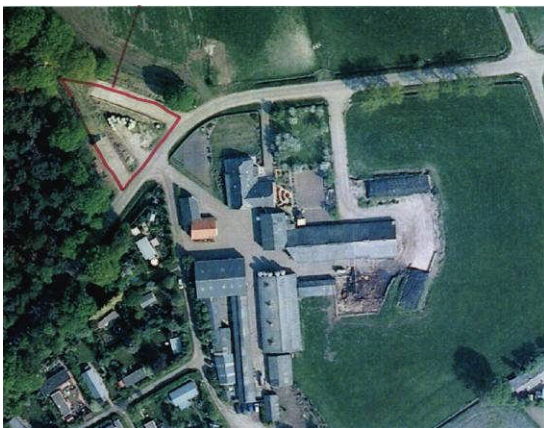
Midden Nederland Makelaars, namens de heer W. van de Bunt

Betreft:

Achterraiderweg 1 en 1a

Samenvatting zienswijze:

- Aan de overzijde van de weg liggen kuilplaten voor de opslag van ruwvoeders. Deze kuilplaten liggen hier al meer dan 30 jaar en zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Graag binnen bouwblok brengen;
- Graag de bedrijfswoning Achterraiderweg 1a (recreatieterrein) bestemmen conform geldend plan, "bedrijfswoning geïntegreerd in agrarisch bedrijf".



Locatie van de kuilplaten

Beoordeling zienswijze:

- Als de kuilplaten binnen het bouwvlak gebracht worden, ontstaat een ongewenste situatie. Dan mag dit gedeelte namelijk geheel bebouwd worden, ook met gebouwen of hogere bouwwerken. Het is ruimtelijk ongewenst om het bouwvlak uit te breiden over de weg heen. De agrarische bebouwing zoveel geclusterd blijft, aan één zijde van de weg. Op zich bestaan er ruimtelijk geen grote bezwaren tegen het inpassen van de bestaande kuilplaten, deze liggen er reeds lang. Buiten de kuilplaten mag hier géén opslag plaatsvinden, zeker niet in of tegen het bos aan.
In het bestemmingsplan wordt een aanduiding opgenomen voor het inpassen van de bestaande twee kuilplaten. Er wordt daarbij duidelijk geregeld dat deze kuilplaten alleen in combinatie met het aanwezige agrarische bedrijf gebruikt mogen worden. Indien het agrarische bedrijf om een of andere reden zou stoppen, dienen de kuilplaten verwijderd te worden.
- De bedrijfswoning dient bestemd te worden conform geldend plan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt grotendeels tegemoet gekomen. De bedrijfswoning Achterraiderweg 1a wordt bestemd conform geldend plan, met dien verstande dat wordt toegevoegd dat de

woning geïntegreerd is in het agrarisch bedrijf. De twee kuilplaten worden door middel van een aanduiding ingepast.

2.

Zienswijze van:

W. Hogebrug - Bos

Betreft:

Arkemheenseweg 26

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak in noordelijke richting vergroten zodat de toegestane oppervlakte bebouwing voor een middelgroot agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden. Het perceel is relatief smal. Indien deze uitbreiding niet mogelijk is, graag een uitspraak van het bestuur dat zij mee willen werken aan de afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van het bouwvlak. Men is uiteraard bereid om daarbij aandacht te besteden aan landschappelijke inpassing.

Beoordeling zienswijze:

Het past inderdaad niet in de algemene systematiek van het bestemmingsplan om de zijden van een bouwblok langer te maken dan 100 meter, zoals ze nu zijn ingetekend. Er is nog geen sprake van een concreet bouwplan.

Wel is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een overschrijding van het bouwvlak met maximaal 50 meter voor middelgrote agrarisch bedrijven. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de toegestane oppervlakte bebouwing niet binnen het bouwblok gerealiseerd kan worden. Dit dient dan aangetoond te worden. Inderdaad is het bouwblok hier nogal smal. In die zin heeft de gemeente er begrip voor dat er wellicht een overschrijding van het bouwblok nodig is in de toekomst. Er is in het huidige bouwblok echter nog wel wat ruimte. Er moet bij een toekomstig bouwplan dan wel duidelijk worden aangegeven waarom hier niet gebouwd kan worden.

Op zich is er voldoende ruimte aan de noordzijde en dit ligt ook op redelijke afstand van omwonenden. Ruimtelijk lijkt dit dus niet direct bezwaarlijk.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwblok niet wordt vergroot. Als bij een concreet bouwplan in de toekomst aangetoond kan worden dat bouw binnen het bouwblok niet mogelijk is, kan eventueel met een afwijkingsmogelijkheid het bouwblok overschreden worden.

3.

Zienswijze van:

Vermaat Beheer Houten B.V.

Betreft:

Arkemheenseweg 38

Samenvatting zienswijze:

Graag het pand Arkemheenseweg 38 een reguliere woonbestemming geven, zoals eerder toegezegd. Eventueel plattelandswoning o.i.d., als dit beter is ten opzichte van het bedrijf ernaast.

Beoordeling zienswijze:

Feitelijk heeft het pand in het ontwerp bestemmingsplan nu een soort van plattelandswoning bestemming gekregen. Het pand heeft de aanduiding "wonen" gekregen binnen de bedrijfsbestemming. Daarmee is bewoning door derden toegestaan. De reden dat deze koppeling met het bedrijf ernaast is gebleven, is met name omdat het een twee onder een kap woning betreft.

We hebben met het adviesbureau dat het bestemmingsplan opstelt overleg gehad over de systematiek voor dit perceel. Aangezien we de situatie hier beschouwen als een fout, omdat de woning al heel lang als burgerwoning wordt bewoond, zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan vanwege deze zienswijze de woning Arkemheenseweg 38 als reguliere woning bestemd worden. Het perceel krijgt een bestemming wonen, los van het perceel ernaast. Wel zal in de regels opgenomen worden dat de woningen 36 en 38 niet verplaatst mogen worden, zodat er niet twee losse, vrijstaande woningen op de percelen kunnen komen. Dit past het ruimtelijke beeld teveel aan, de woningen hebben nu een uitstraling van één woning.

Overleg met de bank leert dat de bestemming van de woning zoals deze in het ontwerp is aangegeven, waarschijnlijk problemen oplevert bij de verkoop. Omdat de toezegging is gedaan dat de woning als reguliere woning ingepast wordt, zal dit aangepast worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

4.

Zienswijze van:

Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV

Betreft:

Arlersteeg 18a

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming, in het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming gekregen. Deze bestemming komt niet overeen met het huidige, feitelijke en toekomstige gebruik van de locatie. Er is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig, dat zich specialiseert op agrarisch natuurbeheer (10 hectare) in combinatie met het opfokken van jongvee. Met de komst van de Ecologische Hoofdstructuur (voor een deel van de Arkemheense polder) veranderde de structuur van het agrarische bedrijf. Op de percelen die werden aangewezen als weidevogelgebied konden agrarische ondernemers agrarische natuurpakketten aanvragen. De agrarische ondernemers die in dit gebied werkzaam waren, kregen op deze manier de mogelijkheid om zich naast het melkveebedrijf ook te specialiseren in een specifieke vorm van agrarisch natuurbeheer, namelijk weidevogelbeheer.

Doordat het natuurbeleid de afgelopen jaren sterk aan veranderingen onderhevig is, is het onduidelijk wat de toekomst voor het agrarisch natuurbeheer met zich meebrengt. Dit is dan ook de reden dat de heer Timmer voornemens is om zijn agrarische bedrijfsvoering om te vormen, waarbij de heer Timmer afscheid zal nemen van het agrarische natuurbeheer en zich weer gaat specialiseren in het houden van (melk)vee.

Beoordeling zienswijze:

Voor het perceel geldt een milieu melding voor 10 stuks vrouwelijk jongvee. Het bedrijf ligt milieutechnisch gezien niet in een kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebied. Dat houdt in dat het bedrijf zonder problemen kan uitbreiden met melkvee (binnen het activiteitenbesluit tot en met 200 stuks).

In principe krijgt een bedrijf dat slechts een melding heeft voor 10 stuks vrouwelijk jongvee geen bedrijfsbestemming. Er is hier echter sprake van een bijzondere situatie. Er is de laatste jaren veel onduidelijkheid geweest over het beleid voor de polder. Er wordt ruim 10 hectare weidegrond beheerd, in lijn met het provinciale beleid dat hier de afgelopen jaren voor de polder is gevoerd. Het plan is om binnenkort weer meer melkvee te gaan houden. Het is voor het behoud en onderhoud van de polder van belang dat er nog agrarisch gebruik plaats kan vinden. Om die reden ziet de gemeente bij dit geval voldoende reden om af te wijken van het algemene beleid en de bedrijfsbestemming op het perceel te houden. Wel wordt de omvang van het bouwvlak – in verband met het zoveel mogelijk open houden van de polder - beperkt ten opzichte van een regulier groot agrarisch bedrijf, er mag in totaal 5000m² bebouwing gebouwd worden, in plaats van de gebruikelijke 1 hectare. Het bedrijf heeft op het moment circa 2500m² bebouwing dus hier zit nog voldoende ruimte in voor de toekomst.

Overigens zou het kunnen dat vanuit de natuur wetgeving afzonderlijke vergunningen nodig zijn indien het bedrijf uit gaat breiden, de polder Arkemheen is beschermd gebied.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat het perceel de bestemming "groot agrarisch bedrijf" krijgt waarbij 5.000m² bebouwing mogelijk is.

5.

Zienswijze van:

De heer G.M. Weller

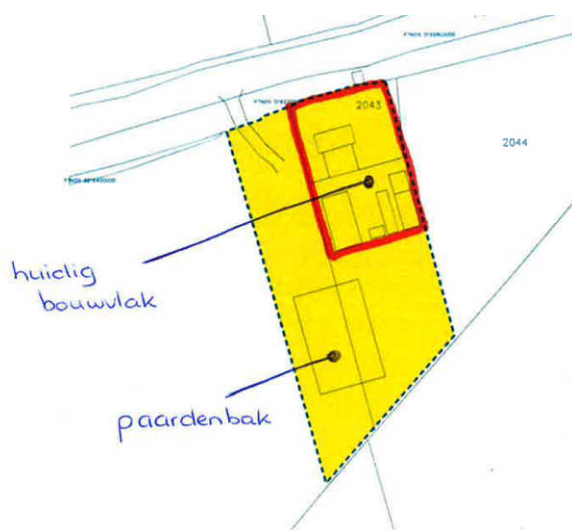
Betreft:

Arlersteeg 31

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming gekregen. Deze bestemming komt niet overeen met de feitelijke situatie. Op 28 augustus 2013 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit geaccepteerd, waarmee de milieutoestand is geüpdate; er mogen 40 schapen en 6 paarden gehouden worden. Tevens is 3,3 hectare land aanwezig. De omvang van de bedrijfsvoering uitgedrukt in Nederlandse grootte eenheden (NGE) bedraagt 8,4.

Tevens wordt verzocht om het bouwvlak groter te maken, zodat onder andere de vergunde in- en uitrit, de erfverharding en de rijbak binnen het bouwvlak komen te liggen. Op het kaartje bij de zienswijze is dit gewenste bouwvlak ingetekend.



Verzoek vergroten bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

De bestemming van het perceel is omgezet naar wonen omdat er geen actuele milieu melding of vergunning meer gold. Nu dit is geactualiseerd en het aantal dieren resulteert in een omvang tussen de 3 en 16 NGE bestaat er geen bezwaar tegen het handhaven van de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit.

Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid in de polder Arkemheen is dat het landschap zo open mogelijk dient te blijven, met zo min mogelijk uitbreiding van bebouwing en verhard oppervlakte. De paardenbak en de in/uitrit zijn in overleg met de provincie en na heel wat discussie en onder voorwaarden vergund. Een paardenbak en een in/uitrit geeft een ander aanzicht dan bebouwing. Het is niet de bedoeling dat het bouwvlak verder vergroot wordt dan de huidige

situatie, als aan het verzoek mee wordt gewerkt, betekent dit dat er een mogelijkheid is voor verdere uitwaaiing van bebouwing het poldergebied in. Dit is niet de bedoeling.

Het klopt dat er binnen het huidige bouwvlak weinig ruimte meer is voor uitbreiding van de bebouwing. De bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit geeft echter voor de toekomst, met name bij vervanging van de huidige bebouwing, wel meer mogelijkheden dan een reguliere woonbestemming.

De ligging in het beschermde poldergebied rechtvaardigt een terughoudend ruimtelijk beleid wat betreft het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing en vergroting van woonerven.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, met dien verstande dat het perceel de nadere aanduiding “specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit” krijgt. Aan een vergroting van het bouwvlak wordt niet meegewerkt.

6.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V., namens A. van Nijhuis

Betreft:

Beekweg 4 en 4a

Samenvatting zienswijze:

- Graag bijlage status woningen aanpassen naar 1 bedrijfswoning met inwoning, bekend bij de gemeente;
- Graag het bouwvlak in zuidelijke richting circa 8 meter vergroten, zodat de huidige melkrundveestal gerenoveerd en daarbij iets vergroot kan worden. Het is weliswaar natuurbestemming maar dit klopt niet met de feitelijke situatie, op de eerste 8 meter vanaf de stal staan geen bomen.

Beoordeling zienswijze:

- In het bouwdoos is niks te vinden over een verleende inwoningsituatie. Het pand wordt wel sinds 2010 aangeslagen vanuit belastingen, maar dit wil nog niet zeggen dat dit ook vanuit het bestemmingsplan akkoord is. Indien de eigenaar deze inwoon situatie graag vergund wil hebben, is meer informatie nodig over de indeling van de woning met inwoning en wie er in woont. Dit zou dan getoetst dienen te worden aan het inwoningbeleid.
- Uit de foto's blijkt inderdaad dat op de eerste strook geen bomen staan. Vanuit de bomenwacht wordt meestal geadviseerd om een afstand van 2 – 3 meter aan te houden tot bomen, niet vanwege emissie, maar vanwege de wortels van de bomen. Er wordt in de zienswijze aangegeven dat de stal hooguit 5 meter in zuidelijke richting verbreed moet worden. Er kan medewerking verleend worden aan een verschuiving van 5 meter van het bouwvlak in zuidelijke richting, omdat er dan in principe nog een afstand van 3 meter over blijft tot de bomen. Een verdere uitbreiding wordt niet toegestaan. Bij de bouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen en eventueel advies aangevraagd te worden bij de bomenwacht.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen met dien verstande dat de zuidelijke bouwvlak grens ter hoogte van de melkveestal 5 meter in zuidelijke richting wordt opgeschoven.

7.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer J. van de Kraats

Betreft:

Beekweg 10 – 10a

Samenvatting zienswijze:

- De natuurbestemming ligt ten onrechte op het perceel, in ieder geval op de bomenrij, de kippenren en privé boomgaard. Het betreft geen natuur maar erfbeplanting en er staat al heel lang diverse bebouwing in deze groenstrook;
- Alle aanwezige bebouwing dient binnen het bouwvlak gebracht te worden. Bebouwing valt onder het overgangsrecht;
- Het perceel B 1601 nabij de Beekweg 12 is ook in eigendom van de heer Van de Kraats. Aan de oostzijde van dit perceel ligt de bestemming verkeerd: een deel van de landgoed bestemming en natuurbestemming ligt op grond van de heer Van de Kraats.

Beoordeling zienswijze:

- Het feit dat de beplanting destijds als erfbeplanting is aangebracht, is voor de gemeente geen reden om aan de houtopstanden geen natuurbestemming te geven. De totstandkoming is op zich niet belangrijk, het gaat met name om de waarde op dit moment. Het doel van de natuurbestemming is dat de situatie behouden blijft c.q. dat de bomen en struiken niet zomaar gekapt / weggehaald kunnen worden. Dit is ook zeker niet de bedoeling van de eigenaar. In die zin zijn de belangen van de gemeente hierbij ook niet tegenstrijdig met de belangen van de eigenaar.
Vóór vaststelling van het geldende bestemmingsplan (2006) is geïnventariseerd welke houtopstanden landschappelijk waardevol / beeldbepalend zijn. Dat is de reden dat de bomensingels rondom het huisperceel een natuurbestemming hebben gekregen. Dit is bij meerdere (ook particuliere) houtopstanden rondom erven in het buitengebied gedaan.
Als reactie op de inspraakreactie heeft het college geconstateerd dat de exacte locatie van de natuurbestemming niet overeenkomt met de werkelijke ligging van de bomenrij. Dit is in het ontwerp plan aangepast;
- Naar aanleiding van nader (ambtelijk) overleg met de heer Van de Kraats is onderzocht of de betreffende bouwwerken op het perceel op een legale wijze tot stand zijn gekomen. Daarbij hebben we moeten concluderen dat er voor geen van de bouwwerken een vergunning voor de bouw is verleend. Daarbij is ons overigens ook opgevallen dat er geen (permanente) vergunning voor de bouw van de windmolen aanwezig is in het dossier waarin alle vergunningen zitten. Daarnaast is ook geen vergunning aangetroffen waaruit blijkt dat er twee in plaats van één woning op het perceel mogen zijn (dit is wel in het bestemmingsplan geregeld, maar niet middels een gebruiks/bouwvergunning).
Vervolgens is gekeken naar het overgangsrecht. Op dit perceel zijn twee verschillende data voor overgangsrecht van toepassing. Een gebouw kan alleen maar onder het

overgangsrecht vallen als het in al die jaren niet ingrijpend gewijzigd is. Als een gebouw onder het overgangsrecht valt, is het daarmee nog niet legaal. Er zou dan alsnog een vergunning voor aangevraagd moeten worden. Voor een aantal bouwwerken op het perceel kan op grond van de gemeentelijke luchtfoto's geconcludeerd worden dat deze waarschijnlijk onder het overgangsrecht vallen. Voor een aantal andere opstallen kan op grond van uw foto's waarschijnlijk ook vastgesteld worden dat deze onder het overgangsrecht vallen.

De op de bij de zienswijze gevoegde situatietekening benoemde "kippenhokken 1 en 3" liggen in het geldende bestemmingsplan binnen de woonbestemming. Feitelijk klopt dit niet, omdat ze in de bomenrij staan. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de ligging van de natuurbestemming in het ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast dat deze klopt met de feitelijke situatie. Hierdoor komen echter deze twee voormalige kippenhokken binnen de natuurbestemming te liggen.

Gezien het geldende bestemmingsplan en vanwege de door de heer Van de Kraats overlegde foto's zal dit bij de vaststelling worden aangepast / teruggedraaid. Naar aanleiding van de zienswijze zullen de twee kippenhokken weer binnen de woonbestemming worden gebracht.

Overigens kan de gemeente, ook als de bouwwerken onder het overgangsrecht vallen, er voor kiezen de bebouwing (deels) binnen de natuurbestemming te laten omdat het ruimtelijk een minder gewenste situatie is dat de bebouwing tussen de bomen staat. De natuurbestemming geeft aan dat de bescherming van de natuurwaarden c.q. de bomen hier het belangrijkste is. Als de bebouwing in de toekomst dan eventueel gesloopt of verplaatst wordt, dan is het ruimtelijk meer gewenst dat deze bebouwing binnen de woonbestemming / dicht bij de woning, meer op het erf, wordt herbouwd;

- De bestemmingsbegrenzing aan de oostzijde van het perceel B 1601 zal aangepast worden aan de feitelijke en kadastrale situatie. De landgoed bestemming dient niet te liggen op de grond van de heer Van de Kraats. De natuurbestemming dient te liggen op het feitelijk aanwezige bos.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen met dien verstande dat de kippenhokken nummer 1 en 3 binnen de woonbestemming worden gebracht en dat de bestemmingsbegrenzing aan de oostzijde van het perceel B 1601 wordt aangepast aan de feitelijke situatie.

8.

Zienswijze van:

H. Schipper

Betreft:

Beekweg 12

Samenvatting zienswijze:

Graag de functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen, met de mogelijkheid voor de bouw van een extra woning, voor dit perceel meenemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het college heeft al uitgesproken dat zij in principe akkoord is. Er staan nog twee zaken open:

- Akoestisch onderzoek en
- Landschappelijk inpassingsplan.

Dit zal zo spoedig mogelijk worden ingediend.

Beoordeling zienswijze:

Dit verzoek om functieverandering is al eerder als principe verzoek ingediend. Het college heeft hier destijds een positief standpunt over ingenomen.

Het perceel heeft momenteel in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'groot agrarisch bedrijf' en is gelegen op gronden met landschappelijke waarden. Binnen het agrarisch bouwvlak is één bedrijfswoning en één plattelandswoning toegestaan. Het verzoek is om in ruil voor de agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe, extra woning te mogen bouwen.

Het verzoek is getoetst aan de beleidskaders voor functieverandering. Deze beleidskaders zijn opgenomen in artikel 34 van het bestemmingsplan, en dan specifiek artikel 34.16. Op het perceel Beekweg 12 is circa 1.250m² aan opstallen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de drempel van minimaal 1.000m² te slopen bebouwing. Ook voor het behouden/realiseren van een bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning van maximaal 150m² is voldoende sloopcapaciteit aanwezig. De locatie is geschikt om te veranderen naar een woonbestemming. Het agrarische bedrijf is momenteel gelegen op 50 meter vanaf een landgoedbestemming. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf zal de milieudruk op het naastgelegen landgoed verminderen. Op het perceel is nu een bedrijfswoning en een burgerwoning aanwezig, het toevoegen van één extra woning is ruimtelijk goed inpasbaar.

Milieuaspecten

Bodem

De gemeente Putten kent beleid voor ontheffing van de bodemonderzoeksplicht bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen. Dat beleid wordt naar analogie toegepast bij functieveranderingen. In het voorliggende geval wordt de bouw van een extra woning beoogd. Normaliter kan voor de bouw van de woning worden volstaan met een ontheffing, mits er sprake is van een onverdachte locatie.

Indien de woning aan de zuidzijde van de bestaande woningen wordt gebouwd kan worden volstaan met het indienen van een ontheffingsformulier. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Wet milieubeheer

Agrarische bedrijven

In de nabije omgeving (binnen 450 meter) van de Beekweg 12 bevindt zich één agrarisch bedrijf, Beekweg 14 – 16. Er worden paarden en schapen gehouden. Beekweg 14 is de bedrijfswoning en Beekweg 16 wordt bestemd als plattelandswoning.

Omdat de geurgevoelige objecten (woningen) op het perceel Beekweg 12 behoren bij een voormalig agrarisch bedrijf geldt een vaste afstand van minimaal 50 meter tot emissiepunten van nabijgelegen stallen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen die worden gebouwd in combinatie met het slopen van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De afstand van de perceelsgrens en het bouwvlak van Beekweg 14-16 tot de nieuw te bouwen woning bedraagt meer dan 50 meter. Dit levert dus geen problemen op.

Samenvattend zal het omzetten naar de bestemming wonen en het realiseren van een extra woning niet tot gevolg hebben dat omliggende agrarische bedrijven bij eventuele uitbreidingen worden belemmerd.

Niet agrarische bedrijven

Volgens de VNG uitgave “bedrijven en milieuzonering” dient er, afhankelijk van het soort bedrijf, een bepaalde afstand t.o.v. omliggende woningen in acht te worden genomen. In de nabije omgeving van de Beekweg 12 te Putten bevinden zich geen niet agrarische bedrijven. Het toetsen aan de hand van deze uitgave is in deze situatie niet van toepassing.

Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid zijn er geen problemen om de bestemming van de Beekweg 12 te wijzigen naar “wonen”.

Akoestische situatie

- De voorkeursgrenswaarde voor woningen met één bouwlaag ligt op een afstand van circa 270 meter van het hart van het spoor.
- De voorkeursgrenswaarde voor woningen met twee bouwlagen ligt op een afstand van meer dan 300 meter van het hart van het spoor.
- Wanneer het bestaande bouwblok wordt aangehouden, zou de nieuwe woning waarschijnlijk aan de zuidzijde van de bestaande woningen worden gerealiseerd. Zowel op een beoordelingshoogte van 1,5 als van 4,5 meter wordt de voorkeursgrenswaarde op die locatie overschreden.
- Het beleidskader geluid en bestemmingsplannen van de gemeente Putten kwalificeert de locatie, zonder toepassing van eventuele maatregelen, als redelijk.
- Voor spoorlawaai kan voor woningen een maximale hogere waarde van 68 dB worden vastgesteld. In het voorliggende geval is het dus mogelijk om de plannen te realiseren

na het nemen van een hogere waarde besluit. Hiervoor is uw college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

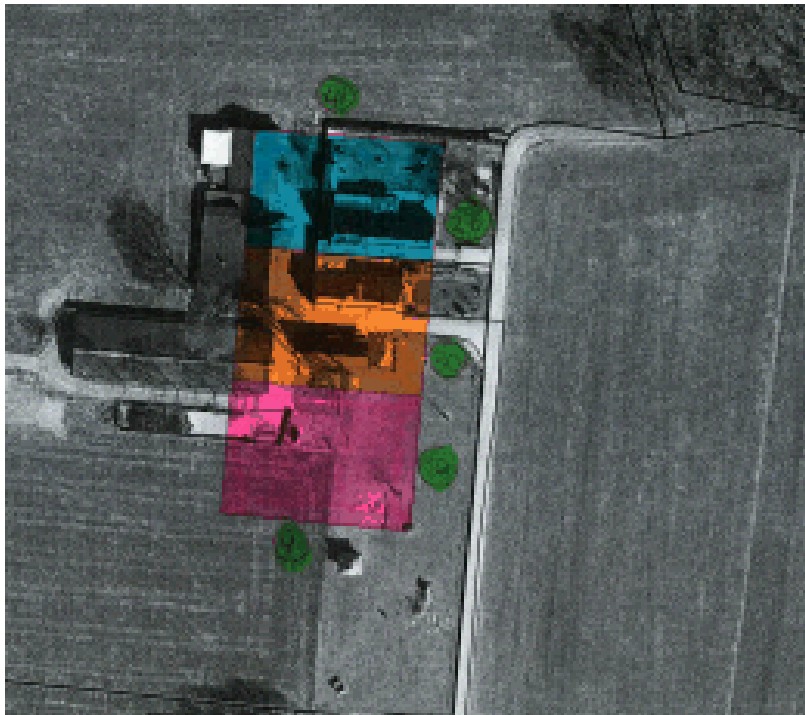
Inmiddels is een volledig akoestisch onderzoek uitgevoerd en is een hogere grenswaarde procedure doorlopen en vastgesteld voor deze nieuw te bouwen woning.

Samenvattend is inpassing van de extra woning ruimtelijk en milieutechnisch acceptabel.

In het bestemmingsplan zal voor dit specifieke perceel een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning alleen verleend mag worden indien het perceel landschappelijk ingepast wordt en de bebouwing gesloopt wordt.

Het landschapsplan en een kaartje waarop aangegeven staat welke bebouwing gesloopt dient te worden, zijn als bijlagen bij deze Notitie beoordeling zienswijzen gevoegd en zullen ook als bijlagen bij het bestemmingsplan gaan behoren.

Onderstaand is de nieuwe verbeelding schematisch weergegeven, met de drie nieuwe woonbestemmingen, die in plaats van het agrarische bouwvlak komen.



Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

9.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de heer B.A. van Wijncoop

Betreft:

Beekweg 14

Samenvatting zienswijze:

- Er is inmiddels vergunning verleend voor een mestplaat, voerplaat, paardenbak en langeercirkel. Graag het bouwvlak hierop aanpassen.
- Graag de bijlage aanpassen en Beekweg 14 als bedrijfswoning opnemen.

Beoordeling zienswijze:

- In principe valt de vergunde bebouwing en de paardenbak binnen het bouwvlak, alleen aan de westzijde dient het bouwvlak een aantal meter uitgebreid te worden, zodat ook de nieuwe loods binnen het bouwvlak valt. Het bouwvlak wordt daarbij strak om de vergunde situatie gelegd, dit is wat minder ruim dan op de schetsen bij de zienswijze staat aangegeven. Dit om te voorkomen dat het bouwvlak te groot wordt, ruimtelijk dient de bebouwing zoveel geclusterd te blijven.;
- De bijlage wordt aangepast. Voor het perceel Beekweg 14 – 16 wordt opgenomen dat er één bedrijfswoning en één plattelandswoning zijn toegestaan. Dit had in de ontwerp fase al aangepast moeten zijn. Helaas is dit fout gegaan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwvlak wordt aangepast aan de vergunde situatie en de status van de woningen in het bouwvlak wordt opgenomen in de bijlage.

10.

Zienswijze van:

De heer H.J. Rustenhoven

Betreft:

Beekweg 16

Samenvatting zienswijze:

In de bijlage bij de regels “status van de woningen in agrarische bouwpercelen” ontbreekt het perceel Beekweg 14 – 16. Graag opnemen dat hier één bedrijfswoning en één plattelandswoning is toegestaan.

Beoordeling zienswijze:

De bijlage wordt conform verzoek aangepast. Dit is conform geldend plan en feitelijke situatie. Dit had in de ontwerp fase al aangepast moeten zijn. Helaas is dit fout gegaan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

11.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V., namens Maatschap Dekker - Wolfswinkel

Betreft:

Beitelweg 4

Samenvatting zienswijze:

Onduidelijkheid over wat binnen bouwvlak valt en wat niet. De bouwvlakgrenstekens (driehoekjes) staan aan de overzijde van de Beitelweg niet om de aanwezige veeschuur getekend en wel om de opslag van de voersilo's. Er is een geldige milieuvergunning voor deze schuur aanwezig. De schuur behoort binnen het bouwvlak en behoort bij de intensieve veehouderij. Graag verbeelding aanpassen zodat de onduidelijkheden wegvallen.

Beoordeling zienswijze:

Op de site www.ruimtelijkeplannen.nl (welke versie juridisch de juiste is) staat het correct weergegeven. Er is een verbindingslijn ingetekend tussen het bouwvlak aan de westzijde en de oostzijde van de weg. In artikel 36 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat "indien twee bestemmingsvlakken of bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak dan wel bouwvlak". Dit betekent dat de bepalingen voor het hoofd bouwvlak ook gelden voor het andere gedeelte. Het gedeelte voor opslag en handel in veevoedersilo's valt niet binnen het bouwvlak maar heeft een aparte functie aanduiding voor dit gebruik.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen omdat de regeling in het ontwerp bestemmingsplan naar onze mening reeds klopt.

12.

Zienswijze van:

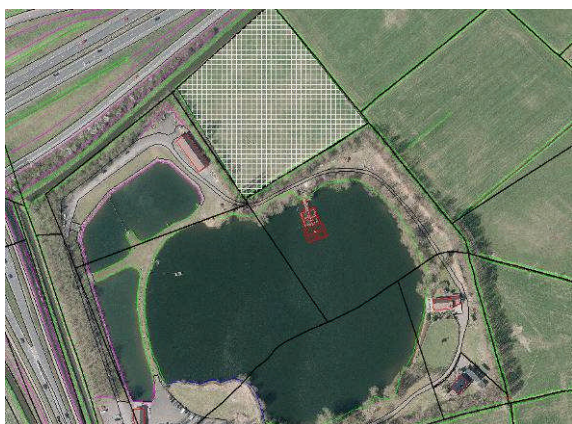
De heer H.A. Hamstra

Betreft:

Berencamperweg 11

Samenvatting zienswijze:

Aan de Berencamperweg 11 exploiteert de heer Hamstra forellenvijvers De Berenkuil. De betreffende percelen hebben de bestemming “dagrecreatie” met de nadere aanduiding “recreatieplas”. Recent is het naastgelegen perceel kadastraal bekend I 1600 aangekocht. Graag wil de heer Hamstra dit perceel betrekken bij de reeds bestaande vijvers. Het plan is om hier een witvis vijver te maken.



Het betreffende perceel

Beoordeling zienswijze:

Ruimtelijk zijn er in principe geen bezwaren tegen het plan. Wel dient daarbij geregeld te worden dat er geen bebouwing op dit gedeelte van het perceel mag komen, het karakter dat het gebied nu heeft als open weiland dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Er dient een duidelijke binding te blijven tussen dit perceel en het open buitengebied erom heen, het moet geen ‘opgesloten kamer’ worden. Er is daarom ook aandacht nodig voor niet teveel beplanting aanbrengen. Hier is overleg over gepleegd met de heer Hamstra. Dit zal ook opgenomen worden in de bestemmingsregels (voorwaardelijke verplichting bij de aanleg / het in gebruik nemen).

Vooroverleg instanties

Het verzoek is voorgelegd aan Rijkswaterstaat (vanwege de nabijheid van de snelweg) en de provincie. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan. Wel geeft de provincie aan dat mogelijk een ontgrondingvergunning nodig is voor het daadwerkelijk afgraven van de vijvers. Dit dient rechtstreeks bij de provincie aangevraagd te worden.

Het plan is tevens voorgelegd aan het Waterschap. Zij geven aan dat een watervergunning nodig is voor het plan.

Archeologie

Naar aanleiding van het advies van de regio archeoloog is een archeologisch onderzoek (inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd door Transect. De conclusie en het advies van dit onderzoek is als volgt:

Concluderend hebben de onderzochte delen van het plangebied een lage verwachting op het aantreffen van intacte nederzettingsresten uit het Laat-Mesolithicum en Laat-Neolithicum. Voor de overige perioden gold op voorhand reeds een lage verwachting.

Advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen aanleg van een forelvisvijver in het plangebied. Er hoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken (onder meer zaken die met behulp van systematisch onderzoek niet zijn te voorspellen) worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Putten).

Samenvattend kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden, mits de openheid van het perceel behouden blijft en er niet teveel nieuwe, hoge beplanting wordt aangebracht, in ieder geval niet midden op het perceel en aan de nu open zijnde twee zijden van het perceel (noord west richting snelweg en noord oost richting weilanden).

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het betreffende perceel wordt binnen de dagrecreatieve bestemming gebracht. In de regels wordt opgenomen dat de openheid van het perceel gehandhaafd moet blijven (geen bebouwing en niet teveel nieuwe beplanting)

13.

Zienswijze van:

De heer J. Dekker

Betreft:

Beulekampersteeg 4

Samenvatting zienswijze:

Achterop het terrein aan de Beulekampersteeg 4 valt een gedeelte dat voor aan- en afvoer en als parkeerplaats wordt gebruikt, buiten het bouwvlak. Graag binnen bouwvlak brengen. Situatie is reeds 7 jaar zo en dit is nodig voor een goede bedrijfsvoering. Het terrein is goed landschappelijk ingepast door een grondwal met begroeiing.

Ter compensatie kan een gedeelte aan de voorzijde van het bouwvlak afgehaald worden, het aanwezige kippenhok wordt toch gesloopt.



Het verzoek is om gedeelte 1 bij het bouwvlak te trekken, gedeelte 2 kan er eventueel af.

Beoordeling zienswijze:

Er zijn op deze locatie twee bouwvlakken aanwezig, een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en een bouwvlak voor een loonbedrijf. Met het vergunnen van de mestvergisters is in het verleden relatief soepel omgegaan, dit werd beschouwd als onderdeel van het agrarisch bedrijf, hoewel er ook (veel) mest van derden worden verwerkt. Er liggen op dit perceel dus behoorlijk wat bouw mogelijkheden, de afgelopen jaren is er ook het nodige gebouwd (recent een nieuwe opslagloods). In 2012 is vergunning verleend voor een nieuwe silo achter op het perceel. Hierbij is als voorwaarde aangegeven dat het kippenhok vóór de woning gesloopt dient te worden, anders zou de diepte van het bouwvlak namelijk meer dan 120 meter worden. Daarmee is feitelijk strook 2 zoals aangegeven op de tekening al van het bouwvlak afgehaald. Het bouwvlak dient dus, los van het verzoek in de zienswijze, iets aangepast te worden met dien verstande dat strook 2 weg gaat en de zijden van het bouwvlak overal 120 meter dienen te zijn. Hierdoor

komt een klein gedeelte van strook 1 sowieso al binnen het bouwvlak te liggen (het strookje tussen de silo en het bouwvlak voor het loonbedrijf).

In principe is uitgangspunt dat de bebouwing en verharding en opslag zoveel mogelijk geclusterd blijft. De extra strook die nu wordt aangevraagd is relatief beperkt en heeft ruimtelijk niet zo'n grote impact, de strook ligt achter op het terrein. De heer Dekker geeft aan dat hij deze strook nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering. Er zijn geen zwaarwegende belangen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Wel zij hierbij aangetekend dat een verdere uitbreiding van de bedrijven naar achteren toe niet acceptabel is, de omvang zoals deze nu wordt ingetekend, is het maximum.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

14.

Zienswijze van:

De heer G. Roordink

Betreft:

Beulekampersteeg 16

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak wat wijzigen, er kan aan de zuidzijde in lijn met de woning een deel af, aan de westzijde graag deze oppervlakte toevoegen.

Beoordeling zienswijze:

Het bouwvlak is ingetekend op basis van de pijlen in het geldende bestemmingsplan. Er is op zich binnen het bouwvlak nog voldoende bouwruimte. Als medewerking wordt verleend aan het verzoek komt het bouwvlak dicht bij de percelen Beulekampersteeg 18 – 20 te liggen.

Daarnaast past dit niet goed in het cultuurhistorisch – landschappelijk beeld ter plaatse (uit een cultuurhistorische kaart uit 1930 blijkt bijvoorbeeld dat de bebouwing meer oostelijk en centraal op dit perceel geconcentreerd is).

Er ligt nog geen concreet bouwplan voor dit perceel. Gezien het bovenstaande gaat het ons op dit moment te ver om het bouwvlak te vergroten c.q. bij recht meer bouwruimte te geven. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van het bouwvlak met maximaal 25 meter. Wellicht biedt dit een mogelijkheid voor als er in de toekomst een concreet bouwplan komt dat niet binnen het bouwvlak past. Er wordt dan wel ruimtelijk beoordeeld of het bouwplan acceptabel is en er worden eventueel voorwaarden gesteld, zoals landschappelijke inpassing.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

15.

Zienswijze van:

VOF J. en M. van de Kamp

Betreft:

Beulekampersteeg 31 – 31a

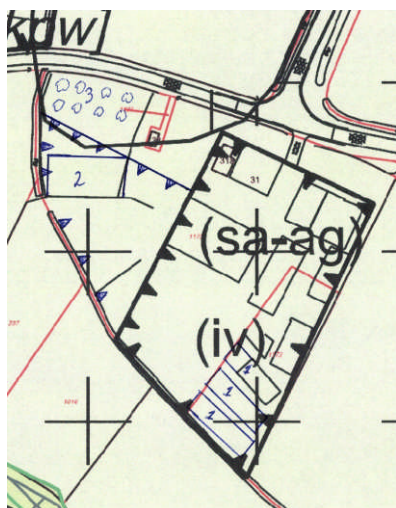
Samenvatting zienswijze:

In de bijlage “status woningen” van het bestemmingsplan is voor dit perceel aangegeven dat er één bedrijfswoning met inwoning is toegestaan. Dit klopt niet met de feitelijke situatie:

- Status bakhuis Beulekampersteeg 31a: in 1980 is vergunning verleend voor het vergroten van het bakhuis om het als zelfstandige woonruimte in gebruik te nemen. Er is nooit sprake geweest van inwoning. Op de bouwaanvraag is te zien dat het gaat om een volwaardige woning en het pand heeft ook het aanzien van een aparte woning. De woning staat als zelfstandig woonobject geregistreerd in de BAG en is voorzien van een eigen huisnummer. Het bakhuis staat ook als woonhuis aangegeven op de aanvraag milieuvergunning. Ook is de status van het pand vastgelegd in de notariële akte;
- Status uitbreiding Beulekampersteeg 31: inderdaad is dit vergund als inwoning. In milieu aanvragen wordt deze uitbreiding echter aangegeven als woning. Mevrouw J. van de Kamp woont sinds 1955 zelfstandig in deze uitbreiding en er is een eigen ontsluiting naar de weg. Ook in de notariële akte staat het pand benoemd als woning.

Daarnaast is men het niet eens met het ingetekende bouwvlak:

- Graag het bouwvlak verruimen aan de westzijde. De noord zuid zijden zijn niet overal 120 meter, vanwege een sloot en bomenrij aan de achterzijde. De oppervlakte die hierdoor gemist wordt, graag aan de westzijde er bijvoegen, conform schets.



Verzoek vergroten bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

- Status bakhuis Beulekampersteeg 31a en status uitbreiding Beulekampersteeg 31: Bij besluit van 8 februari 1955 is vergunning verleend voor het uitbreiden van de boerderij. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd aan de oostzijde van de boerderij en

bestaat uit een woonkamer, gang, bijkeuken en toilet. De bijkeuken en het toilet worden ondergebracht in een bestaande schuur die aan de boerderij is vast gebouwd.

In 1937 is vergunning verleend voor het bouwen van een bakhuis bij de boerderij. Er staan drie functies ingetekend: een woonvertrek, een washok en een oven. Uit de vergunning blijkt niet dat het bakhuis echt als woning gebruikt wordt. Op 13 maart 1980 wordt vergunning gevraagd voor het veranderen/vergroten van het bakhuis. Dit bakhuis is blijkens de bouwtekening door middel van een tussenlid aan de boerderij verbonden en staat aan de westzijde van de boerderij. Het bakhuis wordt kennelijk permanent bewoond. Bij besluit van 19 mei 1980 wordt de gevraagde vergunning verleend. In de vergunning of op de bijbehorende tekening zijn geen aanwijzingen te vinden dat het bakhuis voor bewoning gebruikt wordt, of gaat worden. In het ambtelijk advies staat over het bakhuis wel het volgende:

Het toestaan van de uitbreiding en genoemd bakhuis als woonruimte in gebruik te mogen nemen zijn zaken welke als beleidskwesaties voor uw college zijn aan te merken. Voor de goede orde kan ik u er op wijzen dat "de staf" geen problemen heeft met één en ander.

Zo u ook dit standpunt deelt ware de gevraagde vergunning te verlenen (...)

Het is niet helemaal duidelijk wat precies bedoeld wordt, het lijkt echter dat het college door het verlenen van de vergunning impliciet medewerking verleend aan het zelfstandig in gebruik nemen van het bakhuis als woonruimte.

In de gemeentelijke bevolkingsgegevens staan op nr. 31 (de hoofdwoning) sinds 1960 mensen ingeschreven en op nr. 31a (het bakhuis) sinds 1986.

Op zich doet de informatie vanuit belastingen, koopaktes en milieuvergunningen er voor het bestemmingsplan niet toe. Het gaat bij het bestemmingsplan om de ruimtelijke afweging en de verleende bouwvergunningen.

Op grond van de informatie van de eigenaren en in het bouwdoosier wordt de situatie op nummer 31 als inwoning beschouwd en wordt het pand 31a in het nieuwe bestemmingsplan aangemerkt als kleine plattelandswoning. De aanduiding kleine woning houdt in dat het pand niet verplaatst of vergroot mag worden en dat er geen eigen bijgebouwen bij gebouwd mogen worden;

- Inderdaad is het bouwvlak richting het zuiden niet overal 120 meter, vanwege de sloot en bomenrij. Het is niet gewenst dat hier achter gebouwd wordt. Het bouwvlak is relatief smal, waardoor de oppervlakte van het bouwvlak wat minder groot is.

Naar aanleiding van de zienswijze is ruimtelijk beoordeeld of het bouwvlak uitgebreid kan worden in westelijke richting. Tot aan het trafo huisje vinden wij dit ruimtelijk acceptabel. Deze bebouwingsrichting past bij de landschappelijke, cultuurhistorische lijnen rondom deze locatie (zo blijkt uit o.a. een historische kaart uit 1930). Verder dan het trafo huisje willen wij dit niet bij recht toestaan, dit heeft ruimtelijk te veel impact. Eventueel kan dit in de toekomst met een afwijkingsbesluit. Er kunnen dan voorwaarden gesteld worden, zoals landschappelijke inpassing.



Nieuw bouwvlak

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen met dien verstande dat het bakhuis 31a de aanduiding "kleine plattelandswoning" krijgt en dat het bouwvlak wordt vergroot conform bovenstaande schets.

16.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V.

Betreft:

Beulekampersteeg 36 - 38

Samenvatting zienswijze:

De woning Beulekampersteeg 38 ligt geheel buiten het agrarisch bouwvlak van het bedrijf. Waarschijnlijk is dit een fout, graag aanpassen.

Beoordeling zienswijze:

Inderdaad is dit helaas fout ingetekend. Dit wordt aangepast.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

17.

Zienswijze van:

Familie C. Klok

Betreft:

Beulekampersteeg 40 – 40a

Samenvatting zienswijze:

- Hoe kan de gemeente akkoord gaan met het opsouperen van het totale bouwblok op huisnummer 40A zonder dat de eigenaren van huisnummers 40 en 40B daarin gekend worden? De nummers 40 en 40B hebben nu totaal geen bouwmogelijkheden meer;
- Graag toestemming voor opknappen van bestaande hooiberg of vervangen voor een kapschuur. De schuur zal in oppervlakte niet groter of hoger worden;
- Graag toestemming voor een eigen toegangsweg voor Beulekampersteeg 40B.

Beoordeling zienswijze:

- De percelen Beulekampersteeg 40, 40A en 40B zijn bestemd als één agrarisch bouwvlak. Dit is destijds in 2006 op uitdrukkelijk verzoek van de familie Klok gebeurd: in 2005 heeft Van Westreenen namens de familie Klok en de familie Van de Knaap een zienswijze tegen het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied ingediend, hieronder enkele citaten uit deze zienswijze:

Cliënt ziet graag zijn paardenfokkerij en handelsstal correct bestemd, dat wil zeggen: als een agrarisch bedrijf.

De heer M. van de Knaap is een bekend springruiter en heeft jarenlang op topniveau gereden. Sinds 1990 is hij woonachtig op het bedrijf van zijn schoonvader, de heer C. Klok. Sinds 2 jaar is Van der Knaap eigenaar van de helft van het bedrijf. Het bedrijf wordt gerund door de 2 families.

Hieruit blijkt dus duidelijk dat het om één agrarisch bedrijf gaat, en er wordt verzocht het perceel een agrarische bedrijfsbestemming te geven. Dit is destijds ook gedaan.

Begin 2006 is het gedeelte Beulekampersteeg 40A door de familie Klok verkocht aan de familie Van der Knaap.

Uit de huidige zienswijze kan opgemaakt worden dat er feitelijk twee bedrijven ontstaan zijn. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, binnen een agrarisch bouwvlak is één agrarisch bedrijfscomplex toegestaan.

Vorig jaar is door de familie Van de Knaap een aanvraag voor een nieuwe rijhal ingediend. Er werd op dat moment vanuit gegaan dat er één bedrijf aanwezig was, en dat de families hier beiden deel van uitmaakten. De nieuwe rijhal is daarom vergund, als onderdeel van de bebouwing voor het totale bedrijf. Indien de familie Klok het niet eens was met deze verleende vergunning, had hiertegen bezwaar ingediend kunnen worden. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Het is niet mogelijk om de nummers 40 en 40B een eigen agrarisch bouwvlak te geven. De bedrijven zouden dan gesplitst worden en er zou dan sprake zijn van nieuwvestiging. Dit is in strijd met het beleid.

- In principe mag binnen het agrarische bouwvlak agrarische bebouwing opgericht worden, mits de oppervlakte van 2750m² niet overschreden wordt. Als voor de hooiberg in het verleden een vergunning verleend is, kan deze in principe zonder problemen vervangen worden. Meer informatie over de concrete bouw mogelijkheden kan verkregen worden aan de balie in het gemeentehuis (omgevingsloket);
- In het bestemmingsplan is geregeld dat per agrarisch bouwvlak maximaal 2 erftoegangswegen zijn toegestaan. Deze zijn reeds aanwezig. Woning nummer 40B is een kleine woning en maakt deel uit van het erf van nummer 40. Het is niet de bedoeling dat ten behoeve van deze woning een extra inrit gemaakt wordt, dit heeft teveel ruimtelijke impact terwijl het beleid voor kleine woningen algemeen behoudend is; zo min mogelijk ruimtelijke uitstraling, dient ondergeschikt te blijven aan de hoofdwoning, geen bijgebouwen, bestaande inhoud is maximaal etc.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Voor de concrete mogelijkheden voor vervanging van de hooiberg wordt verwezen naar de balie / het omgevingsloket van de gemeente. Indien in het verleden een vergunning voor de hooiberg is afgegeven, is het geen probleem deze in de bestaande omvang te vervangen.

18.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Davelaar

Betreft:

Beulekampersteeg 55A

Samenvatting zienswijze:

Graag de bestemming van het perceel aanpassen van middelgroot agrarisch bedrijf naar groot agrarisch bedrijf. Er geldt een milieuvergunning (en NB-wetvergunning) voor het houden van 800 fokooien met bijbehorende lammeren.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat sinds 2010 de bedrijfsomvang niet meer wordt gemeten in NGE's maar in SO's, wellicht is het raadzaam dit binnen het ontwerp aan te passen om onduidelijkheden te voorkomen.

Beoordeling zienswijze:

800 schapen (plus lammeren) resulteert in een omvang van ruim 42 NGE. De systematiek van het bestemmingsplan is dat een bedrijf tussen de 16 en 50 NGE wordt beschouwd als een middelgroot agrarisch bedrijf. Weidegrond wordt in de gemeentelijke systematiek in principe meestal niet meegeteld met de berekeningen. Dit omdat deze oppervlakte niet voor alle bedrijven bekend is bij de gemeente (staat niet op de milieuvergunning/melding) en vaak een (groot) gedeelte van de weidegrond reeds is opgenomen in de NGE's van de dieren.

Als aanvulling op de zienswijze is aangegeven dat er 3 hectare grond in eigendom is, 29 hectare grond in langlopende pacht en 10 hectare grond in geliberaliseerde pacht. Er is hier dus sprake van een aanzienlijk groot oppervlakte grond.

Op de site van het LEI (waarvan wij de NGE rekenmodule gebruiken) staat over het mee tellen van de weidegrond het volgende:

Voor ruwvoedergewassen geldt de regel dat het alleen mag worden meegenomen in de berekening als er sprake is van een ruwvoeroverschot. De directe kosten voor de ruwvoedergewassen zijn al verdisconteerd in het bss en de nge van graasdieren.

In de praktijk betekent dit, dat voedergewassen (dat zijn onder andere grasland, snijmaïs, voederbieten en luzerne) slechts zelden bss en nge krijgen.

In dit geval leidt het doorvoeren van 40 hectare grasland wél tot extra NGE's, 15 in totaal.

Hierdoor komt het bedrijf boven de grens tussen middelgroot en groot agrarisch bedrijf.

Mede gezien het feit dat het perceel Beulekampersteeg 55a niet meer veel ruimte heeft om extra bebouwing neer te zetten, zodat de ruimtelijke impact van deze aanpassing relatief klein is, zal het bouwvlak aangepast worden. Het bouwvlak wordt verlengd tot aan het natuurgebied dat ten oosten van het perceel ligt. De aanduiding op het bouwvlak wordt aangepast naar agrarisch groot bedrijf. Dit bouwvlak mag dan – vanuit het bestemmingsplan - geheel bebouwd worden (uiteraard moet dit ook vanuit milieu acceptabel zijn). Voor een groot agrarisch bedrijf geldt een maximale oppervlakte van 1 hectare bebouwing, hier is echter op dit perceel geen ruimte voor. Wel geeft het wat extra mogelijkheden ten opzichte van de bestemming middelgroot agrarisch bedrijf.

Het klopt dat er inmiddels vanuit het LEI gewerkt wordt met de Standaardopbrengst (SO) in plaats van met de Nederlandse grootte-eenheden. Voor dit bestemmingsplan is er nog voor gekozen om vast te houden aan de NGE's omdat dit de systematiek was van het plan uit 2006 en dit plan min of meer een wijzigingsplan, actualiseringsplan is van dit plan uit 2006. Bij een volgend bestemmingsplan zal hier nader naar gekeken worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

19.

Zienswijze van:

De heer H.J. van den Brink

Betreft:

Bijsterenseweg 15

Samenvatting zienswijze:

Het bouwvlak van het perceel klopt niet, er is een vergunning verleend voor een langere schuur.

Beoordeling zienswijze:

Het klopt dat er in 2007 een vergunning is verleend voor een langere schuur dan er nu staat, tot aan het spoor. Er is vorig jaar een brief verzonden met het voornemen om de vergunning in te trekken omdat de schuur nog niet gebouwd was. De heer Van den Brink heeft hier op gereageerd en er is uitstel verleend tot juli 2014 om alsnog gebruik te maken van de vergunning. Het is daarom inderdaad logisch om deze mogelijkheid nog op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwvlak zal aangepast worden aan de vergunning uit 2007.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast aan de vergunning uit 2007.

20.

Zienswijze van:

Aannemingsbedrijf G.G. Aalten b.v.

Betreft:

Broekermolenweg 2 - 4

Samenvatting zienswijze:

Men is het niet eens met de beoordeling van de inspraakreactie en verzoekt nogmaals dezelfde punten mee te nemen in het bestemmingsplan:

- Er wordt verzocht om voor het bedrijfsp perceel ontwikkelingsruimte op te nemen voor een mogelijke toekomstige uitbreiding. Indien een dergelijke uitbreiding gepaard gaat met een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt een toename van de bebouwingmogelijkheid met 20% (maximaal 300m²) redelijk geacht. In het kader van deze uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden wordt eveneens verzocht het bouwvlak te vergroten.
- Er wordt verzocht om de bestaande bedrijfswoning aan de Broekermolenweg 2 om te wisselen met de woning aan de Broekermolenweg 6. De woning aan de Broekermolenweg 2 moet de reguliere woonbestemming krijgen, de woning aan de Broekermolenweg 6 wordt dan de nieuwe bedrijfswoning.

Er worden in de zienswijze ten opzichte van de inspraakreactie geen inhoudelijk nieuwe punten aangedragen. Er wordt wel ingegaan op de beoordeling van de inspraakreactie, dat men hier zich niet in kan vinden en dat men de redenering van de gemeente erg formeel vindt. Eventuele mogelijkheden in een komende gebiedsvisie zijn weinig concreet en duren procedureel nog lang. Er wordt verzocht om voor het bedrijf maatwerk te leveren.

Beoordeling zienswijze

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijf

Vanuit het oogpunt van het bedrijfsbelang is het wel begrijpelijk dat men de motivering van de gemeente deels te formeel vindt, de gemeente heeft echter wel rekening te houden met de algemene beleidsmatige aspecten. Maatwerk kan alleen geleverd worden indien er sprake is van een uitzonderlijke situatie en/of er ruimtelijke winst geboekt wordt, er voldoende ruimtelijke compensatie gepleegd wordt. Daar is hier volgens de gemeente geen sprake van. Er wordt daarom verwezen naar de beoordeling van de inspraakreactie:

- De gronden die in het voorontwerp bestemmingsplan de bedrijfsbestemming hebben gekregen komen overeen met het geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied uit 2006. Op basis van regionaal en gemeentelijk beleid gelden voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied strikte regels met betrekking tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Binnen dit beleid is het absolute 'plafond' 1.000m².
Op het bedrijfsp perceel Broekermolenweg 2 - 4 is reeds sprake van circa 2.000m² aan bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van bedrijfsbebouwing is in dit geval dan ook in principe niet mogelijk. Dit zou uitsluitend eventueel mogelijk zijn via maatwerk mits voldaan wordt aan meerdere voorwaarden, zoals sloopcompensatie en landschappelijke inpassing. Aangezien

voor de verzochte uitbreiding van 300m² nog geen concrete plannen zijn uitgewerkt kan niet worden beoordeeld of voldoende compensatie wordt geboden voor de uitbreiding.

- Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Westelijk Buitengebied zullen waarschijnlijk voor de intensieve rode zwermgebieden, waar ook dit perceel binnen valt, gebiedsvisies worden opgesteld. Op grond van deze gebiedsvisies kan te zijner tijd een afweging worden gemaakt of, en onder welke voorwaarden, een uitbreiding van het bedrijf eventueel acceptabel is.

Verzoek woningen

Wederom is over het verzoek overleg gepleegd met de Milieudienst. Wat betreft de Wet Geluidhinder wordt inderdaad aangegeven dat dit fout beoordeeld is. De Milieudienst heeft een nieuw advies hierover geschreven:

Vanwege het geluid vanaf de Nijkerkerstraat is bij een bestemmingswijziging de Wet geluidhinder van belang. De Wet geluidhinder beschermt de bestemming wonen tegen verkeerslawaaï. Het maakt voor de Wet geluidhinder niet uit of het gaat om een reguliere woonbestemming of dat het een bedrijfswoonbestemming is. Voor de Wet geluidhinder is dit beide wonen. Vanuit de Wet geluidhinder verandert er qua functie dus niets (in relatie tot verkeerslawaaï). Er bestaan dan ook geen bezwaren om de woonbestemming te wijzigen van bedrijfswoning naar regulier wonen.

Wij bieden onze excuses aan voor deze onduidelijkheid.

De Wet Geluidhinder is echter niet het enige milieuaspect wat hier speelt.

Mede naar aanleiding van een aantal zienswijzen is beleid geformuleerd voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Omdat dit nieuwe beleid raakvlakken heeft met dit verzoek, wordt hieronder ingegaan op dit nieuwe beleid. Samengevat kent het beleid de volgende uitgangspunten:

Indien de bedrijfswoning los van het bedrijf wordt bewoond, door 'derden', wordt als volgt omgegaan met verzoeken om deze woning af te splitsen c.q. het gebruik als burgerwoning in te passen:

1. allereerst wordt bekeken of bewoning door derden milieutechnisch acceptabel is. Dit is ook voor de ruimtelijke afweging van belang, voor de woning dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te kunnen worden.
2. indien er vanuit milieu geen bezwaren zijn, krijgt de bedrijfswoning de aanduiding 'wonen toegestaan'. De woning mag dan ook door derden, los van het bedrijf, worden bewoond. De woning blijft wel binnen de bedrijfsbestemming en blijft daarmee óók een bedrijfswoning, dit is min of meer een soort dubbelbestemming.
3. indien het bedrijf in de toekomst wil uitbreiden of de werkzaamheden intensiveren dan wordt bij deze aanvraag de woning vanuit milieu getoetst als ware de woning een *reguliere* woning. Er gelden dan dus strengere normen c.q. grotere afstanden dan bij een bedrijfswoning. Het feitelijk gebruik is immers burgerbewoning plus het bestemmingsplan laat dit expliciet toe.

4. mocht in de toekomst landelijke wetgeving worden ingevoerd voor dit soort woningen, dan kan de bestemming hier eventueel nog op aangepast worden.

Dit beleid zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader omschreven en verankerd worden in het plan.

Voor dit perceel, voor de woning Broekermolenweg 2, is gekeken naar de mogelijkheden binnen het nieuwe beleid. De eerste stap bij de toetsing is een milieutechnische afweging.

Milieu

In de VNG uitgave “bedrijven en milieuzonering” worden richtafstanden aangegeven tussen woningen en bedrijven. Op basis van de VNG uitgave dient de afstand tussen woningen en aannemersbedrijven / bouwbedrijven tenminste 50 meter te zijn. Dit is met name op basis van het aspect geluid. In gemengd gebied (met verschillende functies bij elkaar, waar hier sprake van is) zou eventueel een categorie lager aangehouden kunnen worden. De minimale aan te houden afstand komt dan op 30 meter. De kortste afstand tussen het bedrijf en deze woning is nog geen 10 meter. Dit is dus zowel ruimtelijk als milieutechnisch niet acceptabel.

Als wij mee zouden werken aan het verzoek, door het pand een aanduiding ‘wonen toegestaan’ te geven of zelfs een reguliere woonbestemming, wordt de woning vanuit milieu getoetst als ware het een reguliere woning, los van het bedrijf. Los van het feit dat dit ruimtelijk niet acceptabel is, kan dit consequenties hebben voor de bedrijfsvoering. Dit lijkt ons voor het bedrijf een zeer ongewenste situatie. Daarnaast speelt ook dat mocht de woning in de toekomst los van het bedrijf verkocht worden, er mogelijk klachten kunnen komen vanuit deze nieuwe bewoners over het bedrijf.

Op dit moment is het weliswaar nog niet de bedoeling om een nieuwe inrit te maken maar dit kan in de toekomst, bijvoorbeeld bij een eventuele verkoop, lastig voorkómen worden door de gemeente als er een aparte woonbestemming op gelegd wordt.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

21.

Zienswijze van:

De heer R. Timmer

Betreft:

Broeksteegje 2

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen, conform bijgevoegd schets. Aan de westzijde ligt grond in het bouwvlak welke niet in eigendom is van het bedrijf. Deze kan er deels af. Graag aan de zuidzijde het bouwvlak verruimen.

Beoordeling zienswijze:

Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat het bouwvlak niet juist is ingetekend. De noord – zuid zijde van het vlak dient 120 meter te zijn. Dit wordt aangepast. Dit betekent een toevoeging van een strook met een breedte van 35 meter. Aan de achterzijde kan een gedeelte, achter de bebouwing van het bouwvlak afgehaald worden omdat dit niet in eigendom is bij het bedrijf.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat aan de zuidzijde een strook van 35 meter breed aan het bouwvlak wordt toegevoegd.

22.

Zienswijze van:

De heer H. van den Pol

Betreft:

Donkeresteeg 8

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen. De ruimte aan de westzijde wordt in de praktijk niet gebruikt, dit ligt voor de woning en is voor een goede bedrijfsvoering niet gewenst. Graag deze oppervlakte aan de noordzijde van het bouwvlak toevoegen.

Beoordeling zienswijze:

De noord zuid zijde van het bouwvlak is reeds 120 meter. Aan de zuidzijde is nog aardig wat ruimte binnen het bouwvlak. Het is begrijpelijk dat men liever niet aan de westzijde niet wil bouwen, het is echter in principe niet de bedoeling dat de zijden van een bouwvlak meer dan 120 meter gaan bedragen. Het bouwvlak moet zo compact mogelijk blijven. Alleen met een afwijkingsbesluit kan eventueel een langer bouwvlak gecreëerd worden, dit is een ruimtelijke afweging per concreet bouwplan, waarbij eventueel voorwaarden gesteld worden, zoals landschappelijke inpassing. Daarbij moet dan tevens aangetoond zijn dat niet binnen het bestaande bouwvlak gebouwd kan worden.

Het perceel ligt in agrarisch gebied met waarden. Het gaat daarbij om landschap en natuur waarden. Indien aan de noordzijde gebouwd wordt doorsnijdt dit lijnen en openheid in het landschap. Dit is ruimtelijk niet gewenst, in ieder geval niet zondermeer, zonder landschappelijke inpassing. Bovendien is er op dit moment nog ruimte binnen het bestaande bouwvlak.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

23.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer G. Koopman

Betreft:

Gervenseweg 17

Samenvatting zienswijze:

Het perceel heeft een bouwvlak voor een groot agrarisch bedrijf. Graag het bouwvlak aanpassen zodat er aan de oost- en zuidzijde wat extra bouwmogelijkheden komen. De redenen hiervoor zijn:

- Er zijn drie panden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol, het is niet wenselijk om hier nieuwe bebouwing direct vóór of dichtbij op te richten;
- Graag mestsilos binnen bouwvlak leggen;
- Graag - vanuit milieu reeds vergunde – nieuw te bouwen ligboxenstal geheel binnen bouwvlak leggen.



Verzoek aanpassen bouwvlak. Rode gedeelte kan eraf. Groene gedeelte erbij.

Beoordeling zienswijze:

In principe is beleidsuitgangspunt dat de zijden van een bouwvlak niet meer dan 120 meter mogen bedragen. Dit om de bebouwing zoveel mogelijk geclusterd te houden. Er is hier echter sprake van een bijzondere situatie: het huidige bouwvlak is erg smal (de noord – zuid zijde is momenteel slechts circa 50 meter, de toegestane 1 hectare bebouwing is bij lange na niet te realiseren in het huidige bouwvlak), er zijn drie panden cultuurhistorisch waardevol en het is niet wenselijk dat hier bebouwing rondom heen gezet wordt, het perceel ligt relatief ver van de weg af en wordt afgeschermd door diverse houtwallen, plus de huidige inrichting van het erf is feitelijk al conform het verzoek. De gevraagde aanpassing van het bouwvlak is niet zo heel groot, het gaat om een strook van circa 15 meter breed.

Gezien de bovengenoemde redenen kan maatwerk verleend worden. Het verzoek is ruimtelijk acceptabel. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bomen, het bouwvlak wordt hier langs gelegd. De indiener van de zienswijze is hiermee akkoord.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast conform het verzoek, met dien verstande dat het bouwvlak langs de aanwezige bomen wordt gelegd.

24.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. namens P. van de Kamp

Betreft:

Gervenseweg 20 en 22

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen zodat:

- Alle vergunde bebouwing erbinnen valt;
- Ook de kuilopslag, achterop het perceel, graag binnen het bouwvlak brengen.

Beoordeling zienswijze:

- De verbeelding dient aangepast te worden aan de vergunde situatie. Het bouwvlak dient daarom in de noordwest punt iets vergroot te worden;
- De noord zuid zijde van het bouwvlak is reeds (deels meer dan) 120 meter. Het is in principe niet de bedoeling dat de zijden van een bouwvlak meer dan 120 meter gaan bedragen. Het bouwvlak moet zo compact mogelijk blijven. Alleen met een afwijkingsbesluit kan eventueel een langer bouwvlak gecreëerd worden, dit is een ruimtelijke afweging per concreet bouwplan, waarbij eventueel voorwaarden gesteld worden, zoals landschappelijke inpassing. Het is daarom niet wenselijk dat ten behoeve van de kuilopslag het bouwvlak daadwerkelijk wordt vergroot. Dit betekent immers dat er ook gebouwen opgericht mogen worden, en niet alleen opslag platen / bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is wel begrip voor dat deze ondernemer binnen zijn bouwvlak weinig ruimte meer heeft voor het plaatsen van opslag platen. Het is ruimtelijk niet wenselijk dat aan de oost of westzijde van het bouwvlak opslag plek wordt gemaakt. Daarom worden de kuilplaten aangeduid met een aanduiding, dat deze hier zijn toegestaan. Dit geldt voor een breedte tot maximaal 50 meter uit het bouwvlak.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, met dien verstande dat de vergunde bebouwing in het bouwvlak wordt gelegd en achter op het perceel de aanduiding komt dat hier kuilplaten zijn toegestaan tot een maximum afstand van 50 meter vanaf het bouwvlak.

25.

Zienswijze van:

De heer en mevrouw Van Tiel

Betreft:

Goorsteeg 4

Samenvatting zienswijze:

- Graag bouwvlak wat verruimen zodat zwembad erbinnen komt te liggen;
- Graag het perceel de specifieke aanduiding “agrarische nevenactiviteit” geven. Op het moment worden er de volgende dieren gehouden: 1 paard, 1 pony, 1 geit en 2 varkens. Daarnaast nog 2 pony's in Ede die in de winter af en toe naar Putten komen. In de nabije toekomst wil men graag 4 à 5 paarden extra gaan houden. Uit het archief blijkt dat er op het adres reeds een milieuvergunning aanwezig is.

Beoordeling zienswijze:

- Ruimtelijk is hier geen bezwaar tegen, het betreft een kleine aanpassing. Hiermee kan het zwembad gelegaliseerd worden; in het nieuwe bestemmingsplan zijn zwembaden onder bepaalde voorwaarden toegestaan binnen het bouwvlak;
- Het aantal en soort dieren dat men wil houden resulteert in circa 10 NGE. Qua omvang rechtvaardigt dit in principe een aanduiding “agrarische nevenactiviteit”. Dit moet echter wel milieutechnisch acceptabel zijn. Daarom is het verzoek voorgelegd aan milieu. Er geldt op dit moment geen actuele vergunning of melding meer voor het perceel. Het milieu advies is als volgt:

Gezien het aantal dieren, 6 paarden, 3 pony's, 1 geit en 2 varkens, is een melding Activiteitenbesluit nodig (dit geldt overigens niet als de dieren alleen in het weiland gehouden worden en niet op stal komen). De afstand tussen het emissiepunt van de stal tot omliggende woningen dient minimaal 50 meter te bedragen en de gevel tot gevel afstand (woning van derden – stal) minimaal 25 meter. Het perceel ligt niet binnen een zeer kwetsbaar gebied, dus dit is geen probleem.

De dichtstbijzijnde woning is Goorsteeg 6. De 25 meter afstand is geen probleem. De 50 meter afstand zorgt voor een belemmering op een klein gedeelte van het perceel, waar de woning staat. Voor het grootste gedeelte, daar waar de bijgebouwen staan, zijn er geen milieutechnische belemmeringen, dit ligt op voldoende afstand van de woning Goorsteeg 6. Concluderend kan voor het perceel de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit opgenomen worden. Er is voldoende weiland aanwezig voor het houden van de dieren. Ruimtelijk bestaan er geen bezwaren. Het bouwvlak blijft hetzelfde. De bebouwing dient dan wel overeenkomstig deze bestemming gebruikt te (gaan) worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

26.

Zienswijze van:

Van Westreenen, namens de heer H. van de Wetering

Betreft:

Goorsteeg 14

Samenvatting zienswijze:

Het perceel heeft een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. Graag het perceel de aanduiding geven voor een niet-agrarische neven activiteit, namelijk het verwerken van riet. Het riet wordt ter plaatse geshredderd en verpakt in zakken of balen en verkocht aan andere boeren. Het riet wordt gebruikt als bodembedekking in stallen.

Beoordeling zienswijze:

Bij de adviseur is nadere informatie opgevraagd over de nevenactiviteit, zodat dit beoordeeld kan worden. Deze informatie is echter nog niet verstrekt. Op dit moment is het verzoek nog niet concreet genoeg om dit in het bestemmingsplan in te passen. Dit kan te zijner tijd met een afwijkingsmogelijkheid, indien het verzoek ruimtelijk acceptabel is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

27.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer Rozendaal

Betreft:

Goorsteeg 38

Samenvatting zienswijze:

- In de inspraakreactie werd verzocht het bouwvlak aan te passen. Aan deze inspraakreactie is niet tegemoet gekomen. Er wordt opnieuw verzocht het bouwvlak aan te passen. De aangevraagde locatie is de meest logische plek om de rundveestal in de toekomst uit te breiden, dit sluit aan bij de bestaande stal. Tevens dient de vergunde mestkelder op deze plek binnen het bouwvlak gebracht te worden;
- Op meerdere bijgebouwen op het perceel is de aanduiding "cultuurhistorische waarden" gelegd. Dit brengt teveel belemmeringen met zich mee. Graag een nieuwe afweging maken tussen cultuurhistorisch belang en agrarische bedrijfsvoering, en de aanduiding laten vervallen.

Beoordeling zienswijze:

- In 1992 is vergunning verleend voor de mestkelder. Feitelijk is dit ook bebouwing, welke binnen het bouwvlak zou horen te liggen. De inspraakreactie is afgewezen omdat door hier uitbreiding toe te staan, de oost - westzijde van het bouwvlak meer dan 120 meter gaat bedragen. Gezien echter het feit dat hier reeds een mestkelder vergund is, dit voor de ondernemer de meeste logische plek is om de stal uit te breiden en de plek ruimtelijk op zich acceptabel is, kan medewerking verleend worden aan het verzoek;
- Deze aanduiding is op zich niet nieuw en komt rechtstreeks uit het geldende bestemmingsplan. In die zin is het nieuwe bestemmingsplan geen beperking ten opzichte van het geldende plan. De aanduiding is op de panden gelegd op basis van een omschrijving van het Gelders Genootschap uit 2002. De boerderij plus vier bijgebouwen worden daarin omschreven als zijnde monument waardig. Het is overigens niet zo dat deze aanduiding onevenredig veel belemmeringen met zich mee brengt, er dient alleen zorgvuldiger gekeken te worden bij een eventuele verbouwing of sloop van de panden. In het bestemmingsplan is geregeld dat het college nadere eisen mag stellen aan de goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling van de betreffende gebouwen ten behoeve van het handhaven van de bestaande hoofdvorm van de betrokken gebouwen. Dit wordt meestal in overleg met welstand bekeken. De aanduiding is in die zin minder 'zwaar' dan een daadwerkelijke monumenten status.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwvlak wordt aangepast.

28.

Zienswijze van:

W. van de Langemheen

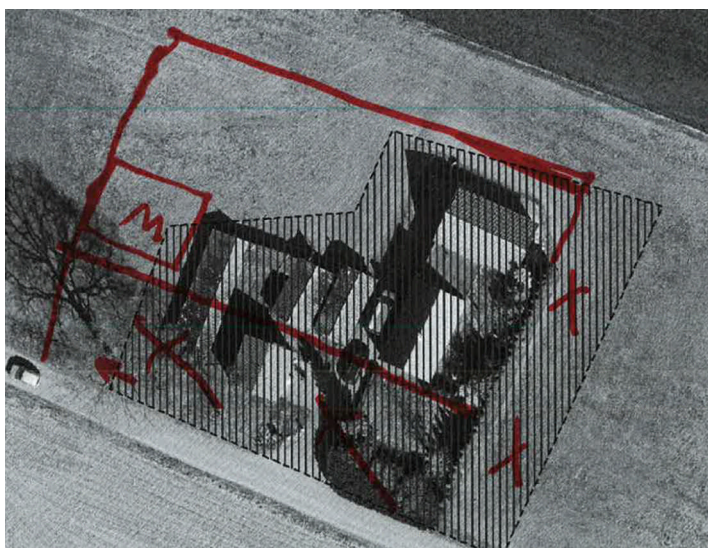
Betreft:

Haarweg 3

Samenvatting zienswijze:

Het perceel Beulekampersteeg 17 heeft een langgerekt bouwvlak. Graag het bouwvlak van Haarweg 3 ook verder naar achteren vergroten, tot aan de perceelsgrens.

Op 11 februari is de heer Van de Langemheen langsgekomen op het gemeentehuis om nadere informatie te geven over het verzoek. Dit heeft geleid tot onderstaande schets. De W is de nieuw te bouwen woning, ter vervanging van de bestaande woning. De kruisen geven aan waar het bouwvlak verwijderd kan worden.

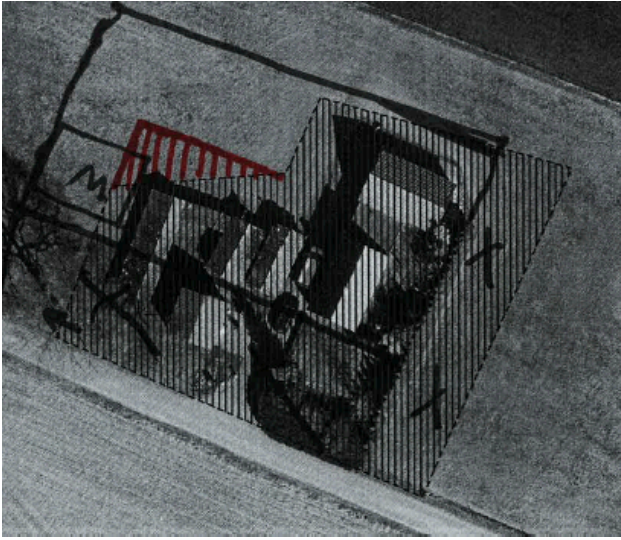


Verzoek aanpassen bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

Zowel de Haarweg 3 als de Beulekampersteeg 37 hebben een woonbestemming. Het bouwvlak van Beulekampersteeg 17 loopt niet helemaal tot aan de achterste perceelsgrens maar loopt inderdaad wel verder naar achteren toe dan het bouwvlak van de Haarweg 3. De vorm van de bouwvlakken is echter duidelijk anders; het bouwvlak van Beulekampersteeg 17 is relatief smal. Dit bouwvlak heeft een totale oppervlakte van circa 1.800m². Het bouwvlak van de Haarweg 3 heeft een oppervlakte van circa 1.600m². Dit is dus ongeveer vergelijkbaar, wij zien hier geen grote ongelijkheid in. De bouwvlakken zijn op een logische wijze rondom de bestaande erven en de bestaande bebouwing getrokken. De beide betreffende bouwvlakken zijn hetzelfde ingetekend als in het geldende bestemmingsplan.

Het huidige bouwvlak van de Haarweg 3 geeft naar onze mening op zich voldoende mogelijkheden voor het vervangen van de bestaande bebouwing. Het is voor het aanzicht vanaf de Beulekampersteeg niet acceptabel dat de bebouwing dichter richting Beulekampersteeg opschuift, het is nu een open hoek. Het is belangrijk dat er een afwisseling blijft tussen bebouwde en onbebouwde percelen. De woning (plus overige bebouwing) dient bovendien georiënteerd te blijven op de Haarweg, anders wordt het aanzicht teveel verstoord.



Aanpassing bouwvlak

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt nog wel iets recht getrokken, zodat er iets meer ruimte is voor het nieuw bouwen van de woning.

29.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer Van Zeldereren

Betreft:

Halvinkhuizerweg 127

Samenvatting zienswijze:

De heer Van Zeldereren exploiteert aan de Halvinkhuizerweg 127 een nertsenhoudery. Het bedrijf wenst zich de komende jaren te ontwikkelen en te moderniseren waarbij de dieren welzijns- en milieuvriendelijker worden gehouden.

- Gezien het landelijk nertsenverbod graag voor iedere nertsenhoudery een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opnemen, waarmee het gebruik van deze gronden kan worden omgezet naar een gebruik als 'bedrijf' tot een milieucategorie van maximaal 4.1 (VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). Als aanvullende voorwaarde zou kunnen worden opgenomen dat er niet meer bebouwing mag worden opgericht dan er in de bestaande situatie aanwezig is;
- Graag het bouwvlak aanpassen, conform schets. Dit omdat er vergevorderde plannen zijn om de bestaande sheds te verlengen. Dit ten behoeve van dierenwelzijn, het aantal nertsen zal niet uitgebreid worden. De gemeente heeft op deze plannen reeds positief gereageerd. Eventueel kan een gedeelte van het bouwvlak aan de noordwest zijde hierbij ingeleverd worden.



Verzoek aanpassen bouwvlak.
Rood vlak in NW = kan eraf
Blauw vlak in ZO = erbij

Beoordeling zienswijze:

- Een zelfde verzoek is ook als inspraakreactie ingediend. Er worden geen nieuwe feiten aangedragen in de zienswijze. De gemeente houdt daarom vast aan de beoordeling zoals gegeven in het kader van de inspraakreactie. Uitgangspunt van het functieverandering beleid is nadrukkelijk dat er sloop van bebouwing plaats dient te vinden. Dit geldt voor alle boeren bedrijven die vrijwillig of noodgedwongen (bijvoorbeeld vanwege landelijke wetgeving) stoppen. Volledigheidshalve wordt hieronder de beoordeling in het kader van de inspraakreactie weergegeven:
Vooralsnog kiest de gemeente er voor om voor nertsenhouderyen geen extra mogelijkheden op te nemen ten opzichte van het reguliere beleid voor

functieveranderingen en niet-agrarische nevenactiviteiten. Het gaat feitelijk om het beëindigen van een agrarisch bedrijf waarbij gezocht wordt naar andere mogelijkheden. Voor een niet-agrarische nevenactiviteit geldt dat dit alleen naast c.q. tegelijk met de agrarische bedrijfsvoering kan worden vergund. De voorwaarden hiervoor staan in het bestemmingsplan. Als volledige bedrijfsbeëindiging aan de orde is, geldt het functieveranderingen beleid. Dit is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden.

We willen op de plekken van de (voormalig) nertsenbedrijven in het buitengebied in geen geval omvangrijke industriefuncties terug krijgen. Dit is niet passend in het buitengebied. Wij zijn ons er van bewust dat de nertsenbedrijven in de toekomst iets moeten met hun bedrijven en dat er veelal omvangrijke bebouwing staat, maar ons inziens biedt het functieveranderingen beleid vooralsnog voldoende aanknopingspunten voor andere functies. In bepaalde gevallen, afhankelijk van het gebied waar het bedrijf in ligt en hoe de situatie op het perceel is, kan maatwerk geleverd worden voor een bij de plek passende invulling. Dit zal te zijner tijd aan de hand van een concreet verzoek beoordeeld moeten worden.

Bovenstaand gemeentelijk standpunt is mede ingegeven door het landelijke overheidsbeleid welke een ruime overgangstermijn blijktbaar als voldoende compensatie voor de nertsenbedrijven ziet.

- Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar tegen aanpassing van het bouwvlak, zoals wordt verzocht. De totale oppervlakte toegestane bebouwing wordt daarmee overigens niet vergroot. Tot nu toe zijn bouw aanvragen gestrand op het onderdeel archeologie (de locatie kent een hoge verwachtingswaarde en vondsten zijn niet uitgesloten, zo blijkt uit archeologisch onderzoek). Uiteraard blijven de voorwaarden vanuit archeologie onverkort gelden, ook als de bebouwing binnen het bouwvlak past.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast conform verzoek.

30.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens v.o.f. van Wincoop

Betreft:

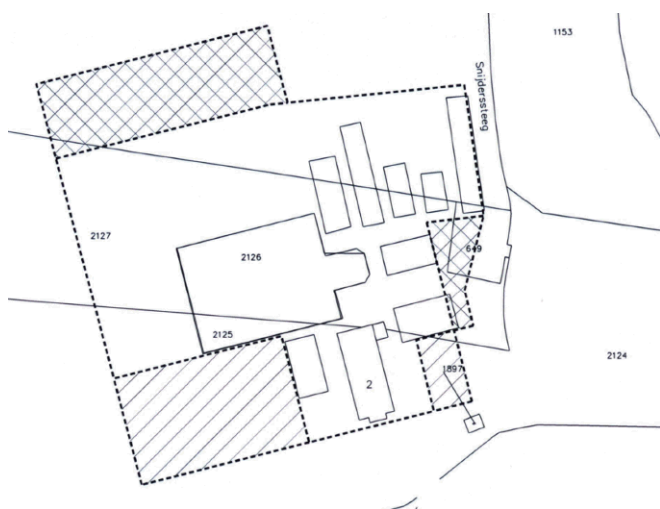
Hardenbergerweg 2

Samenvatting zienswijze:

- Graag het bouwvlak aanpassen conform schets. Dit vanwege beter zicht op de monumentale boerderij en logischere plekken om te bouwen voor in de toekomst;
- Er is een aanvraag ingediend voor een niet-agrarische nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, een kleine boerderijwinkel. Graag deze aanvraag verwerken in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

- Ruimtelijk gezien bestaat er geen probleem tegen het verzoek. Het bouwvlak wordt aangepast. De zijden blijven hierdoor 120 meter;
- De vergunning is inmiddels verleend, voor een boerderijwinkel + terras. De totale oppervlakte is 50m² + terras buiten. Dit dient verwerkt te worden in het bestemmingsplan.



Verzoek aanpassen bouwvlak

- Ruitjesvlak = erbij
- Streepvlak = eraf

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

31.

Zienswijze van:

De heer en mevrouw Moltmaker

Betreft:

Hellerweg 10

Samenvatting zienswijze:

De woning Hellerweg 10 maakt in het bestemmingsplan deel uit van het agrarisch bouwvlak Hellerweg 10 / Beitelweg 15. De woning is echter al een tijd lang afgesplitst van het bedrijf. Daarom graag de bestemming aanpassen naar wonen.

Beoordeling zienswijze:

In het bestemmingsplan is in de bijlage "Status woningen in agrarische bouwpercelen" voor het perceel Hellerweg 10 / Beitelweg 15 opgenomen dat er 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning is toegestaan. Bij een agrarisch bedrijf dient altijd minimaal één bedrijfswoning aanwezig te zijn en als zodanig gebruikt te worden.

Uit de bouwdoSSIers blijkt dat de woning Beitelweg 15 de oorspronkelijke bedrijfswoning is. De woning Hellerweg 10 is in de jaren negentig ter vervanging van een noodwoning gerealiseerd en daarmee feitelijk de reguliere woning. De bijlage dient tekstueel aangepast te worden, er komt dan te staan Beitelweg 15 / Hellerweg 10: 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de woning Beitelweg 15 de status bedrijfswoning dient te krijgen. Dit wordt omgedraaid.



32.

Zienswijze van:

Mevrouw Sickmann

Betreft:

Hellerweg 16

Samenvatting zienswijze:

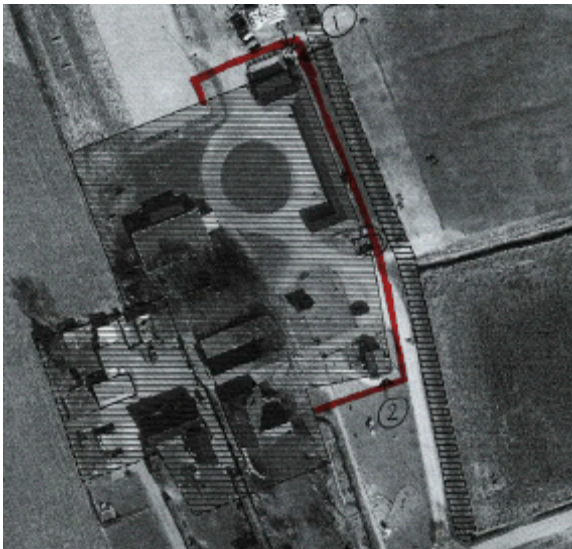
Graag begrenzing bouwvlak iets aanpassen zodat 2 kleinere gebouwtjes en een mestbak binnen het bouwvlak komen te liggen.

Beoordeling zienswijze:

Het gaat om kleinere aanpassingen. Deze zijn ruimtelijk acceptabel. Overigens dient er voor het perceel nog een goed totaalplan voor de bebouwing ingediend te worden, er is nu een aantal bouwwerken op het perceel slechts met tijdelijke vergunning verleend. Het bouwvlak wordt aangepast conform bijgevoegde schets.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.



33.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie A. van Asselt

Betreft:

Hellerweg 23 en een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied

Samenvatting zienswijze:

- De familie Van Asselt kan zich niet vinden in de algemene wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor het oprichten van een mestvergister. Er zijn geen concrete plannen, waarom dan een dergelijke wijzigingsbevoegdheid? Een vergister met een capaciteit van 36.000 ton hoort niet thuis in het buitengebied met kwetsbare natuur maar op een industrieterrein of langs de A28 bij Nulde bij de KGI;
- De bestemming van het perceel Hellerweg 23 (van de familie D. van Asselt – Hendriksen) dient omgezet te worden naar wonen, hier is geen bedrijf meer aanwezig en het feit dat momenteel een procedure wordt doorlopen voor functieverandering toont dit voldoende aan.

Beoordeling zienswijze:

- Uitgangspunt is dat in het kader van het opwekken van duurzame energie het realiseren van mestvergistingsinstallaties zeer gewenst is. De gemeenteraad heeft in het visiedocument Westelijk Buitengebied ook nadrukkelijk uitgesproken dat zij in het bestemmingsplan mogelijkheden wil bieden voor duurzame energie voorzieningen. Deze nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie zijn, zeker als ze een bepaalde omvang hebben, niet altijd zonder meer in te passen binnen de bestaande ruimtelijke kaders. Daarom is hier een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een buurtvergister, niet om een zogenaamde industriële vergister. Het onderscheid hierin, met de grens van 36.000 ton per jaar, is afgeleid van de provinciale Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties (van 30 juni 2010). De raad is zich ervan bewust dat een nieuwe mestvergister in een gebied een ruimtelijke impact kan hebben. Er is daarom een behoorlijk aantal voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid gesteld. Indien een dergelijk verzoek wordt ingediend, zal dit zorgvuldig bekeken worden en zullen uiteraard ook de belangen van omwonenden meegewogen worden. Het gaat om een wijzigingsbevoegdheid, niet om een wijzigingsplicht;
- Voor het perceel Hellerweg 23 geldt nog een milieuvergunning. In principe worden de bestemmingen toegewezen (of omgezet) op basis van het wel of niet hebben van een milieuvergunning of melding. Mocht de functieverandering om een of andere reden niet door gaan, dan zou het bedrijf eventueel verkocht kunnen worden. Omdat de procedure van de Hellerweg 23 nog loopt, is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied op 3 juli jl. besloten het perceel uit het bestemmingsplan te halen. Hiermee ligt het perceel Hellerweg 23 niet meer in het plangebied van dit bestemmingsplan. Voorlopig blijft voor dit perceel dus het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied uit 2006 gelden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel is het perceel Hellerweg 23 bij de vaststelling uit het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied gehaald en ligt dit perceel dus niet meer in het plangebied.

34.

Zienswijze van:

Noordanus & Partners,, namens de heer J. Bouw

Betreft:

Hevelschutterweg 4

Samenvatting zienswijze:

Graag de inmiddels vergunde nevenactiviteit voor een houtbewerkingsbedrijf opnemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

Inderdaad is inmiddels een vergunning verleend voor een niet-agrarische nevenactiviteit, in de vorm van een houtbewerkingsbedrijf van 350m². Dit dient verwerkt te worden in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

35.

Zienswijze van:

De heer G. van Winkoop

Betreft:

Hevelschutterweg 6

Samenvatting zienswijze:

- Een stuk van de nieuwe schuur ligt buiten het bouwvlak, graag aanpassen;
- Graag het bouwvlak minimaal 1 hectare maken, de bestemming is groot agrarisch bedrijf. Graag in de breedte naar de weg toe vergroten;
- Het bouwvlak dient 30% extra uitbreidingsmogelijkheden te krijgen voor de welzijnseisen;
- In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden voor functieverandering voor nertsenbedrijven, vanwege het verbod over tien jaar;
- De aanwezige minicamping heeft een aanduiding gekregen, los van het bouwvlak. Hierdoor geen bouwmogelijkheden voor camping !? Graag bouwruimte opnemen voor de minicamping.

Beoordeling zienswijze:

- Het bouwvlak klopt inderdaad niet met de vergunde situatie. Dit dient aangepast te worden;
- Het klopt dat het bouwvlak geen oppervlakte heeft van 1 hectare. Dit is ook niet bij elk agrarisch bedrijf het geval. Er is bij de bouwvlakken ook ruimtelijk gekeken wat acceptabel is om bij recht toe te staan. Het bouwvlak is ingetekend conform het geldende bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om het bouwvlak zondermeer richting het oosten te vergroten. Het bouwvlak komt dan voor de voorgevel van de woning te liggen. Indien er in de toekomst een concreet bouwvoornemen is, kan in overleg met de gemeente bekeken worden of er eventueel met een afwijkingsmogelijkheid ergens nog een locatie te vinden is waar uitgebreid kan worden. Het bestemmingsplan kent een aantal afwijkingsmogelijkheden voor het bouwen buiten het bouwvlak. Dit is wel een ruimtelijke afweging en er kan dan bijvoorbeeld landschappelijke inpassing als voorwaarde worden gesteld;
- Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid is conform het Reconstructieplan beleid. Insteek is dat intensieve veehouderijen niet méér groeien dan deze kaders. Een verdere uitbreiding van dit bedrijf zal lastig zijn, omdat het bedrijf in extensiveringsgebied ligt. Het beleid voor intensieve veehouderijen is hier conserverend c.q. terughoudend;
- Het bestemmingsplan kent algemene wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering van agrarisch bedrijf naar andere functies. Ook nertsenbedrijven vallen onder dit algemene functieverandering beleid;
- Voor minicampings bij boeren bedrijven is nadrukkelijk het beleidsuitgangspunt dat bebouwing ten behoeve van de camping binnen het agrarisch bouwvlak wordt opgericht. Anders heeft de minicamping teveel ruimtelijke impact op de omgeving, het is

niet de bedoeling dat bebouwing buiten het bouwvlak over de omliggende weilanden uitwaaiert. De vorige eigenaren hadden het sanitair en de gemeenschapsruimte voor de camping ondergebracht in bestaande bebouwing, binnen het bouwvlak. Indien dit niet voldoende ruimte biedt, dient naar een andere oplossing *binnen* het bouwvlak gezocht te worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen met dien verstande dat het bouwvlak wordt aangepast aan de vergunde situatie. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

36.

Zienswijze van:

De heer M. Rijlaarsdam

Betreft:

Hogesteeg 27

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen aan de huidige situatie en de bestaande bebouwing geheel binnen het bouwvlak brengen.

Beoordeling zienswijze:

De woning dient inderdaad binnen het bouwvlak gebracht te worden, deze is vergund. De schuur ligt correct binnen het bouwvlak. Voor de carport is geen vergunning te vinden in het dossier. Deze is niet vergunningvrij. Aangezien de carport buiten het bouwvlak ligt, in / naast de houtwal, is het ruimtelijk niet gewenst het bouwvlak deze kant op uit te breiden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwvlak rondom de woning wordt gelegd.

37.

Zienswijze van:

Van de Mheen Grondwerken b.v.

Betreft:

Hooiweg ong., naast Beitelweg 10

Samenvatting zienswijze:

Nu de uitbreiding van het bedrijf aan de Stenenkamerseweg 20 niet gaat lukken, graag het terrein van de voormalige bollenwasserij aan de Hooiweg bestemmen als opslagplaats voor zand en grond.

Beoordeling zienswijze:

De bollenwasserij, naast de opslagplaats van Van de Mheen aan de Hooiweg, heeft de bestemming agrarisch, met de nadere aanduiding bollenwasserij. Er mag geen bebouwing worden gebouwd. De grond is niet in eigendom van Van de Mheen maar is in eigendom van de heer Bos. Sowieso zou de eigenaar een dergelijk verzoek om bestemmingsplanwijziging moeten indienen, niet (alleen) de gebruiker.

Een nieuwe (niet-agrarische) opslagplaats in het buitengebied is ruimtelijk in principe niet gewenst. Het gaat hier echter om agrarische grond welke reeds een aanduiding voor een andere vorm van bedrijvigheid heeft, bollenwasserij, met de nodige ruimtelijke uitstraling. Wij zullen in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het omzetten van een bollenwasserij naar een andere functie. Voorwaarden daarbij zijn dan dat dit ruimtelijk en milieutechnisch acceptabel is c.q. winst oplevert. Bijvoorbeeld door middel van een afname van de omvang van het terrein en/ of een goede landschappelijke inpassing. Hier zal nader naar gekeken worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt vooralsnog niet tegemoet gekomen. In het nieuwe bestemmingsplan zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om onder bepaalde voorwaarden mee te kunnen werken aan het verzoek. De eigenaar zal hier dan ook akkoord mee moeten zijn.

38.

Zienswijze van:

De heer Hooijer

Betreft:

Hooiweg 25A

Samenvatting zienswijze:

Graag in de bijlage "Status woningen in agrarische bouwpercelen" bij het perceel Hooiweg 25 – 27 opnemen dat de bedrijfswoning met inwoning is.

Beoordeling zienswijze:

In het kader van een handhavingstraject is geconstateerd dat er op het perceel teveel woningen aanwezig zijn. Met betrekking tot de bedrijfswoning waarin twee huishoudens wonen is verzocht om dit aan te merken als woning met inwoning. Gelet op het gemeentelijk beleid zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan inwoning mits voldaan wordt aan de gestelde criteria zoals opgenomen in de Inwoningsnota. Tot nu toe is door de heer Hooijer nog niet (middels bijvoorbeeld een aanvraag of tekening) aangetoond dat de situatie inmiddels voldoet aan het inwoningbeleid. Op dit moment kan dan ook nog geen medewerking worden verleend aan het verzoek. Het nieuwe bestemmingsplan kent wel een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van inwoning, net als het geldende plan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

39.

Zienswijze van:

Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop, namens maatschap Van Diest - Schreuder

Betreft:

Hoornsdam 6

Samenvatting zienswijze:

In het bestemmingsplan staat bij het perceel Hoornsdam 6 voor de kampeerboerderij (niet agrarische nevenactiviteit) een oppervlakte van 700m² aangegeven. De huidige oppervlakte bedraagt echter 789m². Daarnaast wil men in de toekomst graag uitbreiden omdat de zaken goed lopen en de vraag steeds groter wordt. In totaal graag een oppervlakte van 900m² opnemen.

Beoordeling zienswijze:

Op basis van de bouwdoSSIERS is er een oppervlakte van in totaal 720m² vergund voor de kampeerboerderij. In totaal staat er op het perceel circa 2.000m² aan bebouwing. Uitgangspunt voor een niet agrarische nevenactiviteit is in zijn algemeenheid dat dit maximaal 25% van de bebouwing in beslag mag nemen met een maximum van 500m² (voor recreatie en zorg). Deze uitgangspunten zijn in 2012 door de gemeenteraad bevestigd in het visiedocument Westelijk Buitengebied en vervolgens verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is overigens gelijk aan de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Er is op dit perceel reeds sprake van een grotere oppervlakte. De eigenaren zijn zich aan het beraden voor de toekomst, wat zij willen met het bedrijf en de nevenactiviteit. Op dit moment zijn er weinig agrarische activiteiten op het perceel.

Samenvattend past een uitbreiding van de nevenactiviteit niet binnen het beleid voor nevenactiviteiten. Wel dient de bestaande oppervlakte aangepast te worden naar 720m² in plaats van 700m².

Er is onduidelijkheid over hoe men verder wil met het agrarisch bedrijf en de kampeerboerderij. Eventueel kan op basis van een concreter toekomstplan, waarbij ook ingegaan wordt op het agrarische bedrijf, nader overlegd worden met de gemeente over de kampeerboerderij.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt de bestaande oppervlakte aangepast naar 720m² in plaats van 700m².

40.

Zienswijze van:

De heer A. Luitjes

Betreft:

Hoornsdam 8

Samenvatting zienswijze:

De heer Luitjes wil graag de woning nummer 10 slopen en elders op het perceel herbouwen.

Graag vanwege deze plannen de begrenzing tussen de percelen Hoornsdam 8 – 10 aanpassen. Beide percelen zijn in eigendom van de heer Luitjes.

In het nieuwe bestemmingsplan staan voorwaarden vanuit milieu als dichter bij de weg gebouwd wordt, eventueel akoestisch onderzoek nodig. Dit staat in het geldend bestemmingsplan niet.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is te laat ingediend. De zienswijze is daarmee **niet-ontvankelijk**. De zienswijze wordt hieronder ambtelijk beoordeeld.

Inmiddels is er een gesprek geweest tussen de heer Luitjes en de wethouder over zijn plannen. Hierin is afgesproken dat de heer Luitjes met een concreet inrichtingsplan zou komen. Tot op heden is dit niet ontvangen. Het is daarom lastig het verzoek te beoordelen. Er zijn bovendien plannen voor de verkoop van het perceel en het is ons niet bekend wat de nieuwe eigenaar met het perceel wil.

Het klopt dat in het nieuwe bestemmingsplan staat dat in principe niet dicht bij de weg gebouwd mag worden. Hier kan met een afwijkingsbesluit wel medewerking aan verleend worden, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat er geen problemen zijn bij de bouw van de woning wat betreft de afstand tot de weg. Dit is juridisch de juiste manier om deze milieutechnische afweging in het bestemmingsplan mee te wegen. In de woning moet immers een goed leefklimaat gegarandeerd kunnen worden. Ook onder het beleid van het geldende bestemmingsplan is dit uitgangspunt, bij een aanvraag wordt hier in het kader van milieu aspecten en Bouwbesluit toets op gelet. Dit is nu geformaliseerd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is niet-ontvankelijk. De plannen zijn onvoldoende concreet om hier in het nieuwe bestemmingsplan rekening mee te kunnen houden c.q. dit in te passen.

41.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer en mevrouw Arendse

Betreft:

Huddingweg 9A

Samenvatting zienswijze:

Het perceel Huddingweg 9A maakt in het bestemmingsplan deel uit van het bouwvlak Huddingweg 9-9A. Dit perceel is echter reeds in 1985 in eigendom van de heer en mevrouw Arendse en staat los van het perceel 9. Beide percelen zijn aparte agrarische bedrijven. Op het bedrijf 9A rust een vergunning voor het houden van varkens, welke tot voor kort gehouden zijn. Men is zich aan het bezinnen over de voortzetting van het bedrijf. Het bedrijf nummer 9 beschikt over een eigen milieuvergunning.

Beoordeling zienswijze:

In het bestemmingsplan heeft het perceel Huddingweg 9A altijd bij het perceel 9 gehoord, zowel in het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 1980 als in het geldende bestemmingsplan Westelijk Buitengebied uit 2006. Er is nooit toestemming verleend voor het bestemmingsplan matig splitsen van de bedrijven. De woning nummer 9a is destijds aangevraagd en vergund als tweede bedrijfswoning bij het bedrijf nummer 9.

Wat men kadastraal afsplitst, is feitelijk een privaatrechterlijke zaak maar hiermee ontstaat nog niet het recht op twee bedrijven. Ook het hebben van twee milieuvergunningen geeft in die zin nog geen rechten op bestemmingsplan matig twee bedrijven. Op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwvlak één agrarisch bedrijfscomplex toegestaan. De situatie zoals deze nu is, is daarmee feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.

Het verzoek is tevens in strijd met het gemeentelijk beleid. Omdat de percelen tot op heden altijd één agrarische bedrijfsbestemming hebben gehad, ontstaat er een nieuw bedrijf als tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze. Dit is niet wenselijk. De ontwikkelingen in de landbouw rechtvaardigen geen nieuwe agrarische bedrijven meer, er zijn de afgelopen jaren veel bedrijven gestopt. Bovendien brengt een nieuw bedrijf weer de nodige bebouwing met zich mee (er zou dan in plaats van 1 hectare, 2 hectare bebouwd mogen worden op deze percelen), wat in strijd is met het antiversteningsbeleid. Dit zijn reeds jarenlang beleiduitgangspunten en recent door de gemeenteraad in het kader van het visiedocument Westelijk Buitengebied bevestigd. Alleen in het landbouwontwikkelingsgebied kan onder bepaalde voorwaarden nog een nieuw bedrijf komen. Deze percelen liggen in het verwevingsgebied.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

42.

Zienswijze van:

Boerstaete, namens de heer Van de Langemheen

Betreft:

Huddingweg 14 en 16

Samenvatting zienswijze:

Graag de bestemming van het perceel zodanig wijzigen dat:

- het pand dat nu vergund is als kantoor, als bedrijfswoning gebruikt mag worden;
- binnen het bestemmingsvlak drie zelfstandige bedrijfsbestemmingen komen, met hun eigen bedrijfswoning, waarvan twee tot maximaal milieucategorie 2 en één bedrijfsbestemming ten dienste van het wegebouw en loonbedrijf;

Ter compensatie hiervan kan de buitenopslag achter de bedrijfsopstallen beëindigd worden en de achterste loods gesloopt worden (circa 500m²), hierdoor neemt de oppervlakte bedrijfsbebouwing en de oppervlakte met de bedrijfsbestemming af.

Beoordeling zienswijze:

De gemeente heeft er begrip voor dat de eigenaren op zoek zijn naar een andere invulling van het perceel, wat nu echter gevraagd wordt is ruimtelijk gezien niet acceptabel: er wordt én een woning toegevoegd én er worden twee bedrijfsbestemmingen toegevoegd. Dit staat haaks op de ruimtelijke uitgangspunten voor het buitengebied: in principe geen nieuwe niet-agrarische bedrijven en geen extra woningen. Dit om het buitengebied zo agrarisch en open en rustig mogelijk te houden.

Uitgangspunt van het gemeentelijke - en regionale - functieveranderingbeleid is dat gekozen dient te worden voor een functieverandering naar wonen, óf naar werken.

Er staat in dit geval onvoldoende ruimtelijke compensatie tegenover om af te wijken van het algemeen beleid en maatwerk te kunnen leveren. Er wordt een schuur van circa 500m² gesloopt en slechts een klein gedeelte van het bouwvlak wordt ingeleverd. Ter vergelijking; bij functieverandering dient voor het toevoegen van een extra woning minimaal 1.000m² gesloopt te worden.

Het perceel ligt diep in het buitengebied, aan de rand van natuurgebied. Indien op het perceel drie bedrijfsbestemmingen komen te liggen heeft dit de nodige verkeersbewegingen tot gevolg. Dit speelt nog extra omdat er geen beperkingen gelden voor de bedrijven die er mogen komen, behalve dat de milieucategorie maximaal 2 mag zijn. Dit zegt verder niets over de aard van het bedrijf qua verkeersaantrekkende werking door bezoek en / of personeel. Het wordt hiermee een soort van bedrijventerreintje, wat op deze locatie ruimtelijk niet passend is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

43.

Zienswijze van:

Bouwkundig Ontwerpbureau Van Wijncoop, namens de heer T. Tomassen

Betreft:

Huinerenkweg 6

Samenvatting zienswijze:

- Graag 100m² extra bouwmogelijkheden opnemen voor de kachelhandel (385m² in plaats van 285m²). Op schets is aangegeven waar men de uitbreiding wil realiseren;;
- Graag het bouwvlak aan de noord west zijde circa 8 meter opschuiven, zodat de woning vergroot kan worden en een bijgebouw gebouwd kan worden.



Verzoek aanpassen bouwvlak en
100m² extra bebouwing mogelijk maken

Beoordeling zienswijze:

- Het perceel heeft de bestemming Detailhandel met de nadere aanduiding kachelhandel. De oppervlakte bedrijfsgebouwen mag maximaal 285m² bedragen, vermeerderd met 10%. In totaal mag er dus 313m² bedrijfsbebouwing aanwezig zijn. Met een afwijkingsmogelijkheid is 25% vergroten van de oppervlakte bebouwing mogelijk. Hier geldt een aantal voorwaarden voor, onder andere dat geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of het straat- en/of bebouwingsbeeld. In 2003 is deze kachelhandel in het bestemmingsplan ingepast middels een functieverandering. Het agrarisch bedrijf werd beëindigd en er werd een extra woning gebouwd. Er is destijds het nodige gezegd en geschreven over de oppervlakte voor de kachelhandel, deze zou in eerste instantie een omvang krijgen van 108m². Dit is later meer geworden. Er is destijds echter ook duidelijk door de gemeente aangegeven dat dit het absolute maximum diende te zijn. Aan de afwijkingsbevoegdheid voor een uitbreiding van 25% wordt dan ook geen medewerking verleend. In het bestemmingsplan zal duidelijker opgenomen worden dat deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor bedrijven die middels een functieverandering procedure in het

buitengebied zijn gekomen. Voor die betreffende percelen is namelijk al nadrukkelijk ruimtelijk afgewogen wat de maximale omvang van het bedrijf mag zijn.

Detailhandel dient echter in principe geconcentreerd te zijn en blijven in het centrum, het buitengebied moet zoveel mogelijk agrarisch / landelijk te blijven,

- Het bouwvlak is relatief smal, maar loopt wel ver door naar achteren. Dit achterste gedeelte is echter niet in eigendom bij de heer Tomassen (wel van familie). In het verleden is ervoor gekozen om dit kadastraal af te splitsen. Dit beperkt de bouw mogelijkheden van het bedrijf, dit is echter een eigen, privaatrechterlijke keuze geweest. Het is ruimtelijk niet acceptabel het bouwvlak verder te vergroten, ten behoeve van deze functie. De bebouwing dient zoveel mogelijk geclusterd te blijven en geconcentreerd te blijven op het perceel, indien medewerking wordt verleend aan het verzoek waaiert het erf, de bebouwing en de tuin verder uit richting het weiland. Dit tast het landelijke karakter aan. Dit gedeelte is nu nog relatief open.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

44.

Zienswijze van:

Mevrouw Van Altvorst

Betreft:

Huinerkerkpad 6

Samenvatting zienswijze:

Graag bouwvlak vergroten zodat tunnelkassen / wandelkassen binnen het bouwvlak vallen.

Beoordeling zienswijze:

In het verleden is toegezegd dat deze tunnelkassen ingepast zouden worden. Het gaat dan echter alleen om de bestaande tunnelkassen, het is niet de bedoeling dat het gehele bouwvlak naar de weg toe wordt vergroot, er kan hier in de toekomst dan namelijk algemeen bebouwing opgericht worden. Dit is niet de bedoeling. De tunnelkassen mogen hier echter blijven staan. Hier zal een aanduiding voor opgenomen worden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is (op basis van een amendement) voor dit perceel tevens besloten het bouwvlak aan de zuidzijde 5 meter te verruimen ten behoeve van een luchtwasser aan de stal. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht over de gehele lengte van het bouwvlak aan de westzijde.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat er een aanduiding opgenomen wordt zodat de bestaande tunnelkassen ingepast worden. Daarnaast wordt het bouwvlak aan de zuidzijde iets vergroot (zie raadsbesluit 3 juli 2014).

45.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens Rietdekkersbedrijf Wim van Dijk B.V.

Betreft:

Kiefveldersteeg 9

Samenvatting zienswijze:

Graag het achterste gedeelte van het perceel bij het bouwvlak van het rietdekkersbedrijf trekken, hier vindt opslag plaats. De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot meer bebouwing of meer verkeer. Het perceel is goed afgeschermd met een houtwal, deze kan eventueel een natuurbestemming krijgen.

Beoordeling zienswijze:

In principe is beleidsuitgangspunt dat niet-agrarische bedrijven niet verder mogen uitbreiden dan de bestaande bouwvlakken. Er is hier echter sprake van een bijzondere situatie; het is min of meer een rest strook, ingeklemd tussen andere percelen en landschappelijk reeds goed ingepast. Ruimtelijk is het niet bezwaarlijk als deze strook erbij wordt getrokken. Dit mag niet leiden tot meer bebouwing of meer verkeer. De houtwal rondom het perceel zal in het nieuwe bestemmingsplan een natuurbestemming krijgen. Dit waarborgt een inpassing van het bedrijf.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

46.

Zienswijze van:

De heer W. van Dijk

Betreft:

Kiefveldersteeg 9

Samenvatting zienswijze:

Graag de voormalige bedrijfswoning qua bestemming afsplitsen van het bedrijf, deze wordt nu voor reguliere bewoning gebruikt. Door de splitsing neemt de oppervlakte of bebouwing voor de bedrijfsbestemming niet toe. Voor het achterterrein kan opgenomen worden dat er geen bedrijfswoning meer gebouwd mag worden. De eigenaar van het bedrijfsgedeelte, de heer Koopman, is hiermee akkoord. Een rietdekkersbedrijf is milieutechnisch gezien een zeer schoon bedrijf, geen problemen te verwachten tussen bedrijf en woning.

Er is eind 2010 nieuwe natuur aangelegd in de vorm van een ouderwetse hoogstamboomgaard met houtsingel. Dit kan ter compensatie dienen.

Beoordeling zienswijze:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is beleid geformuleerd voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Samengevat kent dit beleid de volgende uitgangspunten:

Indien de bedrijfswoning los van het bedrijf wordt bewoond, door 'derden', wordt als volgt omgegaan met verzoeken om deze woning af te splitsen c.q. het gebruik als burgerwoning in te passen:

1. allereerst wordt bekeken of bewoning door derden milieutechnisch acceptabel is. Dit is ook voor de ruimtelijke afweging van belang, voor de woning dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te kunnen worden.
2. indien er vanuit milieu geen bezwaren zijn, krijgt de bedrijfswoning de aanduiding 'wonen toegestaan'. De woning mag dan ook door derden, los van het bedrijf, worden bewoond. De woning blijft wel binnen de bedrijfsbestemming en blijft daarmee óók een bedrijfswoning, dit is min of meer een soort dubbelbestemming.
3. indien het bedrijf in de toekomst wil uitbreiden of de werkzaamheden intensiveren dan wordt bij deze aanvraag de woning vanuit milieu getoetst als ware de woning een *reguliere* woning. Er gelden dan dus strengere normen c.q. grotere afstanden dan bij een bedrijfswoning. Het feitelijk gebruik is immers burgerbewoning plus het bestemmingsplan laat dit expliciet toe.
4. mocht in de toekomst landelijke wetgeving worden ingevoerd voor dit soort woningen, dan kan de bestemming hier eventueel nog op aangepast worden.

Dit beleid zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader omschreven en verankerd worden in het plan.

Voor dit perceel is gekeken naar de mogelijkheden binnen het nieuwe beleid. Hiervoor is het verzoek voorgelegd aan de milieu advies dienst. Hun advies is als volgt:

Richtafstand

In de VNG uitgave “bedrijven en milieuzonering” worden richtafstanden aangegeven tussen woningen en bedrijven. In de loods vindt hoofdzakelijk opslag van materiaal plaats en is tevens een kleine werkplaats ingericht. Op basis van de VNG uitgave dient de afstand tussen woningen en opslaggebouwen tenminste 30 meter te zijn op basis van het aspect geluid. Ook voor bedrijven met een werkplaats dient de afstand minimaal 30 meter te zijn. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijf kan het bedrijf niet als een gemiddeld bedrijf gekwalificeerd worden. Op basis van de VNG-uitgave mag voor een dergelijk bedrijf uitgegaan worden van een afstandstrap lager. Dit betekent dat de afstand tussen woningen en het bedrijf tenminste 10 meter dient te zijn. Aan deze richtafstand wordt wel voldaan.

Omgeving

In de omgeving van de Kiefveldersteeg bevinden zich een aantal (agrarische) bedrijven. Voor de bescherming van de woning Kiefveldersteeg 9 ten opzichte van deze bedrijven maakt het niet uit of de woning als burgerwoning of als bedrijfswoning is bestemd (of dat hier burgers wonen die al dan niet een binding met het bedrijf hebben).

Conclusie

Er wordt voldaan aan de vereiste afstanden t.o.v. de woning Kiefveldersteeg 9. Het aanwezig zijn van een goed woon en leefklimaat kan derhalve worden gemotiveerd.

Omdat de situatie voor het rietdekkerbedrijf op papier verslechtert, omdat de woning bij nieuwe milieu aanvragen wordt aangemerkt als reguliere woning, is met de eigenaren van de woning een planschade overeenkomst gesloten. Eventuele schadeclaims dienen niet voor rekening van de gemeente te zijn.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de woning binnen de bedrijfsbestemming blijft maar de aanduiding ‘wonen toegestaan’ krijgt, in lijn met het nieuwe beleid voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Dit nieuwe beleid zal bij de vaststelling in het bestemmingsplan opgenomen worden.

47.

Zienswijze van:

De heer P. Langenhoff

Betreft:

Kiefveldersteeg 14

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen zodat alle bebouwing erbinnen valt.

Beoordeling zienswijze:

Het verzoek is ruimtelijk acceptabel, het bouwvlak wordt op het erf en rondom de aanwezige bebouwing gelegd. De noord strook van het bouwvlak, waar geen bebouwing aanwezig is en wat ook niet is ingericht als tuin, kan hiermee vervallen en krijgt een agrarische bestemming. Dit is op 11 februari 2014 telefonisch met de eigenaren besproken, zij hebben hier geen problemen mee.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

48.

Zienswijze van:

De heer A. van de Hoorn

Betreft:

Kloosterweg 8

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aan de zuid- en oostkant vergroten; aan de zuidkant is inmiddels een milieuvergunning verleend voor een nieuwe schuur, aan de oostzijde graag iets opschuiven zodat het bouwvlak tot de perceelsgrens loopt.

Beoordeling zienswijze:

Tegen het verzoek zijn geen ruimtelijke bezwaren, het gaat om een relatief kleine aanpassing. Vanwege de nabijheid van de Kloosterbeek is het verzoek besproken met het Waterschap Vallei & Veluwe. Zij geven aan dat het in principe mogelijk is om aan deze zijde van de beek een schuur te bouwen, omdat de onderhoudsroute aan de zuidkant ligt. De stal moet in zijn geheel wel minimaal 1,0 meter uit de insteek (de lijn of het knikpunt van een oppervlaktewaterlichaam waar talud en maaiveld elkaar snijden of geacht worden elkaar te snijden) van de beek worden gebouwd. Voor de bouw van deze nieuwe schuur is vanwege de nabijheid van de beek wel een watervergunning nodig van het Waterschap. Deze dient de eigenaar te zijner tijd zelf aan te vragen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Voor de bouw van de nieuwe schuur is wel een vergunning nodig van het Waterschap, vanwege de nabijheid van de beek.

49.

Zienswijze van:

De heer L. van de Koot

Betreft:

Klunenweg 9

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak iets richting het oosten verplaatsen, tot aan het zandpad.

Beoordeling zienswijze:

Het perceel heeft de bestemming middelgroot agrarisch bedrijf. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen het verzoek, het gaat slechts om een paar meter opschuiven.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

50.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V., namens W. Wolfswinkel

Betreft:

Knapzaksteeg 22

Samenvatting zienswijze:

- Graag mestopslag aan wegzijde binnen bouwvlak brengen, ligt er nu slechts half in;
- Er liggen al meer dan 20 jaar kuilplaten langs de oprit naar het bedrijf toe. De verste punt van de kuilopslag ligt zeker 80 meter uit de grens van het bouwvlak. Graag vanwege verworven rechten de kuilplaten zoals ze er nu liggen, inpassen in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

- Voor de mestopslag is een vergunning verleend, deze dient binnen het bouwvlak gebracht te worden.
- Het is ruimtelijk in principe niet wenselijk als het bouwvlak, dan wel de kuilplaten te dicht richting de weg opschuiven. Het erf, met de hoofdbebouwing, ligt bij dit perceel relatief ver naar achteren. Dit dient zoveel mogelijk geclusterd te blijven. Aan de noordzijde kan de grens van het bouwvlak nog wat strakker tegen de bebouwing aangelegd worden, vervolgens wordt de noord – zuid zijde op 120 meter gelegd. Er komt dan aan de zuidzijde wat extra ruimte. Hierbinnen dient in principe de bebouwing geconcentreerd te blijven.



Nieuw bouwvlak

Hoewel de gemeente de langgerekte kuilplaten ruimtelijk niet fraai vindt, en liever ziet dat deze meer richting het bouwvlak, dicht bij de bebouwing, geplaatst worden is het op dit moment formeel niet in strijd met het bestemmingsplan. Er is namelijk geen sprake van een bouwwerk (alleen bestrating, geen opstaande rand) dus hier is op dit moment geen vergunning voor nodig, het is alleen verharding en opslag. In het nieuwe bestemmingsplan is een vergunning (onderdeel aanleg) nodig voor het aanbrengen van meer dan 100m² verharding. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan buitenopslag buiten 50 meter rondom het bouwvlak niet toegestaan. Het huidige gebruik en de verharding zou daarmee (deels) niet meer passen in het beleid van het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien wij dit gebruik en de verharding niet in strijd vinden met

het geldende bestemmingsplan, valt dit door de komst van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht. De verharding en opslag daadwerkelijk positief bestemmen vindt de gemeente te ver gaan omdat dit niet meer past in het nieuwe beleid en het ruimtelijk wenselijk is als ze verder naar achteren opschuiven en binnen het bouwvlak worden gebracht.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, het bouwvlak wordt aan de zuidzijde wat verlengd. De kuilplaten en de opslag langs de inrit worden niet ingepast maar vallen (deels) onder het overgangsrecht.

51.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de heer E. de Graaf

Betreft:

Knapzaksteeg 38

Samenvatting zienswijze:

- Graag bijlage "Status woningen in agrarische bouwpercelen" aanpassen, op het perceel zijn inmiddels twee bedrijfswoningen vergund (uitspraak Raad van State);
- Uitbreiding woning verwerken in bestemmingsplan, woning ligt deels buiten bouwvlak;
- Gezien omvang bedrijf bestemming graag aanpassen van middelgroot agrarisch bedrijf naar groot agrarisch bedrijf.

Beoordeling zienswijze:

- Inderdaad dient de bijlage aangepast te worden aan de vergunde situatie. Hierbij wordt aangegeven dat de woningen aan een gebouw dienen te blijven;
- Inderdaad dient het bouwvlak aangepast te worden aan de vergunde situatie;
- De omvang van een agrarisch bedrijf wordt in principe altijd berekend vanuit de LEI Rekenmodule, met behulp van de Nederlandse Groot Eenheden (NGE). Vanaf 50 NGE wordt een bedrijf beschouwd als groot agrarisch bedrijf. Vissen zoals palingen zijn niet opgenomen in deze Rekenmodule. Er is in de systematiek van het bestemmingsplan voor gekozen om een paling kwekerij wel als agrarisch bedrijf aan te merken. In 2006 is dit reeds gebeurd, en is de aanduiding middel groot agrarisch bedrijf op het perceel gelegd. Er zijn ons vanaf 2006 geen (ingrijpende) veranderingen in de bedrijfsactiviteiten bekend, die het rechtvaardigen om deze aanduiding om te zetten naar een groot agrarisch bedrijf.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bestemmingsplan wordt aangepast aan de actueel vergunde situatie.

52.

Zienswijze van:

De heer en mevrouw Van den Bor

Betreft:

Knardersteeg 4

Samenvatting zienswijze:

- Graag de bestemming wonen aanpassen naar wonen met agrarische nevenactiviteit. Er worden reeds tientallen jaren schapen gehouden, men is van plan dit uit te breiden naar circa 150 volwassen oeien (moederdieren) en circa 250 lammeren;
- Graag in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid open houden om om te schakelen naar een agrarisch bedrijf, is in het ontwerp helaas niet meer mogelijk. Eventueel het perceel nu vast een agrarische bedrijfsbestemming geven?
- Graag in het bestemmingsplan de mogelijkheid opnemen om ook binnen een woonbestemming een micro windmolen tot 25 meter hoog te bouwen. Dit voor het opwekken van eigen elektriciteit.

Beoordeling zienswijze:

- Het verzoek is voorgelegd aan de milieu adviesdienst. Hieruit blijkt dat het aangevraagde aantal dieren milieu technisch op het perceel gehouden kan worden; er is een geurberekening uitgevoerd voor het gewenste aantal dieren. Hieruit volgt dat de geurbelasting op de omliggende woningen vergeleken met de maximaal toegestane geurnorm minimaal is, bij dit aantal dieren. Ten opzichte van de agrarische bedrijfswoning Knardersteeg 6 dient (gemeten vanuit het emissiepunt van de stal waarin de schapen worden gehouden) een afstand aangehouden te worden van 50 meter. Dit is haalbaar, er is nog voldoende ruimte op het perceel om dan stallen te bouwen. Het perceel ligt niet binnen een zeer kwetsbaar gebied of binnen een zone van 250 meter van een zeer kwetsbaar gebied. Ook dit levert dus geen problemen op. Ruimtelijk is een omzetting van de bestemming wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteit ook niet bezwaarlijk. Hier kan dus medewerking aan worden verleend.
- Het nieuwe bestemmingsplan kent inderdaad niet meer de mogelijkheid voor het omschakelen van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (behalve onder voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied). Deze mogelijkheid is eruit gehaald vanwege de Milieu Effect Rapportage (er is vanuit de veehouderijen in de bestaande situatie reeds een hoge milieu belasting op de natuurgebieden) plus vanwege de ontwikkelingen in de landbouw (veel stoppende bedrijven). In combinatie met het milieubeleid zal na vaststelling van het bestemmingsplan nader gekeken worden naar het eventueel bieden van mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bedrijven als hier voldoende milieuwinst tegenover staat. Te denken valt aan een constructie waarbij alleen een nieuw bedrijf opgericht kan worden als er elders een bedrijf stopt of iets dergelijks. Dit zou dan met een aparte bestemmingsplan procedure moeten. Dit beleid is nog niet concreet en hier is op dit moment nog onvoldoende over bekend. Wellicht wordt voor het buitengebied hiervoor nog nader milieu onderzoek

uitgevoerd. Op het moment van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan blijft het uitgangspunt dat er in principe geen nieuwe agrarische bedrijven bij mogen komen.

- Ruimtelijk vindt de gemeente het niet gewenst dat er op veel percelen micro windmolens opgericht kunnen worden. Dit heeft teveel impact op het landschapsbeeld van het buitengebied. De gemeente wil dit daarom beperken door dit alleen toe te staan op agrarische erven. Een agrarisch bedrijf kent een grotere behoefte aan energie plus ruimtelijk valt de micro windmolen minder op omdat er bij een agrarisch bedrijf veel bebouwing aanwezig is. Daarnaast dient de micro windmolen te allen tijde landschappelijk goed ingepast te zijn, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van houtwallen rondom het agrarisch erf. De gemeente wil voorzichtig omgaan met het bieden van mogelijkheden voor windmolens omdat dit snel een grote ruimtelijke impact heeft. Het is daarom niet de bedoeling om deze mogelijkheid te verruimen naar ook woonpercelen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat de bestemming wordt omgezet van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

53.

Zienswijze van:

De heer Ruitenberg

Betreft:

Knardersteeg 10

Samenvatting zienswijze:

Vroeger was 10a inwoning, is nu vergund als tweede woning (vorig jaar). Graag nu inpassen als tweede woning, dus 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning. Als het als inwoning is vergund, graag dat toevoegen.

Beoordeling zienswijze:

In 2010 is vergunning verleend voor het legaliseren van de woonsituatie. In de bijlage "Status woningen in agrarische bouwpercelen" zal daarom opgenomen worden: 1 bedrijfswoning met inwoning.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat er inwoning is vergund. Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

54.

Zienswijze van:

Familie Elbertsen

Betreft:

Koekamperweg 4

Samenvatting zienswijze:

Het perceel heeft een bestemming middelgroot agrarisch bedrijf. Er is een nertsenfokkerij gevestigd. Op dit moment worden de stallen inclusief stalinrichting geheel vernieuwd om aan alle eisen voor het milieu en huisvesting te voldoen. Door het verbod op de nertsenhouderij moet vervolgens in 2024 een andere bestemming gezocht worden voor de bebouwing en voor het perceel. Men kan niet instemmen met de regeling zoals deze nu in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, alle bebouwing boven de 1000m² dient dan gesloopt te worden. Dit is niet rendabel. Graag voor dit perceel c.q. nertsenbedrijven een uitzondering maken.

Beoordeling zienswijze:

Vooralsnog kiest de gemeente er voor om voor nertsenhouderijen geen extra mogelijkheden op te nemen ten opzichte van het reguliere beleid voor functieveranderingen. Het gaat feitelijk om het beëindigen van een agrarisch bedrijf waarbij gezocht wordt naar andere mogelijkheden. De voorwaarden hiervoor staan in het bestemmingsplan, in de wijzigingsbevoegdheden. Uitgangspunt van het functieverandering beleid is nadrukkelijk dat er sloop van bebouwing plaats dient te vinden. Dit geldt voor alle boeren bedrijven die vrijwillig of noodgedwongen (bijvoorbeeld vanwege landelijke wetgeving) stoppen.

We willen op de plekken van de (voormalig) nertsenbedrijven in het buitengebied in geen geval omvangrijke industrie functies terug krijgen. Dit is niet passend in het buitengebied. Wij zijn ons er van bewust dat de nertsenbedrijven in de toekomst iets moeten met hun bedrijven en dat er veelal omvangrijke bebouwing staat, maar ons inziens biedt het functieveranderingen beleid vooralsnog voldoende aanknopingspunten voor andere functies. In bepaalde gevallen, afhankelijk van het gebied waar het bedrijf in ligt en hoe de situatie op het perceel is, kan maatwerk geleverd worden voor een bij de plek passende invulling. Dit zal te zijner tijd aan de hand van een concreet verzoek beoordeeld moeten worden.

Bovenstaand gemeentelijk standpunt is mede ingegeven door het landelijke overheidsbeleid welke een ruime overgangstermijn blijktbaar als voldoende compensatie voor de nertsenbedrijven ziet.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

55.

Zienswijze van:

Van Wincoop Rietdekkers B.V.

Betreft:

Koekamperweg 8 - 10

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak voor het rietdekkersbedrijf vergroten, het bedrijf groeit nog steeds en hier dient ruimte voor te zijn. Voor 2006 had het perceel een groter bouwvlak.

Beoordeling zienswijze:

In 2011 is in overleg met de heer Van Wincoop het bouwvlak zoals dit nu in het ontwerp ingetekend is, geschetst. Ruimtelijk werd een verdere uitbreiding niet acceptabel geacht. Dit is destijds expliciet in het college bekeken en besloten.

Blijkbaar biedt dit toch onvoldoende mogelijkheden voor het bedrijf. Gevraagd wordt het bouwvlak nog een stuk verder uit te breiden, momenteel heeft dit gedeelte de natuurbestemming, het perceel ligt in het bos. Wat precies bedoeld wordt met dat het bedrijf voor 2006 een groter bouwvlak had, is onduidelijk. In het oude buitengebied plan was er geen (rietdekkers)bedrijf bestemd op dit perceel.

De oppervlakte aan bebouwing is voor dit perceel vastgelegd op 252m². Er mag op grond van het bestemmingsplan 10% extra gebouwd worden. Dit is op zich het maximum voor een niet agrarische bedrijfsbestemming. Alleen als er ter compensatie bebouwing elders (in de regio) gesloopt wordt is eventueel een grotere uitbreiding toegestaan.

De gemeentelijke groenadviseur (de Bomenwacht) is ter plekke wezen kijken. Zij gaven aan dat het vanuit de kwaliteit van de bomen op zich geen probleem is als deze rand zou worden gekapt. Vanuit de natuurbestemming is er in die zin geen direct bezwaar tegen de aanpassing, het betekent echter wel dat de gezamenlijke oppervlakte van de natuurbestemming afneemt.

Om de volgende redenen wordt niet meegewerkt aan de zienswijze:

- In 2011 is door het college een verruiming van het bouwvlak toegezegd. Deze verruiming is nu meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Destijds is ruimtelijk afgewogen dat dit de maximale vergroting is;
- Op grond van het bestemmingsplan heeft het bedrijf niet meer veel uitbreidingsmogelijkheden. Ons inziens is hier binnen het nieuwe bouwvlak voldoende ruimte voor;
- Een uitbreiding van de bedrijfsbestemming gaat ten koste van de natuurbestemming.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

56.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer G. van den Bor

Betreft:

Koekamperweg 19 en 21

Samenvatting zienswijze:

Graag op het perceel tevens de functieaanduiding 'recreatiewoning' leggen als niet-agrarische nevenactiviteit. De recreatiewoning wordt zowel als recreatiewoning als bed and breakfast verhuurd.

Beoordeling zienswijze:

Bij een agrarisch bedrijf is zowel bed and breakfast als een recreatiewoning als niet agrarische nevenactiviteit toegestaan. Het gaat hier om één eenheid. In het bestemmingsplan zal de aanduiding 'recreatiewoning' worden opgenomen. Dit is bij een ander perceel ook gedaan, de eenheid mag dan ook als bed and breakfast gebruikt worden, dit is een 'minder zware' functie dan een recreatiewoning, een bed and breakfast eenheid mag geen keuken hebben, een recreatiewoning wel.

Overigens lijken op dit perceel de aanduidingen niet correct op de verbeelding te staan, ze staan alleen in de bijlage. Dit dient gecorrigeerd te worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat een aanduiding wordt opgenomen dat er een recreatiewoning als niet-agrarische nevenactiviteit aanwezig mag zijn. De recreatiewoning mag ook als bed and breakfast eenheid gebruikt worden. Wel gelden onverkort de voorwaarden uit de vergunning.

57.

Zienswijze van:

DBL Architecten bureau, namens eierhandel Van Roemburg

Betreft:

Kruishaarseweg 7

Samenvatting zienswijze:

Op het perceel is vanaf 1982 een eierhandel en stierenmesterij gevestigd. Vanaf 1992 worden er naast eieren ook ei producten verhandeld in een later stadium ook slagroom en boter. Er zijn door de gemeente sinds 1996 verschillende milieu meldingen voor deze activiteiten geaccepteerd.

In 2001 is bouwvergunning geweigerd voor een vergroting van bedrijfsmeters. In de weigering wordt beschreven dat de huidige bedrijfsgebouwen zijn toegestaan op grond van het overgangsrecht en dat deze bij recht vervangen of samengevoegd mogen worden.

In 2003 is naar aanleiding van een verzoek van de bureu door de gemeente besloten om niet handhavend op te treden. In 2007 geeft de gemeente aan er mee bekend te zijn dat er meer gebouwen aanwezig zijn dan 129m².

Gezien deze voorgeschiedenis graag de huidige activiteiten inpassen in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

Het perceel Kruishaarseweg 7 heeft zowel in het geldende als het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming.

In het milieudossier is een melding te vinden uit 1996 voor een eierhandel. In 2003 heeft een handhavingstraject gelopen voor dit perceel, voor het gebruik, aangebrachte bestrating buiten het bouwvlak en diverse bouwwerken. In het kader van dit traject is in 2003 aan de heer Van Roemburg een brief gestuurd over de diverse overtredingen. In deze brief staat over het gebruik als eierhandel het volgende:

(...) Ten aanzien van het gebruik ligt het wat moeilijker. Er is sinds 1982 sprake van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel, die in de loop van de tijd een zekere ontwikkeling hebben doorgemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan biedt beperkte mogelijkheden om binnen de woonbestemming bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Gedacht moet dan worden aan huis gebonden beroep c.q. bedrijven. Hoewel het twijfelachtig is of uw werkzaamheden daaronder geschaard kunnen worden, beschouwen wij, gezien het feit dat u al twintig jaar in een zekere omvang bedrijfsmatige activiteiten ontplooit, de activiteiten ter plekke als een gegeven. In dat licht hebben wij geen overwegende bezwaren tegen de aangebouwde overkapping aan de schuur, welke nodig is voor de huidige bedrijfsmatige activiteiten.

Legalisatie

Gelet op het geldende bestemmingsplan en het ruimtelijk regime zoals dat verwoord is in het voorontwerp bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" is er geen concreet uitzicht op legalisatie van de twee zeecontainers. Tevens achten wij het stuk bestrating op agrarische grond ten behoeve van transportactiviteiten en het stallen van een vrachtwagencombinatie

strijdig met ons ruimtelijke beleid. Wij achten uw belang tot het handhaven van voornoemde voorzieningen en het gebruik van de grote vrachtwagencombinatie ondergeschikt aan het algemeen belang dat gediend is met de handhaving van de wettelijke voorschriften en het belang om ongewenste precedentes te voorkomen.

Wel zijn wij voornemens de huidige activiteiten ten behoeve van uw handel in eiproducten te legaliseren in ons bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied". Dit geldt ook voor de overkapping die aan de oostkant van de schuur is aangebracht. De activiteiten dienen beperkt te blijven tot het huidige gebruik in de schuur. Van buitenopslag of opslag in andere bijgebouwen kan geen sprake zijn. Het wagenpark dient eveneens beperkt te blijven tot de huidige omvang, zijnde twee lichte vrachtwagens en een kleine bestelauto. (...)

Vreemd genoeg is in het bestemmingsplan uit 2006 voor dit perceel voor het bedrijf vervolgens echter niets specifiek geregeld, het perceel heeft een woonbestemming gekregen.

Hoewel het ruimtelijk eigenlijk niet gewenst is dat er in het buitengebied (planologisch gezien) een niet-agrarisch bedrijf bij komt, gaat het hier om een reeds lang bestaand bedrijf en zijn er vanuit het college toezeggingen gedaan voor de inpassing hiervan. Opgemerkt zij hierbij wel dat het om een principe uitspraak van het college gaat, de uiteindelijke bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad.

Voor een groothandel in zuivelproducten en eieren geldt op basis van de afstandenrichtlijn tabel van de VNG een afstand van 50 meter tot woningen. Het gaat hier om een relatief kleinschalig bedrijf, waarbij op basis van maatwerk een afstand van 30 meter ook voldoende zal zijn. Deze afstand wordt gehaald. In het nieuwe bestemmingsplan kan aan het perceel een bedrijfsbestemming gegeven worden, met dien verstande dat het bedrijf kleinschalig dient te blijven. Dit is met name van belang omdat het om een planologisch nieuw niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied gaat, waarvoor het beleid zeer terughoudend is. Daarnaast dient overlast voor de buurt voorkomen te worden. Ook uit de brief van het college van destijds blijkt duidelijk dat het bedrijf in een kleinschalige vorm ingepast zal worden.

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een bedrijfsbestemming voor een eierhandel met daarbij geregeld dat:

- de omvang van het bedrijf maximaal 260m² bedraagt en geen verdere uitbreiding is toegestaan;
- de bedrijfsbebouwing niet verplaatst mag worden (in verband met de afstand tot de buurpercelen);
- geen buitenopslag is toegestaan.

Bovenstaande regeling waarborgt dat het bedrijf niet te groot wordt en niet meer passend is in zijn omgeving.

In de zienswijze wordt tevens gesproken over een stierenmesterij. Hierover staat niets in het handhavingdossier en hier zijn geen toezeggingen voor gedaan. Dit is niet in te passen.

In de zienswijze wordt aangegeven dat er ook andere producten dan eieren worden verhandeld, zoals boter en slagroom. In de uitspraak van het college is destijds alleen over een eierhandel gesproken. Dit zal dan ook ingepast worden. Er kan geen algemene aanduiding op het perceel gelegd worden voor het daarnaast ook handelen in bijvoorbeeld zuivelproducten, dit is een te algemene term die tot een wezenlijk ander bedrijf kan leiden (bijvoorbeeld een kaashandel).

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de eierhandel in beperkte omvang zal worden ingepast.

58.

Zienswijze van:

Agra-matic B.V., namens Maatschap G. Langemheen

Betreft:

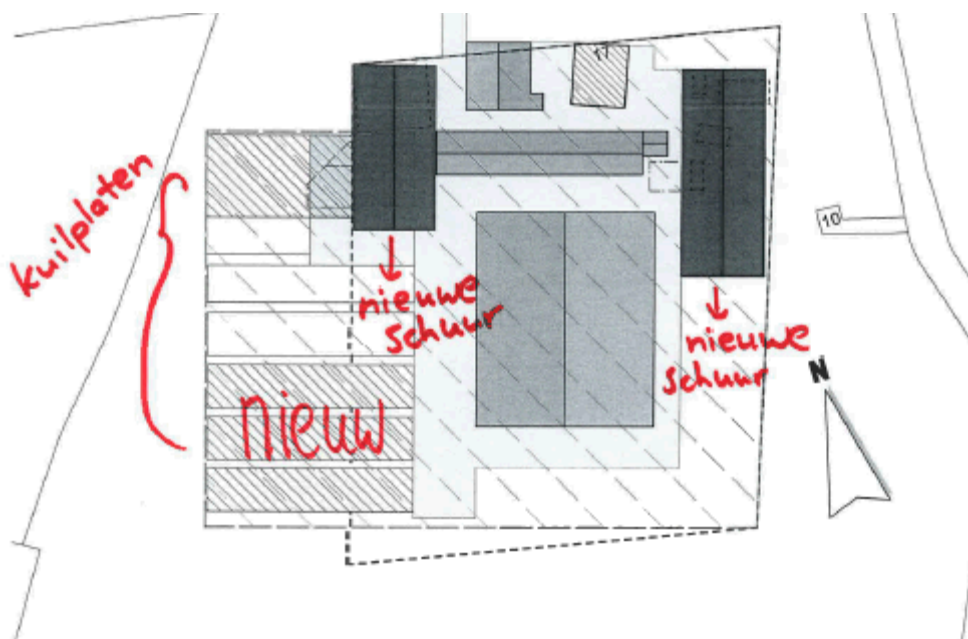
Meskampersteeg 17

Samenvatting zienswijze:

Om goede uitbreidingsmogelijkheden te hebben voor de toekomst (zal zeker nodig zijn in de ontwikkelingen van schaalvergroting) graag het bouwvlak vergroten conform schets. De sleufsilos / kuilplaten worden hiermee in het bouwvlak gebracht en er is ruimte voor de bouw van twee nieuwe schuren.

Aanvulling zienswijze: met Agra-matic is overleg gevoerd over de zienswijze. Naar aanleiding van dit overleg is op 26 maart 2014 een aanvulling op de zienswijze ingediend. De daarbij gevoegde situatietekening komt in de plaats van de eerdere tekening. Bij de beoordeling wordt dus uitgegaan van de tekening zoals ingediend 26 maart 2014.

- Aan de westkant van het perceel kan de aanwezige houtwal helaas niet hersteld / versterkt worden, omdat deze grond niet in eigendom is;
- Op termijn zal de verouderde bebouwing in de noordoost hoek vervangen worden door nieuwe bebouwing. Hierdoor ontstaat landschappelijke winst. Er wordt nu een totaalplan ingediend voor de toekomst. Het bedrijf hoeft niet weggestopt te worden achter het groen maar gaat met de juiste kleurstelling op in het landschap. De totale oppervlakte bebouwing zal uiteindelijk circa 7.600m² gaan bedragen.

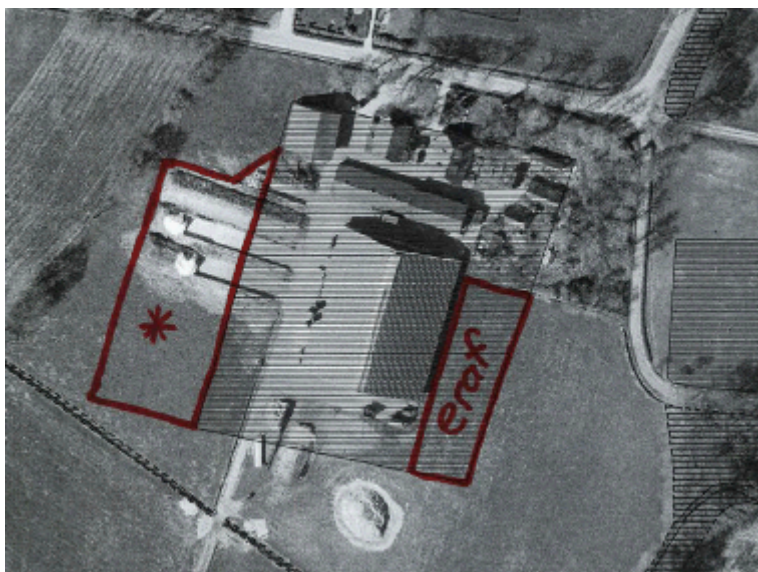


Beoordeling zienswijze:

De aangevraagde schuren liggen binnen het bouwvlak. Het gaat bij de ruimtelijke afweging dus met name om het wel of niet toestaan van de kuilplaten aan de westzijde. Er liggen hier reeds drie kuilplaten, het plan is om hier in de toekomst nog drie achter te leggen. Daarnaast is het plan om aan de voorzijde van de bestaande kuilplaten nog een kuilplaat neer te leggen en de mestopslag wat te vergroten.

Aan de oostzijde is nog een gedeelte bouwvlak onbenut. Het is ruimtelijk wenselijk dat dit gedeelte onbebouwd blijft, dit is nu een mooi open stuk weiland. Het gebied kent landschappelijke waarden, het gebied is redelijk kleinschalig met een afwisseling tussen gesloten en open gebieden. Met de eigenaar is ter plaatse afgesproken dat dit gedeelte van het bouwvlak kan komen te vervallen, dit wordt als weidegrond voor de koeien gebruikt. Om voor de toekomst toch voldoende mogelijkheden te geven aan het bedrijf, met name voor opslag van voer, is het acceptabel om de kuilplaten aan de westzijde toe te staan. Ruimtelijk gezien is echter de meest noordelijk ingetekende kuilplaat niet fraai. Dit gedeelte is nu open weiland en zorgt voor een groene, open afscheiding tussen de kuilplaten en de weg. De eigenaar gaf ter plaatse aan dat dit niet een groot probleem is als deze kuilplaat niet gerealiseerd kan worden. Overigens heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten om kuilplaten en sleufsilos tot maximaal 25 meter buiten het bouwvlak bij recht toe te staan, met dien verstande dat deze bouwwerken niet gebouwd mogen worden voor de voorgevel van de bedrijfswoning en niet binnen 50 meter tot een woning van een derde. Zie hiervoor ook het raadsbesluit.

Het bouwvlak wordt aangepast conform onderstaande schets met dien verstande dat ter plaatse van de ster aanduiding wordt opgenomen dat hier sleufsilos en kuilplaten zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 3.300m² en een maximale hoogte van 2 meter. Het is niet wenselijk om dit gedeelte bij het bouwvlak te trekken omdat hier dan zondermeer ook (hoge) gebouwen gerealiseerd mogen worden. Dit heeft een veel grotere ruimtelijke impact en is in principe niet wenselijk. Kuilplaten/sleufsilos zijn minder opvallend en grootschalig en gaan – zeker met de huidige afdekking met aarde/planten – beter op in het landschap.



Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat het bouwvlak aan de oostzijde iets wordt verkleind en aan de westzijde een aanduiding wordt opgenomen voor het toestaan van kuilplaten.

59.

Zienswijze van:

Van Doorne Advocaten, namens de heer Struik

Betreft:

Nijkerkerstraat 35

Samenvatting zienswijze:

De heer Struik wil op zijn landgoed Bijstein een dienstengebouw realiseren. Het zakelijke gebruik van het landgoed is noodzakelijk voor de instandhouding van het landgoed.

In het geldende bestemmingsplan is de bouw van een dienstengebouw van 150m² zonder meer mogelijk. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om door middel van een binnenplanse ontheffing nog eens 150m² te bouwen. In totaal dus 300m².

In het nieuwe bestemmingsplan is alleen met ontheffing een gebouw tot maximaal 200m² mogelijk. Dit is dus een inperking: bij recht is niets extra's toegestaan, en met vrijstelling maximaal 200m². Graag het bestemmingsplan alsnog aanpassen conform inspraakreactie, in plaats van een verdere inperking. Indien dit niet mogelijk is, graag bij recht een oppervlakte van 150m² met een bouwhoogte van 6 meter opnemen, en een ontheffingsmogelijkheid tot 200m² met een bouwhoogte van 10 meter.

Beoordeling zienswijze:

De motivering in de zienswijze wordt gevolgd. Inderdaad gaat het maar om twee percelen, landgoederen, in het bestemmingsplan. Hoewel de regeling voor landhuizen in het geldende bestemmingsplan niet erg duidelijk is, kan inderdaad geconcludeerd worden dat de mogelijkheden worden ingeperkt.

Het bestemmingsplan wordt bij de vaststelling aangepast conform het laatste voorstel in de zienswijze. Dit betekent dat onder artikel 20.2.5 wordt toegevoegd dat de bestaande oppervlakte mag worden vergroot met 150m². De maximale bouwhoogte wordt hier aangepast naar 6 meter (dit is ook conform geldend plan).

Daarnaast zal extra een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen (naast 20.4.3) dat de hoogte van deze eerste 150m² naar 10 meter mag (indien ruimtelijk acceptabel).

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat het tweede voorstel wordt gevolgd.

60.

Zienswijze van:

De heer J. Schipper

Betreft:

Nijkerkerstraat 54

Samenvatting zienswijze:

De heer J. Schipper woont aan de Nijkerkerstraat 54. Deze woning is bestemd als bedrijfswoning, het verzoek is om dit om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De heer Schipper is met pensioen en werkt niet meer bij het bedrijf. Zijn neef, de heer W. Schipper, exploiteert nu het bedrijf. Hij woont aan de Leembruggerweg 3.

Er zijn plannen voor het wijzigen van de wetgeving zodat ook voor niet-agrarische bedrijven een soort van plattelandswoning kan worden ingevoerd. Hier kan vast op geanticipeerd worden.

Het huidige feitelijke gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning valt onder het overgangsrecht. Dit is al vanaf 2005 (zie bijgevoegde huurovereenkomst). Daarom moet gemeente dit in principe positief bestemmen.

Beoordeling zienswijze:

Het gebruik als burgerwoning valt niet onder het overgangsrecht, het gebruik als burgerwoning was namelijk al in strijd met het voorgaande plan (Buitengebied). Het gebruik als burgerwoning valt niet onder het overgangsrecht van het plan Buitengebied, hiervoor had het gebruik reeds sinds de jaren '70 onafgebroken burgerwoning moeten zijn.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is beleid geformuleerd voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Samengevat kent dit beleid de volgende uitgangspunten:

Indien de bedrijfswoning los van het bedrijf wordt bewoond, door 'derden', wordt als volgt omgegaan met verzoeken om deze woning af te splitsen c.q. het gebruik als burgerwoning in te passen:

1. allereerst wordt bekeken of bewoning door derden milieutechnisch acceptabel is. Dit is ook voor de ruimtelijke afweging van belang, voor de woning dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te kunnen worden.
2. indien er vanuit milieu geen bezwaren zijn, krijgt de bedrijfswoning de aanduiding 'wonen toegestaan'. De woning mag dan ook door derden, los van het bedrijf, worden bewoond. De woning blijft wel binnen de bedrijfsbestemming en blijft daarmee óók een bedrijfswoning, dit is min of meer een soort dubbelbestemming.
3. indien het bedrijf in de toekomst wil uitbreiden of de werkzaamheden intensiveren dan wordt bij deze aanvraag de woning vanuit milieu getoetst als ware de woning een *reguliere* woning. Er gelden dan dus strengere normen c.q. grotere afstanden dan bij een bedrijfswoning. Het feitelijk gebruik is immers burgerbewoning plus het bestemmingsplan laat dit expliciet toe.
4. mocht in de toekomst landelijke wetgeving worden ingevoerd voor dit soort woningen, dan kan de bestemming hier eventueel nog op aangepast worden.

Dit beleid zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader omschreven en verankerd worden in het plan.

Voor dit perceel is gekeken naar de mogelijkheden binnen het nieuwe beleid. De eerste stap bij de toetsing is een milieutechnische afweging.

Milieu

In de VNG uitgave “bedrijven en milieuzonering” worden richtafstanden aangegeven tussen woningen en bedrijven. Op basis van de VNG uitgave dient de afstand tussen woningen en landbouwmechanisatie bedrijven tenminste 50 meter te zijn. Dit is met name op basis van het aspect geluid. In gemengd gebied (met verschillende functies bij elkaar, waar hier sprake van is) zou eventueel een categorie lager aangehouden kunnen worden. De minimale aan te houden afstand komt dan op 30 meter. De kortste afstand tussen het bedrijf en deze woning is nog geen 10 meter. Dit is dus zowel ruimtelijk als milieutechnisch niet acceptabel.

In de zienswijze wordt verwezen naar plannen voor het wijzigen van de (landelijke) wetgeving zodat ook voor niet-agrarische bedrijven een soort van plattelandswoning wordt ingevoerd. Inderdaad zijn hier plannen voor maar dit beleid geldt nog niet. Naar verwachting zal dit pas over een aantal jaren worden ingevoerd. De huidige wetgeving, vanuit milieu en bouwen, kent hier geen mogelijkheden voor. Als wij op dit moment mee zouden werken aan het verzoek, door het pand een aanduiding ‘wonen toegestaan’ te geven, wordt de woning vanuit milieu getoetst als ware het een reguliere woning, los van het bedrijf. Los van het feit dat dit ruimtelijk niet acceptabel is, kan dit dus zeker consequenties hebben voor de bedrijfsvoering. Dit lijkt ons voor de familie Schipper een zeer ongewenste situatie. Daarnaast speelt ook dat mocht de woning in de toekomst los van het bedrijf verkocht worden, er mogelijk klachten kunnen komen vanuit deze nieuwe bewoners over het bedrijf.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

61.

Zienswijze van:

De heer G. van Elten

Betreft:

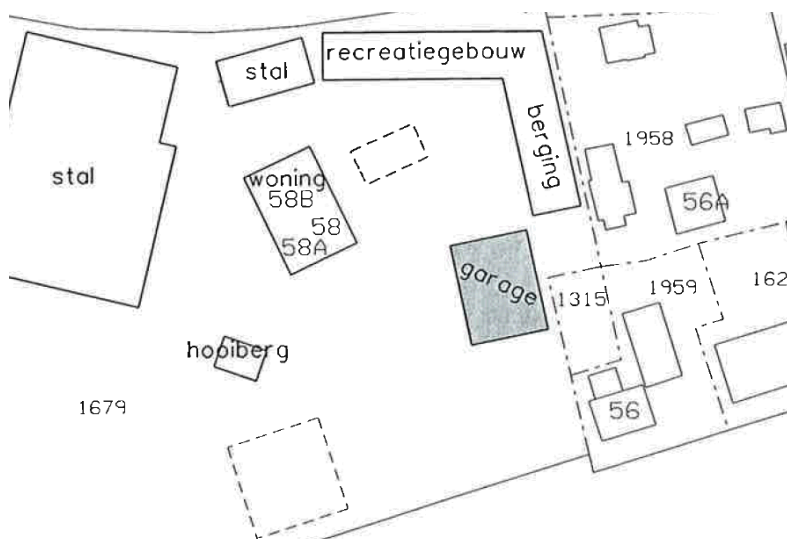
Nijkerkerstraat 58

Samenvatting zienswijze:

De heer Van Elten is het niet eens met het vergroten van het bouwvlak aan de Nijkerkerstraat 58. Het bouwvlak is hier al eerder vergroot. Het bouwvlak ligt tegen burgerwoningen aan. Dit leidt bij deze woningen tot waardevermindering, aantasting privacy en geluidsoverlast. Binnen het geldende bouwvlak is voldoende ruimte voor het bouwen van een garage/ berging, er staan diverse schuren al lange tijd leeg.

Beoordeling zienswijze:

Het bouwvlak is in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp wat uitgebreid naar aanleiding van een inspraakreactie van de eigenaar van het perceel Nijkerkerstraat 58. Bedoeling van deze aanpassing was dat in ieder geval de vergunde garage binnen het bouwvlak past. Daarbij is een logische lijn getrokken, in aansluiting op het geldende bouwvlak. Inderdaad komt hiermee het bouwvlak dicht bij de woning nummer 56 te liggen. Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bouwvlak een stukje verkleind worden, zodat alleen de vergunde garage binnen het bouwvlak komt te liggen, en het bouwvlak verder niet vergroot wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.



Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwvlak in het vastgestelde bestemmingsplan iets verkleind wordt ten opzichte van het ontwerp plan.

62.

Zienswijze van:

De heer H.H. van de Ridder

Betreft:

Nijkerkerstraat 58

Samenvatting zienswijze:

Graag de nevenactiviteit bestemmen als volwaardige, tweede bestemming (dubbelbestemming agrarisch bedrijf en recreatie). Niet akkoord met regeling dat de toestemming voor de nevenactiviteit vervalt als het agrarisch bedrijf stopt. Ook de percelen Hoornsdam 6, Arkemheenseweg 10 en Achterridderweg 1 hebben dubbelbestemmingen. Dit is discriminatie, dat het op deze percelen blijkaar wel kan.

Beoordeling zienswijze:

In het visiedocument Westelijk Buitengebied uit 2012 is door de gemeenteraad expliciet benadrukt dat een nevenactiviteit niet leidt tot een dubbelbestemming. Voor de nadere motivering wordt korthedshalve naar dit beleidsdocument verwezen (pagina 12-13). De wijze van bestemmen van de genoemde percelen wijkt niet af van de wijze van bestemmen van het perceel Nijkerkerstraat 58; er ligt een functieaanduiding voor een niet-agrarische nevenactiviteit op de percelen. Overigens zal de nevenactiviteit aan de Arkemheenseweg 10 komen te vervallen (vanwege een inmiddels gevoerde aparte planologische procedure).

Uit de verleende vergunning van 2009 voor de recreatiefuncties op het perceel Nijkerkerstraat 58 blijkt ook duidelijk dat het om een niet agrarische nevenactiviteit gaat.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

63.

Zienswijze van:

De heer L. Kruijt

Betreft:

Nijkerkerstraat 67a

Samenvatting zienswijze:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Echter, het legaal vergunde theehuisje ligt nog niet in het bouwvlak ! Graag dit ook nog aanpassen.

Beoordeling zienswijze:

Dit zal aangepast worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

64.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens diverse bewoners van 't Oeverstraat

Betreft:

- 't Oeverstraat 8-10-12
- 't Oeverstraat 21
- 't Oeverstraat 17

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is ondertekend door diverse bewoners van 't Oeverstraat. Men vindt het belangrijk dat de aanwezige boeren niet in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Het verzoek is daarom om geen nieuwe plattelandswoningen, burgerwoningen, recreatiewoningen en kantoren mogelijk te maken aan 't Oeverstraat.

- 't Oeverstraat 8-10-12: alle drie de woningen dienen omgezet te worden in bedrijfswoningen, in plaats van één bedrijfswoning en twee plattelandswoningen.
- 't Oeverstraat 21: graag perceel weer terugzetten naar agrarisch bedrijf in plaats van wonen.
- 't Oeverstraat 17: geen woning, noodwoning of recreatiewoning toestaan. Bestemming strak om aanwezige kantoor leggen.

Beoordeling zienswijze:

- Zie zienswijze van de heer Van Hell (nummer 65).
- 't Oeverstraat 21: Op dit perceel is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Er wordt daarom bestemd conform feitelijk gebruik. Overigens maakt het voor de omliggende bedrijven vanuit de milieuwetgeving niet uit of dit qua bestemming een bedrijfswoning of reguliere woning is, zij genieten dezelfde bescherming. Voor een agrarische bedrijfswoning en ook een voormalig agrarische bedrijfswoning (na 19 maart 2000 opgehouden deel uit te maken van een veehouderij) geldt altijd dat een vaste afstand moet worden aangehouden tot omliggende stallen. Dit blijkt uit artikel 3 lid 2 van de wet geurhinder en veehouderij.
- 't Oeverstraat 17: voor dit perceel geldt een specifieke aanduiding 'wonen uitgesloten'. Er mag hier dus geen woning gebouwd / naar toe verplaatst worden. Ook mag er op grond van het bestemmingsplan geen noodwoning of recreatiewoning gebouwd worden. Zoals het gemeentelijk beleid nu geldt, is het ook niet de verwachting dat dit op korte termijn anders zal worden. Het aanwezige kantoor is reeds vergund, als bedrijf aan huis bij 't Oeverstraat 7. De vorm van het bouwvlak is vergelijkbaar met het bouwvlak zoals dit in het huidige bestemmingsplan geldt. Het enige verschil is dat het gedeelte 't Oeverstraat 7 in het geldende bestemmingsplan bij de nummers 13-15 hoort, en in het nieuwe bestemmingsplan bij nummer 7. De bestemming is feitelijk hetzelfde gebleven; erf / tuin bij een woning, met de mogelijkheden voor bijgebouwen en eventueel bedrijf aan huis, zoals nu vergund is. Er is zelfs expliciet uitgesloten dat hier een woning mag komen. Wij zijn daarom van mening dat de belangen van omwonenden door deze aanpassing niet geschaad worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, de opmerkingen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

65.

Zienswijze van:

De heer D. van Hell

Betreft:

't Oeverstraat 8-10-12

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan staat voor 't Oeverstraat 8-10-12 aangegeven: 2 bedrijfswoningen en 1 woning. Dat is onjuist, het zijn drie bedrijfswoningen. Graag als zodanig verwerken in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

De regeling voor plattelandswoningen is in het bestemmingsplan opgenomen om de eigenaren de nodige flexibiliteit te bieden. Voor de bescherming vanuit de milieuwetgeving *ten opzichte van bedrijven van derden* maakt de status van de woning niet uit, of het een bedrijfswoning of plattelandswoning of reguliere woning is. Voor de bescherming *ten opzichte van het eigen bedrijf* geniet een plattelandswoning geen extra bescherming, hij wordt vanuit de milieuwetgeving aangemerkt als onderdeel uitmakend van het bedrijf.

Indien voor dit perceel geen behoefte is aan deze flexibiliteit, kan dit aangepast worden. In dat geval móeten echter wel *alledrie* de woningen als bedrijfswoning in gebruik zijn. Deze mogen niet los van het bedrijf verhuurd of verkocht worden aan derden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

66.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de heer Van Kasteel

Betreft:

't Oeverstraat 19

Samenvatting zienswijze:

Het plan is om de huidige vleeskalverenstal te verdubbelen in lengte. Dit is wat betreft milieuvergunning en NB-wetvergunning reeds rond. Na realisatie van deze schuur worden binnen de inrichting 2.000 vleeskalveren en 30.000 leghennen gehouden. Rondom de stal dient bovendien ruimte te zijn voor voeropslag en mestbewerking. Voor een en ander is een groter bouwvlak nodig, plus een grotere oppervlakte toegestane bebouwing (meer dan de huidige 1 hectare). Het perceel 't Oeverstraat 8-10-12 heeft ook een grotere toegestane oppervlakte (1,5 hectare).

Daarnaast wordt in de zienswijze nog ingegaan op een aantal andere percelen aan 't Oeverstraat, zie ook zienswijze nr. 64 (mede ondertekend door de heer Kasteel). Daarbij wordt nog opgemerkt dat niet duidelijk is waarom er een koppeling is aangebracht tussen nummer 7 en 17.

Beoordeling zienswijze:

Voor de gewenste uitbreiding is, anders dan in de zienswijze wordt gesteld, nog geen milieu vergunning aangevraagd of vergund. Alleen de NB-wetvergunning is door de provincie afgegeven. Dit betreft inhoudelijk een andere toets dan de milieuvergunning. Milieutechnisch is dus nog niet verzekerd dat deze uitbreiding acceptabel is. Ruimtelijk worden hier ook nog vraagtekens bij gezet. Het gaat om een forse vergroting en verlenging van het bouwvlak. Bij de plannen is geen landschappelijk inpassingplan gevoegd om deze ruimtelijke impact te compenseren. Samenvattend is nog onvoldoende duidelijk of deze vergroting ruimtelijk en milieutechnisch acceptabel is en kan op dit moment geen medewerking worden verleend aan het verzoek. Het klopt dat voor het perceel 8-10-12 een grotere oppervlakte is toegestaan. Deze grotere oppervlakte komt uit een wijzigingsplan dat specifiek voor dit perceel gevoerd is (in 2010). Op het moment dat dit wijzigingsplan werd vastgesteld was duidelijk dat dit milieutechnisch kon, en waren er bovendien afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing van de nieuwe schuur. De maximale lengte van de zijden van dit bouwvlak zijn overigens beperkter dan het bouwvlak zoals dit voor nr. 19 wordt aangevraagd.

't Oeverstraat 17 hoort kadastraal gezien bij 't Oeverstraat 7 (dezelfde eigenaar). In het geldende bestemmingsplan hoort nr. 17 bij het woonperceel 13-15. Dit is dus aangepast aan de feitelijke situatie. Het kantoor dat op nummer 17 aanwezig is, is vergund als bedrijf aan huis bij nummer 7. Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze nummer 64.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

67.

Zienswijze van:

De heer J. Versteeg

Betreft:

't Oeverstraat 21

Samenvatting zienswijze:

De heer Versteeg wil graag wat dichter bij zijn kinderen wonen. De overheid stimuleert dit ook. Graag mogelijkheid opnemen voor de bouw van een woning naast de bestaande woning nr. 21 (perceel kadastraal bekend A1501).

Beoordeling zienswijze:

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Dit is ook regionaal en provinciaal beleid, en geldt al jaren. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen: indien er aantoonbare behoefte is aan een (tweede) agrarische bedrijfswoning of als er veel ruimtelijke compensatie tegenover staat. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden en de milieuvergunning wordt ingeleverd. In principe geldt hierbij dat minimaal 1.000m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor een extra woning.

Wellicht zijn er mogelijkheden binnen het gemeentelijke inwoonbeleid of binnen de nieuwe landelijke regeling voor mantelzorg woningen, welke naar verwachting binnenkort wordt ingevoerd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

68.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Paulus

Betreft:

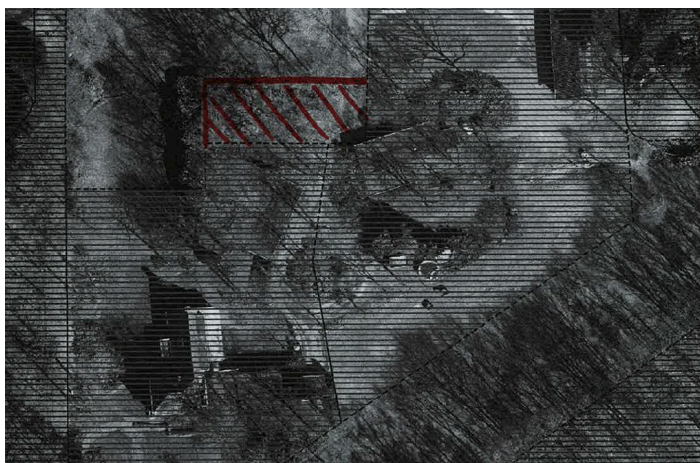
Oud Groevenbeeklaan 2 en 4

Samenvatting zienswijze:

- Graag de woningen Oud Groevenbeeklaan 2 en 4 elk hun eigen woonbestemming geven (aanduiding twee-aan-een-gebouwd). Het gaat hier om twee zelfstandige woningen, die ook als zodanig vergund zijn;
- Graag het bouwvlak wat vergroten zodat de in 1983 vergunde paardenstal en de inrit van nummer 6 binnen het bouwvlak komen te liggen;
- Graag huisnummering zichtbaar maken op de plankaart, om onduidelijkheden te voorkomen.

Beoordeling zienswijze:

- Dit punt is ook reeds ingebracht als inspraakreactie. Er worden geen nieuwe argumenten / feiten aangedragen. Er wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie, die hieronder volledigheidshalve nogmaals wordt weergegeven: *Voor dit verzoek is een aparte aanvraag bestemmingsplanwijziging aan de gemeenteraad voorgelegd. Deze aanvraag is afgewezen (6 december 2012). Tegen de afwijzing heeft de heer Paulus bezwaar ingediend. Deze zaak loopt nog. Pas op moment dat de gemeenteraad naar aanleiding van het bezwaar anders zou besluiten, of in een juridische procedure blijkt dat de heer Paulus gelijk heeft dat er rechten zijn voor twee woningen, kan dit eventueel opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment blijft het nu geldende raadsbesluit op dit verzoek van kracht: er wordt geen medewerking verleend aan het toekennen van een tweede woonbestemming. De aanleunwoning is als inwoning vergund.*
- De inrit hoeft niet binnen het bouwvlak te liggen, binnen de bestemming agrarisch gebied zijn de bestaande erftoegangswegen toegestaan. Wel dient inderdaad de vergunde bebouwing in principe binnen het bouwvlak te liggen. Dit zal aangepast worden, conform onderstaand plaatje.



Aanpassing bouwvlak

- Voor het tekenen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een basis ondergrond, de GBKN: Grootchalige BasisKaart van Nederland. Deze kaart wordt niet getekend door de gemeente. De ondergrond geeft de straten, gebouwen en huisnummers in het gebied zo goed mogelijk weer. Over de ondergrond zijn bestemmingen en aanduidingen opgenomen welke rechtskracht hebben. De ondergrond heeft dit niet en is alleen maar opgenomen om de verbeelding beter leesbaar te maken. Indien op de ondergrond gegevens ontbreken dan heeft dit geen betekenis voor het bestemmingsplan. De toegestane bebouwing en het gebruik van gronden wordt namelijk uitsluitend geregeld door de toegekende bestemming, en de verleende vergunningen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen; de vergunde paardenstal wordt binnen het bouwvlak gebracht. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

69.

Zienswijze van:

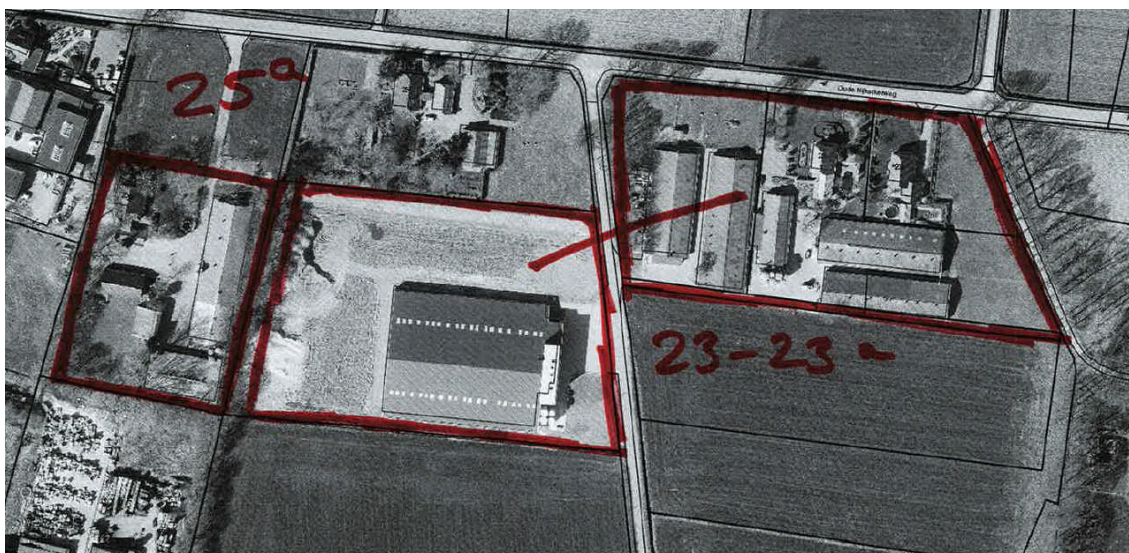
De heer G. Deetman

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 23

Samenvatting zienswijze:

Op verzoek van de gemeente zijn de milieuvergunningen voor Oude Nijkerkerweg 23 en 25a een aantal jaren geleden samengevoegd. Het kan niet zo zijn dat hierdoor de bouwmogelijkheden worden ingeperkt voor het perceel 23-23a. Voorheen mocht hier 2 hectare worden gebouwd, in het nieuwe bestemmingsplan nog maar 1 hectare. Graag aanpassen.



Beoordeling zienswijze:

De regeling voor deze percelen is in het nieuwe bestemmingsplan min of meer gelijk aan de regeling in het geldende bestemmingsplan. Het perceel 25a heeft een eigen agrarisch bouwvlak, met zijn eigen bouwmogelijkheden. Dit bouwvlak is niet in eigendom van de heer Deetman.

Het perceel 23-23a is middels een koppelteken verbonden met het perceel aan de overzijde van de Blarinckhorsterweg. Deze percelen zijn in eigendom van de heer Deetman. Zowel in het geldend bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan geldt voor dit grote agrarische bedrijf een maximale bebouwingsoppervlakte van 1 hectare.

Wat betreft de milieuvergunningen: de nieuw gebouwde stal aan de overzijde van de weg was in eerste instantie aangevraagd op de milieuvergunning van nummer 25a. Dit terwijl de grond in eigendom was van de heer Deetman en deze stal gebruikt zou gaan worden voor het bedrijf van 23-23a. Dit was dus een onduidelijke situatie. Door de gemeente is vanwege deze onduidelijkheid geadviseerd om dit gedeelte van de milieuvergunningen samen te voegen, om te voorkomen dat de heer Deetman eventueel bepaalde rechten kwijt zou raken. Dit speelde des te meer omdat het perceel 25a te koop staat. Dit was niet zozeer een verzoek van de gemeente, maar meer een advies, om de eerdere ontstane onduidelijkheid weg te nemen.

Dit samenvoegen van een gedeelte van de milieuvergunningen, voor de bouw van de nieuwe stal op het midden perceel, staat verder los van de bestemmingsplan regeling. Met het samenvoegen van de milieuvergunningen heeft de heer Deetman niet een deel van de bouwmogelijkheden van het bedrijf 25a verkregen. Immers, hier is nog een eigen agrarisch bouwvlak aanwezig en hier staat nog de nodige agrarische bebouwing. Wij delen niet de mening van de heer Deetman dat dit nieuwe bestemmingsplan een beperking van de bouwmogelijkheden voor het bedrijf 23-23a betekent.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

70.

Zienswijze van:

De heer W. van den Brink

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 24 en 24a

Samenvatting zienswijze:

- Het pand Oude Nijkerkerweg 24a is bestemd als kleine woning. Graag dit pand een reguliere woonbestemming geven. Situatie is vergelijkbaar met de situatie op de percelen Hoge Einderweg 10 en 10a en Oude Nijkerkerweg 1.
- Als aan bovenstaand verzoek niet meegewerkt wordt, graag aandacht voor de volgende punten met betrekking tot de kleine woning:
 - o Het bouwvlak van de kleine woning heeft slechts een lengte van 12 meter terwijl in 2008 bouwvergunning is verleend voor het legaliseren van de kleine woning, met een lengte van 14,26 meter. Graag bouwvlak aanpassen;
 - o Vlak op de kleine woning staan monumentale eikenbomen. Bij vergunningsvrije uitbreiding moeten deze worden gekapt. Dat is niet onze wens en zou jammer zijn. Graag het bouwvlak verplaatsen in oostelijke richting zodat de eikenbomen kunnen worden gespaard. Op schets is de gewenste locatie aangegeven.
- De staffel voor extra bijgebouwen bij een woonbestemming indien men een bepaalde oppervlakte landbouwgrond bij de woning heeft, is niet conform afspraken aangepast in het ontwerp. Er is aangegeven dat bij 1,5 hectare maximaal 150m² gebouwd mag worden, in het ontwerp staat echter maximaal 140m². Graag aanpassen. Anders betekent dit een inperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

- De afweging voor het toekennen van reguliere en kleine woonbestemmingen heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006. Er worden geen nieuwe feiten aangedragen over de kleine woning Oude Nijkerkerweg 24a. De aangehaalde gevallen zijn niet vergelijkbaar met de situatie aan de Oude Nijkerkerweg 24a. Onder andere de ontstaansgeschiedenis en ligging op het perceel is van belang. Bij de Hoge Einderweg 10a is al in 1949 geconstateerd dat het kippenhok bewoond werd. Dit blijkt uit het bouwdoossier. In het bouwdoossier van de Oude Nijkerkerweg 24 of 24a is niets te vinden over de bewoning. Ook de situatie op het perceel Oude Nijkerkerweg 1 is niet vergelijkbaar met de situatie op het perceel Oude Nijkerkerweg 24-24a. Op het perceel Oude Nijkerkerweg 1 waren een kleine woning én recreatiewoning aanwezig en beiden positief bestemd. Deze beide panden zijn gesaneerd en hiervoor in ruil is één extra woning gebouwd (met een maximum inhoud van 440m³). Hier stond dus compensatie tegenover.
- In principe mogen kleine woningen niet verplaatst worden. Het bestemmingsplan kent wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van een kleine woning. Om hiervoor in aanmerking te komen dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat aangetoond wordt dat de verplaatsing

leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat hierover het volgende.

Verplaatsing kleine woning

Het kan in een individueel geval aan de orde zijn om een bestaande kleine woning te verplaatsen. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De maten waaraan de nieuw te bouwen kleine woning dient te voldoen zijn dezelfde als die van de voorheen op het perceel aanwezige (gesloopte) kleine woning. Van belang is dat, als gevolg van de sloop en herbouw, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tot stand komt. Het verplaatsen wegens privacy valt hier niet onder.

Uitgangspunt blijft dat de kleine woning onderdeel uitmaakt van het erf en ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdbebouwing.

Er zijn in dit geval bijzondere omstandigheden aanwezig die medewerking aan het verzoek rechtvaardigen. De kleine woning staat dicht op bomen. Deze zouden dan gekapt kunnen worden. Er is dus sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit indien de kleine woning verplaatst wordt. De kleine woning blijft onderdeel uitmaken van het erf en blijft ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. De kleine woning blijft in dezelfde lijn als nu, achter de aanwezige bebouwing.

Het is overigens zeer zeker niet de bedoeling dat de kleine woning een eigen inrit krijgt.

Dit is ruimtelijk niet acceptabel en hier kan geen medewerking aan verleend worden.

- Inderdaad is dit helaas verkeerd gegaan bij het maken van het ontwerp bestemmingsplan. Dit wordt alsnog aangepast.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het pand Oude Nijkerkerweg 24a krijgt geen reguliere woonbestemming maar behoudt de bestemming kleine woning. Aan de overige punten wordt tegemoet gekomen.

71.

Zienswijze van:

De heer T. van Westing, namens de heer Van 't Veld

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 28

Samenvatting zienswijze:

Graag de bestemming van het perceel veranderen van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Er worden hobbymatig diverse soorten dieren gehouden, onder andere alpaca's, lama's en damherten. Diverse schuren zijn in slechte staat, deze moeten gerenoveerd worden. Binnen de woonbestemming kan dit niet één op één, er moet dan méér gesloopt worden dan er teruggebouwd wordt. De bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten biedt meer mogelijkheden (met afwijkingsbesluit maximaal 650m² bebouwing toegestaan).

Beoordeling zienswijze:

Het verzoek is voor beoordeling voorgelegd aan Milieu. Zij geven aan dat het milieutechnisch niet mogelijk is om hier een wat groter aantal dieren te houden. Het punt is hier de korte afstand tot de woning nummer 28a. Deze woning heeft een eigen woonbestemming (het is een reguliere woning), hier dient een minimale afstand toe aangehouden te worden. Omdat de minimale vereiste afstanden niet gehaald kunnen worden, is het niet logisch de bestemming om te zetten naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Immers, milieutechnisch zijn er belemmeringen voor dergelijke activiteiten. Het is al jaren beleidslijn dat in dat geval de bestemming niet wordt omgezet. Dit staat ook verwoord in het nieuwe bestemmingsplan, bij de wijzigingsbevoegdheid van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten is een van de voorwaarden dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn. Dat is hier niet het geval.

De heer Van 't Veld wenst deze bestemming met name zodat hij geen schuren hoeft te slopen als hij bebouwing wil vernieuwen. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is echter bij woonbestemmingen juist wel gericht op een afname van de oppervlakte bebouwing, als hier meer staat dan de normaal toegestane 80m² aan bijgebouwen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

72.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Van Loenen

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 29

Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Graag deze agrarische bedrijfsbestemming erop houden.

Beoordeling zienswijze:

Het klopt dat er nog een milieuvergunning / melding geldt voor het perceel. De omvang hiervan is bedrijfsmatig. Op dit moment is er echter geen agrarisch bedrijf aanwezig en worden de schuren onder andere verhuurd voor opslag. In overleg met de heer Van Loenen is de bestemming daarom in het nieuwe plan aangepast naar wonen. Binnen de woonbestemming is onder bepaalde voorwaarden namelijk opslag mogelijk in de voormalig agrarische schuren. Binnen de agrarische bestemming past een opslag functie niet.

Op zich kan aan de zienswijze tegemoet gekomen worden. Dit betekent echter wel dat het huidige gebruik in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan en dat in principe handhavend opgetreden zal worden als deze opslag functie wordt voortgezet. Ook betekent dit dat er binnen afzienbare tijd weer een agrarisch bedrijf opgestart dient te worden op het perceel.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de schuren op dit moment leeg staan. Uit een controle van de gemeente blijkt dit niet te kloppen. De schuren worden gebruikt voor opslag en niet agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit past niet binnen de bestemming.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

73.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Van Ee

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 32 en 35

Samenvatting zienswijze:

- Oude Nijkerkerweg 35: anders dan de gemeente aangeeft in de beantwoording van de inspraakreactie is op dit perceel wel degelijk sprake van twee woonbestemmingen. In ieder geval is ook niet expliciet op het bouwvlak aan de noordzijde van de weg aangegeven dat hier geen woning mag komen. Graag de stal aan de noordzijde van de weg onder het overgangsrecht brengen, deze stal heeft geen binding meer met het woonperceel nummer 35;
- Oude Nijkerkerweg 32:
 - o Graag een niet-agrarische nevenactiviteit van 150m² opnemen voor het perceel, een deel van de schuur is ingericht als zaaltje wat mensen kunnen huren voor feestjes;
 - o Graag het bouwvlak verplaatsen, de ruimte aan de voorzijde voor de woning graag aan de oostzijde leggen, tot aan houtwal. Zie ook de schets.



Verzoek nieuw bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

- Oude Nijkerkerweg 35: Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemming van de schuur aangepast worden. Op de schuur zal een aanduiding (geen bouwvlak) gelegd worden dat alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan, ten behoeve van (hobbymatige) agrarische activiteiten. Dit voorkomt dat er eventueel een woning gebouwd kan worden of de bebouwing wordt uitgebreid.
- Oude Nijkerkerweg 32:
 - o Voor deze nevenactiviteit is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning is geweigerd. De eigenaren hebben hier bezwaar tegen ingediend.

Deze procedure loopt nog. Op dit moment blijft het nu geldende collegebesluit op dit verzoek van kracht: er wordt geen medewerking verleend aan de nevenactiviteit. Dit past niet in het beleid, de ruimtelijke impact is te groot;

- De aangevraagde plek voor uitbreiding is naar verwachting ruimtelijk wel acceptabel te maken. Dit is vanuit het bedrijf ook wel de meest logische plek. Er ligt echter nog geen concreet bouwplan en ook geen landschappelijk inpassingplan, waaruit blijkt dat dit ruimtelijk past. Het gaat om een uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting van circa 40 meter. Hiermee wordt de oost-west zijde 140 meter. Uitgangspunt bij een groot agrarisch bedrijf is maximaal 120 meter. Om de impact bij recht niet te groot te maken zal het bouwvlak aan de oostzijde 20 meter worden vergroot. Het bouwvlak blijft dan ruim 20 meter uit de aanwezige houtwal en het buurperceel. De zuidzijde van het bouwvlak gaat conform verzoek eraf, hier zal niet meer gebouwd (kunnen) worden gezien de plek van de woning.

Eventueel kan in de toekomst, bij een concreet bouwplan, met afwijkingsbesluit meegewerkt worden aan een verdere uitbreiding naar het oosten toe. Hier zullen dan wel voorwaarden aan gesteld worden, zoals landschappelijke inpassing. Ook kunnen de burens hier dan eventueel een reactie op indienen. Dit is dan nog een ruimtelijke afweging.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen met dien verstande dat:

- Het bouwvlak gedeeltelijk wordt aangepast conform verzoek
- De schuur tegenover Oude Nijkerkerweg 35 een aanduiding krijgt zodat geen woning en alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan.

Aan de overige punten van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

74.

Zienswijze van:

De heer J. Looijen

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 34a

Samenvatting zienswijze:

Graag de bestemming van het pand Oude Nijkerkerweg 34a omzetten in een aparte woonbestemming, los van het perceel Oude Nijkerkerweg 34. Het pand leent zich goed om in te wonen. Op 10 mei 2012 is dit verzoek al ingediend, hier is nooit een antwoord op gekregen.

Beoordeling zienswijze:

Het verzoek van 10 mei 2012 is op 21 juni 2012 beantwoord. Blijkbaar is dit antwoord nooit ontvangen, dit is vervelend. De brief is verzonden naar de Buizerdstraat 22, het adres wat destijds door de heer Looijen in zijn brief werd aangegeven.

Onderstaand is het gedeelte van de brief weergegeven, dat ingaat op de inhoudelijke beoordeling van het verzoek:

Het perceel Oude Nijkerkerweg 34 (A) ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Het perceel heeft een woonbestemming, voor één woning. Dit betreft de bestaande woning Oude Nijkerkerweg 34. Het pand waar u eigenaar van bent is vergund als bijgebouw (met een atelier functie) bij nummer 34 en behoort ook in het bestemmingsplan functioneel bij de woning. Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Ook het omzetten van een bijgebouw naar een woning is het toevoegen van een woning. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken een uw verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen of toevoegen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen, als er ruimtelijke winst tegenover staat. Bijvoorbeeld bij functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden en de milieuvergunning wordt ingeleverd. Zomaar een nieuw huis toevoegen, zonder dat hier iets tegenover staat is in strijd met het gemeentelijke (en regionale en provinciale) beleid.

Er is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan geen wijziging in dit beleid gekomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

75.

Zienswijze van:

Mevrouw L.C. van der Heijden

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 35-35a

Samenvatting zienswijze:

- Er zit een koppelteken tussen dit perceel en de stal aan de overzijde van de weg, deze percelen horen (niet) meer bij elkaar, de percelen zijn van verschillende eigenaren. Graag deze koppeling van het perceel afhalen.
- De bestemming van het perceel is in het geldende bestemmingsplan middelgroot agrarisch bedrijf. In het ontwerp heeft het perceel de bestemming wonen. Het perceel is destijds aangekocht om hier privé paarden te houden, wat wellicht in de toekomst uitgebreid wordt naar bedrijfsmatig. Het plan is om circa 15 paarden te gaan houden. Graag de bestemming middelgroot agrarisch bedrijf voor het perceel behouden.
- De woonbestemming op het perceel aan de overzijde van de weg, is niet juist. De beide woningen 35 en 35a bevinden zich op het woonperceel aan de zuidzijde van de weg. In de toekomst wil men zelf in de boerderij gaan wonen (wordt momenteel verbouwd) en het pand 35a verhuren.

Beoordeling zienswijze:

- Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemming van de schuur aan de overzijde van de weg aangepast worden. Op de schuur zal een aanduiding (geen bouwvlak) gelegd worden dat alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan, ten behoeve van (hobbymatige) agrarische activiteiten. Hiermee vervalt de koppeling met het perceel Oude Nijkerkerweg 35.
- Er geldt op dit moment geen milieuvergunning of melding voor het perceel. De gemeente dient bij het opstellen van een bestemmingsplan in principe te bestemmen conform feitelijk, actueel gebruik. Dat is op dit moment wonen. De plannen voor een nieuw agrarisch bedrijf zijn nog niet concreet genoeg. Er kan daarom geen medewerking verleend worden aan het verzoek. Wel zal aan het perceel de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten gegeven worden, zodat dit wat meer mogelijkheden biedt voor de toekomst, gezien de plannen om in ieder geval hobbymatig paarden te gaan houden.
- Het is niet correct dat op dit perceel twee woonbestemmingen liggen. Er zijn hier nooit twee woningen vergund. Weliswaar heeft het pand 35a een apart huisnummer maar dit geeft geen rechten vanuit het bestemmingsplan. Dit gedeelte van de woning is als uitbreiding van de woning nummer 35 vergund. Op grond van het bestemmingsplan wordt het gedeelte 35a daarom gezien als inwoonsituatie. Dit mag niet zomaar aan derden worden verhuurd. Voor meer informatie over het inwoonbeleid kan contact opgenomen worden met het omgevingsloket (balie Bouwen) in het gemeentehuis.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de schuur van Van den Bor uit het bouwvlak van Oude Nijkerkerweg 35 wordt gehaald en het perceel Oude Nijkerkerweg 35 de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten krijgt. Op het perceel mag één woning aanwezig zijn.

76.

Zienswijze van:

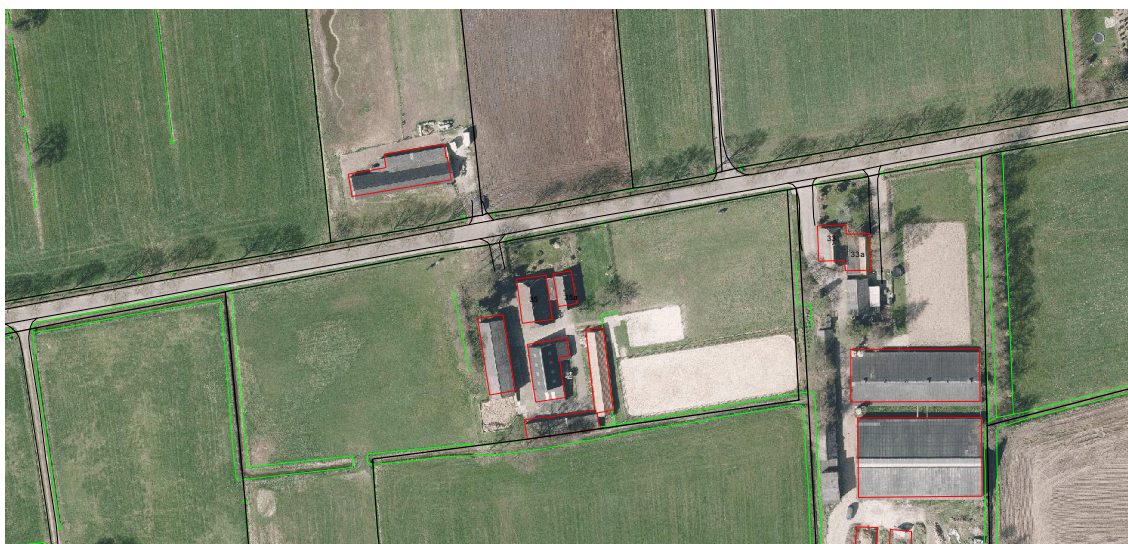
De heer G. van den Bor

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 35 en Hellerweg 10a

Samenvatting zienswijze:

De heer Van de Bor is het niet eens met de bestemming van de schuur aan de noordzijde van de weg, grenzend aan de Oude Nijkerkerweg 35. Deze schuur is zijn eigendom en hij wenst bestemmingsplanmatig geen relatie te hebben met het perceel Oude Nijkerkerweg 35, aan de zuidzijde van de weg. Deze schuur hoort niet (meer) bij dit perceel, maar meer bij zijn bedrijf aan de Hellerweg 10a. Graag het koppelteken leggen tussen de schuur en het agrarisch bouwvlak van Hellerweg 10a.



Beoordeling zienswijze:

Er is veel te doen geweest om deze schuur, het is een onduidelijke situatie. De schuur heeft voorheen deel uitgemaakt van het agrarisch bedrijf dat op nummer 35 zat. De schuur is destijds ook als zodanig vergund. Het perceel ten noorden van de weg is kadastraal afgesplitst en inmiddels eigendom van de heer Van den Bor.

De gemeente is het met de heer Van de Bor eens dat de huidige wijze van bestemmen niet optimaal is. Echter, bij de optie die de heer Van den Bor aangeeft kan een van de woningen aan de Hellerweg 10 / 10a / Beitelweg 15 feitelijk verplaatst worden naar de Oude Nijkerkerweg. Dit gaat dan immers deel uit maken van het bouwvlak van het bedrijf. Daarnaast komt er dan een koppelteken te liggen door allerlei gronden heen, wat de gemeente qua bestemmingsplan systematiek ook niet al te duidelijk vindt.

Daarom is mede naar aanleiding van deze zienswijze besloten om op de schuur een aanduiding (geen bouwvlak) te leggen dat alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan, ten behoeve van (hobbymatige) agrarische activiteiten. Dit voorkomt dat er eventueel een woning gebouwd kan worden of dat de bebouwing wordt uitgebreid.

Een andere optie zou zijn om de schuur onder het overgangsrecht te brengen omdat het feitelijk ruimtelijk een ongewenste situatie is dat deze schuur hier staat, zo los van een bouwperceel. Sinds 2006 is er echter voor gekozen om deze schuur binnen een bouwvlak te brengen plus uit de zienswijze van de heer Van de Bor blijkt dat er geen plannen zijn om deze schuur op korte termijn te slopen. Hij wil hem juist hier graag houden. Overigens lag de schuur in het bestemmingsplan Buitengebied (het oude plan van vóór 2006) niet binnen een bouwvlak en viel deze wel onder het overgangsrecht. Er is echter wel vergunning voor verleend.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de schuur een aanduiding los van het perceel Oude Nijkerkerweg 35 krijgt. Er wordt niet met een koppelteken met het bedrijf aan de Hellerweg gewerkt.

77.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V., namens de heer L. Bakker

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 42 en 42a

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten. In het ontwerp plan is de bestemming omgezet naar alleen wonen. Graag dit weer aanpassen naar wonen met agrarische nevenactiviteit. De heer Bakker is sinds kort eigenaar van het perceel en wil in de aanwezige stallen schapen en paarden gaan houden. Ondertussen heeft de nieuwe eigenaar een melding Activiteitenbesluit ingediend voor het houden van 75 fokschapen, 4 paarden en 1 pony. Dit is ongeveer 11 NGE.

Beoordeling zienswijze:

Aan het verzoek kan medewerking verleend worden, nu dit ook milieutechnisch is aangevraagd en acceptabel blijkt.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

78.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer E. van Drie

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 55

Samenvatting zienswijze:

- Graag de aanduiding "twee-aaneen" aan de verbeelding toevoegen, er is sprake van twee woningen; de woning van de familie Van Drie (55a) en de woning van de moeder van de heer Van Drie (55). Nummer 55a is circa tien jaar geleden gerealiseerd;
- Het perceel heeft de nadere aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg". Graag toevoegen of verduidelijken dat het ook om de verkoop van gasflessen gaat (bijvoorbeeld aan campinggasten).

Beoordeling zienswijze:

- In 2001 is vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning ten behoeve van inwoning. Op grond van deze vergunning mag er geen sprake zijn van twee zelfstandige woningen. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast. Algemeen is het beleid er op gericht om in principe geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toe te staan.
- Ruimtelijk is hier geen bezwaar tegen. De verkoop van deze gasflessen staat ook aangegeven in de milieuvergunning. Dit wordt toegevoegd in de regels.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat in de regels wordt toegevoegd dat ook gasflessen verkocht mogen worden. Het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de woning met inwoning niet aangepast.

79.

Zienswijze van:

De heer J. Kamphuis

Betreft:

Oude Nijkerkerweg 56-58

Samenvatting zienswijze:

Graag de begrenzing van het bouwvlak aanpassen aan de kadastrale situatie. De schuur is door midden gedeeld en heeft verschillende eigenaren.

Beoordeling zienswijze:

Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen het verzoek, de totale omvang van de bouwvlakken blijft gelijk, het gaat om het verschuiven van de lijn tussen de bouwvlakken. In de toekomst kan dit mogelijk wel wat problemen opleveren als de schuur vervangen moet worden. De eigenaren moeten dan eventueel samen een aanvraag indienen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

80.

Zienswijze van:

De heer H.W. Schreuder

Betreft:

Poolseweg 5 en 5a

Samenvatting zienswijze:

In het verleden is deze locatie aangeduid als woning met aanleunwoning. In de praktijk is echter sprake van twee woningen op een eigen kavel en met twee eigenaren. Verzocht wordt de bestemming om te zetten naar twee-aaneen zodat in de toekomst geen belemmeringen ontstaan bij eventuele verkoop.

Beoordeling zienswijze:

Uit het perceelsdossier blijkt niet dat in het verleden vergunning is verleend voor de realisatie van een tweede woning op het perceel Poolseweg 5. Op 5 december 1989 is wel een vergunning verleend voor uitbreiding van de aanwezige woning. Met deze uitbreiding is echter geen recht verkregen voor een tweede woning op het perceel. Ook het feit dat het gebouw volgens indiener al jaren voor wonen wordt gebruikt betekent niet dat aan het gebouw een aanduiding twee-aaneen gegeven dient te worden en zo een tweede wooneenheid wordt gecreëerd. Er is niet aangetoond dat het gebruik als zelfstandige woning onder het overgangsrecht valt.

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Dit is ook regionaal en provinciaal beleid, en geldt al jaren. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet, er mag vergunning vrij het nodige gebouwd worden et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen, bijvoorbeeld bij functieverandering van een agrarisch bedrijf waarbij de nodige schuren gesloopt worden. Er staat dan ruimtelijke compensatie tegenover. Daar is hier geen sprake van.

Gezien het bovenstaande kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

81.

Zienswijze van:

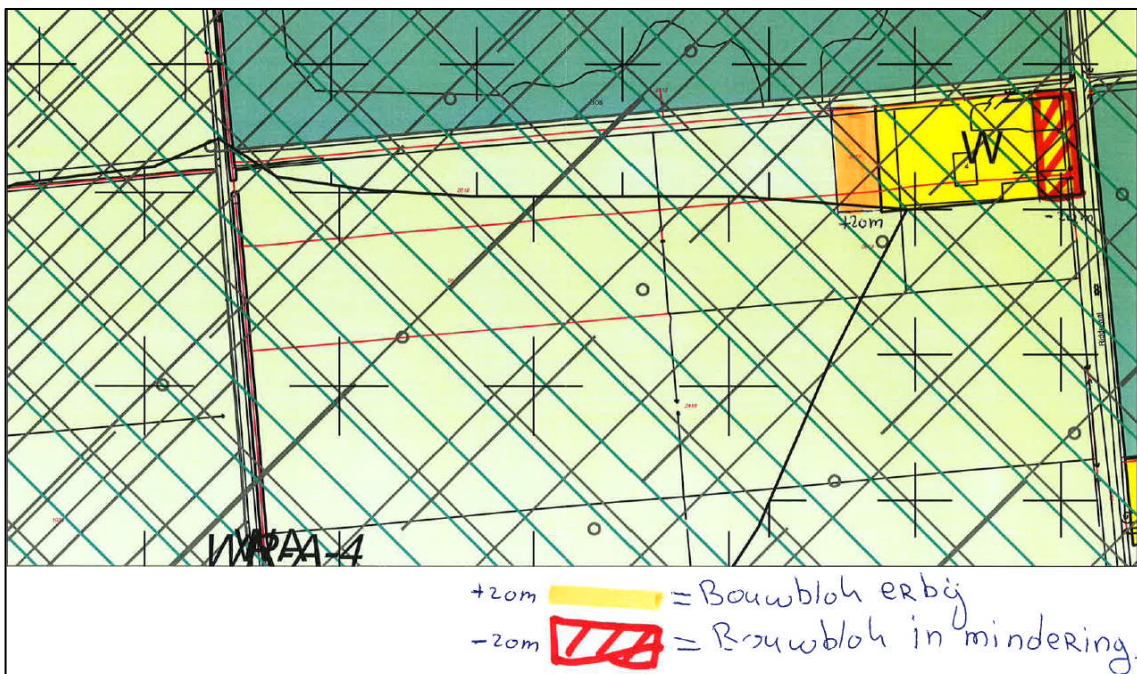
Midden Nederland Makelaars B.V. t.a.v. de heer E. Top namens W. van den Brandhof

Betreft:

Ridderwal 4

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de begrenzing van het woonvlak te wijzigen. Eigenaar van het perceel heeft circa 7 hectare grond in eigendom en om dit te onderhouden is extra schuurruimte nodig. Het bestemmingsplan biedt hier mogelijkheden voor maar de situering van het bouwvlak maakt dit echter onmogelijk. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de voorzijde 20 meter in te korten en aan de achterzijde te verlengen met 20 meter.



Beoordeling zienswijze:

De gemeente is van mening dat aan de achterzijde van het woonperceel (westzijde) in principe nog voldoende ruimte aanwezig is voor het inrichten van het erf en het eventueel realiseren van extra schuurruimte. Het betreft hier een nog ongebruikte/onbebouwde strook van 10-15 meter. Verdere uitbreiding van het bouwvlak naar het westen zal ten koste gaan van het agrarisch gebied. Er is op zich begrip voor dat de eigenaar meer ruimte nodig heeft voor het bouwen van schuurruimte gezien de oppervlakte grond die in eigendom is. Het gaat echter om een woonbestemming (waar het uitgangspunt 80m² bijgebouwen is), in een agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Het is de vraag of in een dergelijk gebied snel meegewerkt zou worden aan een vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen. Daarnaast is uitgangspunt dat de bebouwing zoveel mogelijk geclusterd blijft. Aan de oostzijde extra bijbouwen bouwen is feitelijk ook ongewenst. Hier ligt echter al – tot aan de weg – het bouwvlak. Om tegemoet te komen aan de wensen maar de ruimtelijke impact van een eventuele

uitbreiding beperkt te houden kan de gemeente instemmen met een 'uitruil' van 10 meter bouwvlak; aan de oostzijde wordt 10 meter van het bouwvlak afgehaald, aan de westzijde wordt 10 meter aan het bouwvlak bijgelegd. Hierdoor komt het bouwvlak niet te veel het open land aan de westzijde in.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen met dien verstande dat 20 meter te veel wordt geacht. Er wordt ingestemd met een aanpassing van het bouwvlak tot 10 meter aan weerszijden.

82.

Zienswijze van:

J.A. van de Wetering

Betreft:

Roosendaalseweg 117

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de vergunde blokhut volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.

Beoordeling zienswijze:

Naar aanleiding van de door indiener ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan is reeds toegezegd dat het bouwvlak wordt aangepast zodat de blokhut in zijn geheel in het bouwvlak komt te liggen.

Abusievelijk is bij de aanpassing van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet de gehele blokhut binnen het bouwvlak gebracht. Conform het verzoek van indiener wordt het bouwvlak nogmaals aangepast en wordt de blokhut binnen het bouwvlak gebracht.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

83.

Zienswijze van:

Van Westreenen B.V. t.a.v. de heer ing. J.G.P. van Schaik

Betreft:

Roosendaalseweg 131

Samenvatting zienswijze:

1. Van Westreenen verzoekt namens de eigenaar van het perceel Roosendaalseweg 131 om de functieaanduiding op het perceel te wijzigen. Op het perceel zijn een brandstoffenverkooppunt met LPG, wasstraat en een warehouse met reparatieservice aanwezig. De huidige functieaanduiding is 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Deze aanduiding en bijbehorende omschrijving doen de feitelijk aanwezige en legale activiteiten tekort. Om aan de eigenaar rechtszekerheid te bieden wordt verzocht de aanduiding zo aan te passen dat het aansluit op de aanwezige activiteiten. Bij de omschrijving van de activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het feit dat op het perceel gasflessen worden verkocht aan particulieren.
2. In bijlage 2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel een maximale oppervlakte van 739 m² voor de winkel opgenomen. Deze oppervlakte komt wel overeen met de omvang van de bedrijfsgebouwen maar is echter ook in gebruik bij een tankshop, winkel, werkplaats en wasstraat. Verzocht wordt om de term 'winkel' in bijlage 2 van het bestemmingsplan te wijzigen in bijvoorbeeld 'bedrijfsgebouwen'.

Beoordeling zienswijze:

1. De gemeente is het er mee eens dat de opgenomen aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en de daar bij behorende omschrijving niet volledig aansluit bij de huidige activiteiten die op het perceel Roosendaalseweg 131 aanwezig zijn. Aangezien de activiteiten die op het perceel aanwezig zijn, vergund zijn wordt in het bestemmingsplan de omschrijving bij de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zo aangepast dat dit aansluit op de activiteiten. Daarbij zal in de regels ook worden toegevoegd dat gasflessen verkocht mogen worden.
2. Conform het verzoek wordt bijlage 2 zodanig aangepast dat de oppervlakte die nu voor de winkel is aangegeven (739m²) algemeen geldt voor de bedrijfsgebouwen. Dit biedt meer duidelijkheid.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

84.

Zienswijze van:

J. Esveld

Betreft:

Roosendaalseweg 188

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de bestemming van het perceel Roosendaalseweg 188 middelgroot agrarisch bedrijf te wijzigen naar groot agrarisch bedrijf. Eigenaar is van plan om in 2015 het agrarische bedrijf uit te breiden en de middelgroot agrarische bedrijfsbestemming biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden.

Beoordeling zienswijze:

Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel om de bestaande situatie te bestemmen en eventueel in te spelen op concrete en uitgewerkte plannen. De geschetste plannen voor een uitbreiding in 2015 acht de gemeente op dit moment nog niet concreet genoeg om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Ook op basis van de huidige milieuvergunning ziet de gemeente geen aanleiding om de bestemming middelgroot te wijzigen naar groot. De huidige milieuvergunning gaat namelijk uit van 24 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 20 stuks vrouwelijk jongvee. Dit is passend binnen de nu toegekende middelgroot agrarische bestemming.

Mochten de plannen voor uitbreiding in de toekomst concreet worden dan kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid "Middelgroot naar groot agrarisch bedrijf". Via deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een agrarisch middelgroot bedrijf onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in een agrarisch groot bedrijf. Deze voorwaarden zijn o.a. een aantoonbare structurele vergroting van het productievolume.

Aan het verzoek kan geen medewerking worden verleend.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

85.

Zienswijze van:

G. Bos

Betreft:

Ruwendaalseweg 16

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de oude handhavingzaak met betrekking tot de noodwoning aan de Ruwendaalseweg 16 eerst af te handelen voordat met het nieuwe bestemmingsplan verder wordt gegaan. Indiener wacht naar aanleiding van de gemeentelijke antwoordbrief van 5 oktober 2012 (in zienswijze staat 5 oktober 2013) op een reactie van de gemeente.

Beoordeling zienswijze:

In de brief die in de zienswijze wordt genoemd, staat onder andere het volgende:

Wij gaan nogmaals bekijken wat de eventuele mogelijkheden zijn om de noodwoning te behouden. De uitkomst hiervan koppelen we schriftelijk terug aan u.

Inderdaad is deze handhavingzaak nog niet verder doorlopen, mede vanwege het feit dat wij de afgelopen tijd gewerkt hebben aan het nieuwe bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en de raad gediscussieerd heeft over het algemeen handhavingsbeleid. Wel is in de tussentijd nog contact geweest tussen de gemeente en de adviseur van de heer Bos, Van Doorne Advocaten (brief van de gemeente van 10 oktober 2012).

In de zienswijze worden geen inhoudelijke zaken omtrent het bestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijze betreft feitelijk de handhavingzaak die nog niet is afgehandeld. De betreffende handhavingzaak valt in principe buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Beslissingen omtrent concrete handhavingzaken worden genomen door het college (uitvoering). De handhavingzaak zal binnen afzienbare tijd verder doorlopen worden.

Onderstaand gaan wij volledigheidshalve in op de ruimtelijke aspecten van de handhavingzaak.

In 1999 is een bestemmingsplan procedure gevoerd voor het perceel Ruwendaalseweg 14-16. Daarbij is een overeenkomst gesloten met de eigenaren (Schuit en Bos). In deze overeenkomst is opgenomen dat de noodwoning nummer 14 en de daarvoor staande (niet bewoonde) boerderij worden gesloopt. De heer Bos heeft daarbij een briefje gevoegd met het verzoek om de noodwoning te mogen laten staan en uit te breken als berging. De gemeente heeft hier schriftelijk op gereageerd dat wordt vastgehouden aan de overeenkomst, en dat dus ook de noodwoning moet worden afgebroken.

In 2003 is door de gemeente geconstateerd dat de noodwoning er nog is. De eigenaar wil de noodwoning behouden, zodat hij deze kan verhuren, maar niet voor permanente verhuur. Er is een brief naar de heer Bos gestuurd hierover. Er heeft vervolgens een gesprek plaatsgevonden. Er is nog geen uiteindelijke beslissing genomen. Overeind blijft dat in het kader van de bestemmingsplan procedure destijds voor de percelen heel duidelijk is afgesproken dat het

pand gesloopt zou worden. Dit is voor de gemeente ruimtelijke afweging geweest om de nieuwe woning toe te staan. Het kan niet zo zijn dat het pand vervolgens helemaal niet gesloopt wordt.

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Dit is ook regionaal en provinciaal beleid, en geldt al jaren. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet, er mag vergunningvrij het een en ander gebouwd worden et cetera. Dit geldt deels ook voor een recreatiewoning, wat de heer Bos blijkbaar van plan is. Ook een recreatiewoning heeft de nodige ruimtelijke impact.

Het betreffende perceel heeft een woonbestemming. Hier past geen recreatiewoning binnen. Daarnaast dient gekeken te worden naar de maximale toegestane oppervlakte bijgebouwen op het perceel. Bij wonen is dit in principe 80m². Er is reeds meer op het perceel aanwezig.

Gezien de genoemde punten zien wij dan ook geen aanleiding of motivering om de noodwoning op enigerlei wijze in te passen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen met dien verstande dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot een aanpassing van de bestemming voor dit perceel.

86.

Zienswijze van:

N.W. Knoppert

Betreft:

Schoonderbeeklaan 39

Samenvatting zienswijze:

Rondom het woonperceel Schoonderbeeklaan 39 ligt 5 hectare agrarische grond. Verzocht wordt om de woonbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming zodat in de toekomst een overdekte rijhal (50m x 60m) gerealiseerd kan worden voor een paardenfokkerij (14-15 paarden).

Indien wijziging naar een volwaardige agrarische bestemming niet mogelijk is wordt verzocht om de woonbestemming te wijzigen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten zodat er in ieder geval meer bouw mogelijkheden komen voor opslag en stalling.

Beoordeling zienswijze:

Een vergelijkbaar verzoek is ook in 2006 bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan ingediend. Destijds was het verzoek met name om de bestemming om te zetten naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Dit verzoek is destijds afgewezen, met name vanwege milieu aspecten.

Op het perceel is sprake van kleinschalige agrarische nevenactiviteiten. Voor het perceel geldt geen milieuvergunning of milieumelding voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Zolang sprake is van een hobbymatige karakter past dit binnen de reguliere woonbestemming. Voor het toekennen van een bestemming met een agrarisch component wordt in het bestemmingsplan de volgende staffel gebruikt:

- 3 - 16 Nge - wonen met agrarische nevenactiviteiten
- 16 – 50 Nge - middelgroot agrarisch bedrijf
- +50 Nge - groot agrarisch bedrijf

Nge staat daarbij voor Nederlandse grootte eenheden, conform de systematiek van het LEI.

Er is op dit moment geen agrarisch bedrijf aanwezig. Als de gemeente hier een agrarische bedrijfsbestemming op zou leggen, is er daarmee sprake van nieuwvestiging. Dit past niet binnen het ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan. In principe worden in het plangebied geen nieuwe agrarische bedrijfsbestemmingen meer toegekend. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de specifieke omgevingsfactoren van deze locatie, zoals milieu.

Milieu

Het perceel ligt binnen een zone van 250 meter rondom een zeer kwetsbaar gebied (natuurgebied). In het geval er sprake is van het bedrijfsmatig houden van dieren (vanaf circa 7 paarden), dient er een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend. Omdat er in dat geval sprake is van (een nieuwe) oprichting, leidt dit milieutechnisch tot problemen. Binnen een zeer kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter rondom een zodanig gebied, mag namelijk de

activiteit “het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren” niet plaatsvinden c.q. mag er geen nieuw bedrijf opgericht worden. Ook vanuit milieu bestaan er dus bezwaren voor het toekennen van een agrarische bedrijfsbestemming.

De tweede vraag die in de zienswijze gesteld wordt, is of het perceel dan de aanduiding Wonen met agrarische nevenactiviteiten kan krijgen.

In principe wordt de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten niet nieuw toegekend als er milieutechnische belemmeringen zijn voor het houden van dieren. Er zijn in dit geval milieutechnische belemmeringen, in verband met de nabijheid van natuurgebied. Tot circa 6 paarden wordt het als hobbymatig beschouwd en kan dit binnen de woonbestemming.

Daarnaast ligt het perceel ook nog eens in agrarisch gebied met landschappelijke waarden, tegen bosgebied aan, waardoor het ook ruimtelijk niet direct gewenst is om extra bebouwing toe te staan.

Samenvattend kan aan beide verzoeken geen medewerking worden verleend. Dit vanwege het ruimtelijke beleid en de specifieke milieutechnische aspecten voor dit perceel.

De gemeente heeft er begrip voor dat, zeker gezien de aanwezige oppervlakte agrarische grond, gezocht wordt naar meer bebouwingmogelijkheden dan gebruikelijk binnen een reguliere woonbestemming. Op het perceel is echter in de huidige situatie reeds circa 400m² aan bijgebouwen aanwezig, wat binnen een woonbestemming behoorlijk ruim is (normaal geldt bij een woning een oppervlakte van maximaal 80m²). Dit is destijds mede vergund omdat er begrip was voor de situatie dat er op het perceel vanwege de nabijheid van natuurgebied geen extra mogelijkheden gecreëerd konden worden voor agrarische activiteiten. Bij deze vergunning verlening is ook als motivering aangedragen dat er extra ruimte nodig was voor het onderhoud van de in eigendom zijnde gronden, het perceel betreft namelijk een landgoed met een N.S.W. status. Een nog verdere verruiming van de bouwmogelijkheden op dit perceel is ruimtelijk en milieutechnisch niet acceptabel.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

87.

Zienswijze van:

E. Spek

Betreft:

Schoonhoverweg 1

Samenvatting zienswijze:

Indiener beschrijft in de zienswijze de volgende punten:

1. Op het perceel Schoonhoverweg 1 ligt een middelgrote agrarische bestemming met een nadere aanduiding intensieve veehouderij. Op het perceel is een paardenhouderij vergund. Indiener verzoekt om te controleren of de aanduiding intensieve veehouderij aansluit op de aanwezige paardenhouderij.
2. In het westen van het bouwvlak van het perceel Schoonhoverweg 1 is een stukje aangegeven dat hoort bij het bouwperceel Voorthuizerstraat 129. Indieners geven aan dat zij graag willen dat dit stukje grond bij hun bouwvlak wordt gevoegd zodat de eigenaar van Voorthuizerstraat 129 de erfbouw niet nog dichterbij kan realiseren waardoor mogelijk overlast ontstaat.
3. In 2012 is op het perceel Voorthuizerstraat 129 een varkensstal gerealiseerd die veel stankoverlast veroorzaakt. Voor de realisatie van de stal is het bouwvlak vergroot. Door indiener wordt nu echter aangegeven dat ten zuiden van de in 2012 gerealiseerde stal weer een groter bouwvlak is opgenomen. Deze vergroting is volgens indiener niet vergund. Verzocht wordt om het bouwvlak terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.
4. Indiener vraagt zich af of de agrarische bestemming voor het perceel Voorthuizerstraat 121a wel klopt gelet op de huidige activiteiten.

Beoordeling zienswijze:

1. De aanduiding intensieve veehouderij is niet in overeenstemming met de huidige aanwezige paardenhouderij op het perceel Schoonhoverweg 1. De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt van het perceel verwijderd.
2. De betreffende gronden waarop reeds een schuur is gevestigd zijn in eigendom van de eigenaar van het perceel Voorthuizerstraat 129. Omdat dit gebouw onderdeel uitmaakt van het agrarische bedrijf aan de Voorthuizerstraat 129 is het om die reden ook binnen het bouwvlak bij dit agrarische bedrijf ondergebracht. De oppervlakte van het gebouw telt zodoende mee in de totale oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen van het perceel Voorthuizerstraat 129. Het onderbrengen van deze schuur bij het bouwvlak van de Schoonhoverweg 1 is niet wenselijk vanwege het verschil in eigendom. De grenzen van het bouwvlak worden op basis van de kadastrale eigendomsgrenzen tussen het perceel Schoonhoverweg 1 en Voorthuizerstraat 129 aangepast.

3. Het opgenomen bouwvlak voor het perceel Voorthuizerstraat 129 is in eerste instantie gebaseerd op de verleende vergunningen voor dit perceel. Het deel waar indiener op doelt maakt nog niet concreet deel uit van een vergunning. De gemeente heeft naar aanleiding van een verzoek (inspraakreactie) van de eigenaar van de Voorthuizerstraat 129 beoordeeld of vergroting van het bouwvlak tot ongewenste situaties kan leiden. De ligging aan de achterzijde van het perceel en het feit dat omwonenden geen direct zicht hebben op dit deel van het bouwvlak, heeft er toe geleid dat er ruimtelijke positief over deze uitbreiding geoordeeld is. Daarnaast worden er ook geen milieutechnische belemmeringen gezien op basis waarvan de uitbreiding van het bouwvlak niet door zou kunnen gaan. Het ingetekende bouwvlak behoeft ons inziens derhalve geen aanpassingen.
4. Aan het perceel Voorthuizerstraat 121a is conform het huidige gebruik een woonbestemming gegeven. De beoordeling van indiener dat op dit perceel een agrarische bestemming zou liggen is dan ook niet juist.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. De aanduiding intensieve veehouderij wordt van het perceel Schoonhoverweg 1 afgehaald en de grenzen van het bouwvlak op de grens Schoonhoverweg 1 en Voorthuizerstraat 129 wordt aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijzigingen in het plan.

88.

Zienswijze van:

Van Doorne Advocaten namens W. van Vliet

Betreft:

Schoonhoverweg 8

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt allereerst gemeld dat de ingediende inspraakreactie (incl. bijlage 1 de notariële akte) integraal als herhaald en ingelast beschouwd moet worden.

Indiener is sinds 1990 eigenaar van het perceel Schoonhoverweg 8. Op dit perceel bevinden zich een hoofdwooning en drie kleine woningen. De hoofdwooning (nr. 8) is als zodanig bestemd en het huisje (nr. 8-2) heeft de aanduiding 'kleine woning'. Verzocht wordt om ook de andere huisjes (nr. 8-1 en 8-3) aan te duiden als kleine woning.

Als onderbouwing voor dit verzoek wordt aangegeven dat de huisjes al sinds jaar en dag permanent worden bewoond. Dit blijkt onder meer uit inschrijvingen in het GBA en de jarenlange betaling van WOZ/OZB belasting. Tevens zijn verklaringen van vroegere bewoners aan de zienswijze toegevoegd waaruit blijkt dat huisje 8-2 al vanaf 1981 is bewoond en huisje 8-3 in ieder geval bewoond is vanaf 1993. Bovendien is nooit handhavend tegen de permanente bewoning opgetreden en is door wethouders de mogelijkheid opgehouden dat de situatie gelegaliseerd zou worden. Dit heeft bij de eigenaar hoop en verwachting geschapt dat de huisjes zouden worden ingepast. Het nalaten van handhavend optreden geeft volgens de indiener ook aan hoe de gemeente is omgesprongen met de in de ogen van de gemeente illegale situatie.

Tot slot klopt de argumentatie waarom in de inspraakreactie wordt afgezien van het toevoegen van de bestemmingen kleine woning volgens indiener niet. Het betreft het inpassen van kleine woningen en hiervoor gelden geen bouwrechten als bij volwaardige woningen. Van de gevreesde verstening is derhalve geen sprake. Hetzelfde geldt voor de gevreesde precedentwerking. De situatie voor het perceel Schoonhoverweg 8 is namelijk dusdanig uitzonderlijk en van een gelijk geval zal dan ook niet snel sprake zijn.

Eventuele alternatieve opties zoals het bestemmen van huisjes 8-1 en 8-3 als recreatiewoningen of het op termijn slopen van het huisje 8-3 in ruil voor een 'kleine woning' bestemming voor het huisje 8-1 zijn voor indiener ook bespreekbaar.

Beoordeling zienswijze:

In reactie op het integraal inlassen en herhalen van de inspraakreactie wordt ook de beoordeling van de inspraakreactie integraal herhaald. ,

1. Het enige wat uit de bijgevoegde notariële akte blijkt is dat in 1953 onder andere drie zomerhuisjes zijn overgedragen. Of dezelfde zomerhuisjes nog aanwezig zijn en of deze onafgebroken permanent bewoond zijn geweest is door het overleggen van de akte niet aannemelijk gemaakt. De stelling dat er sprake is van woningen is derhalve ook niet

aannemelijk gemaakt. Daarnaast merken wij op dat alle 'zomerhuisjes' die nu op het perceel staan zonder vergunning zijn opgericht en om die reden clandestien aanwezig zijn.

2. Dat de bewoners van de zomerhuisjes zich in het verleden in de Gemeentelijke basisadministratie (GBA) hebben ingeschreven en dat er WOZ/OZB belastingen zijn betaald wil niet zeggen dat er sprake is van een legale situatie. Tevens kan hieraan niet het recht worden ontleend dat deze zomerhuisjes in het nieuwe bestemmingsplan zullen worden ingepast. De inschrijving in de GBA en het betalen van WOZ/OZB belastingen strekken immers tot een ander doel, dan met de vaststelling van een bestemmingsplan wordt beoogd. Bij de opstelling van het huidige bestemmingsplan Westelijk Buitengebied is er een inventarisatie gemaakt van alle kleine woningen in het plangebied. Hiervoor is er voor het perceel Schoonhoverweg 8 één kleine woning geïnventariseerd, welke bekend staat als Schoonhoverweg 8-2. Deze kleine woning zal ook in het nieuwe bestemmingsplan (weer) worden ingepast. De heer Van Vliet heeft toentertijd geen zienswijze of beroep ingediend tegen het feit dat er één kleine woning is ingepast. De gemeenteraad heeft daarnaast nimmer enige toezeggingen gedaan dat de overige twee zomerhuisjes op het perceel Schoonhoverweg 8 te Putten zouden worden ingepast. Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt daarom niet. Ten overvloede merken wij op dat tevens niet aannemelijk is gemaakt dat de bouwwerken 8-1 en 8-3 en het gebruik daarvan als woning onder het overgangsrecht vallen.

3. Het klopt dat het zomerhuisje met het nummer 8-2 als kleine woning wordt ingepast. Deze kleine woning is overigens al in het huidige bestemmingsplan opgenomen, dus de situatie wijzigt niet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De overige zomerhuisjes zullen overigens niet als bijgebouwen worden ingepast zoals in de reactie wordt opgemerkt. Bijgebouwen worden namelijk niet afzonderlijk ingepast.

4. Door de heer Van Vliet is niet aannemelijk gemaakt dat de overige twee kleine woningen reeds meer dan 30-40 jaar permanent bewoond worden. Hiervoor is geen enkel objectief bewijsstuk aangedragen. Er bestaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel degelijk bezwaren tegen de inpassing van twee extra kleine woningen. Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van extra (kleine) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Ook het legaliseren van bebouwing als kleine woning is het toevoegen van een woning. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan uw verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen of toevoegen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een extra woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; allereerst betekent het een toevoeging van een woongebouw maar daarnaast heeft een woning ook de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, kan er vergunningvrij bijgebouwd worden et cetera. Hoewel de bouwrechten voor kleine woningen verschillen van die van volwaardige woningen is de gemeente van mening dat de ruimtelijke invloed ook bij kleine woningen relevant is. Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen, als er veel ruimtelijke winst tegenover staat. Bijvoorbeeld bij functieverandering van een

agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden en de milieuvergunning wordt ingeleverd.

Zomaar een nieuw huis toevoegen, zonder dat hier voldoende tegenover staat is in strijd met het gemeentelijke (en regionale en provinciale) beleid. De gemeenteraad toetst dergelijke aanvragen, ook voor de legalisering van woningen, in de regel zeer streng.

In de zienswijze wordt aangegeven dat een kleine woning nauwelijks ruimtelijke impact heeft. Deze opvatting deelt de gemeente niet. Het pand zelf is al toevoeging van bebouwing / 'stenen in het buitengebied', plus bij een kleine woning mag vergunning vrij gebouwd worden. Dit kan de gemeente niet voorkomen want dit is landelijke wetgeving. En ook een kleine woning heeft bewoners en bezoekers, met de nodige verkeersbewegingen tot gevolg,

De meegestuurde verklaringen van vroegere bewoners leiden er niet toe dat voor de huisjes 8-1 en 8-3 een bestemming 'kleine woning' gerechtvaardigd is. Een groot deel van de verklaringen heeft namelijk betrekking op het huisje 8-2 en dit huisje heeft reeds een bestemming 'kleine woning'. De overige verklaringen hebben alleen betrekking op huisje 8-3, het gebruik in het verleden van huisje 8-1 wordt niet nader verklaard.

De verklaringen voor huisje 8-3 zijn geen juridisch bewijs dat dit betreffende bouwwerk onder het overgangsrecht valt, dit bewijst niet dat precies dit gebouw, zoals het er nu staat en gebruikt wordt, er destijds ook stond. Voor het overgangsrecht is bijvoorbeeld van belang dat het gebouw in de tussen liggende jaren niet is verbouwd of qua gebruik gewijzigd is. Ook ligt de datum niet vroeg genoeg, de verklaringen voor het huisje 8-3 beginnen vanaf 1993. De data van het bouw- en gebruiks overgangsrecht van het bestemmingsplan liggen in de jaren '70.

De geopperde alternatieven voor het inpassen van de zomerhuisjes 8-1 en 8-3 als recreatiewoning of het op termijn slopen van het huis 8-3 in ruil voor een 'kleine woning' bestemming voor het huisje 8-1 zijn, gelet op de eerder naar voren gebrachte argumenten, niet te rechtvaardigen omdat er ons inziens geen (woon)rechten zijn die een motivatie kunnen zijn voor het bieden van compensatie.

Hoewel wij begrip hebben voor de belangen van de heer Van Vliet zijn wij van mening dat wij de belangenafweging juist hebben gedaan. Bij de afweging of er ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 nog weer extra gebruik- en bouw mogelijkheden voor dit perceel gegeven kunnen worden, wegen voor ons de ruimtelijke belangen zwaarder.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

89.

Zienswijze van:

H.A. van Ooijen

Betreft:

Schoonhoverweg 14

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de reguliere woonbestemming om te zetten naar een bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteit". Een dergelijke bestemming biedt meer mogelijkheden voor een eventuele koper. Momenteel worden op het perceel 4 paarden gehouden. In het verleden waren dit er meer. De schuren op het perceel zijn al lang aanwezig en naar verwachting zullen de burens ook geen problemen hebben met de wijziging.

Beoordeling zienswijze:

Op het perceel worden zoals aangegeven momenteel 4 paarden gehouden. De gemeente beschouwt een dergelijk aantal dieren als hobbymatig en kleinschalig en daarmee passend binnen de (reguliere) woonbestemming. Er geldt voor het perceel geen milieu melding of milieu vergunning voor een agrarisch bedrijf. Op dit moment is daarom de woonbestemming de best passende bestemming voor dit perceel.

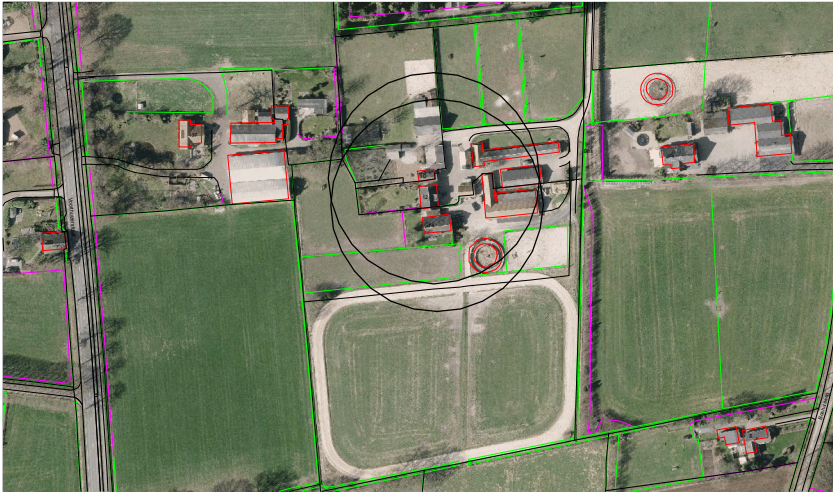
Men wil graag de bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten omdat dit meer mogelijkheden biedt, ook voor een eventuele nieuwe koper. Er kunnen dan eventueel meer paarden gehouden gaan worden.

Bij het toekennen van een bestemming Wonen met agrarische nevenactiviteiten wordt onder andere gekeken naar de milieutechnische aspecten. Vanuit de milieuwetgeving geldt voor het bedrijfsmatig houden van paarden (dit is vanaf circa 7 paarden) een vaste aan te houden afstand tot woningen van 50 meter. Binnen de afstand van 50 meter vanaf het huidige woonvlak bevinden zich de burgerwoningen van de percelen Schoonhoverweg 10 en 12. De afstand van het perceel tot de naastgelegen percelen is derhalve onvoldoende om meer dan hobbymatig een aantal dieren te houden. Los van de vraag of de burens hier bezwaren tegen hebben, dient op grond van de milieuwetgeving getoetst te worden aan de afstand tot woningen, om een goed leefklimaat in de woningen te waarborgen c.q. mogelijke overlast te voorkomen.

Samenvattend is het planologisch / ruimtelijk niet passend om hier agrarische activiteiten toe te staan (verder gaand dan hobbymatig een paar paarden houden) omdat het perceel te dicht bij andere woningen ligt. Door de nabijheid van deze woningen liggen er milieutechnische beperkingen op het perceel.

Een eventuele vergroting van het woonvlak om wel te kunnen voldoen aan de afstand van 50 meter tot de nabij gelegen woningen acht de gemeente ruimtelijk niet gewenst. Uitbreiding van het woonvlak zal namelijk tot gevolg hebben dat er spreiding plaatsvindt van bebouwing op het perceel. Dit staat haaks op het gemeentelijk streven van clustering van bebouwing.

Het feit dat het toevoegen van een dergelijk aanduiding de verkoopbaarheid ten goede komt is voor de gemeente geen reden om ondanks de milieutechnische belemmeringen aan het perceel de aanduiding 'agrarisch nevenactiviteit' toe te kennen.



50 meter contouren
rondom de woningen
nummer 10 en 12.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

90.

Zienswijze van:

B. Bakker

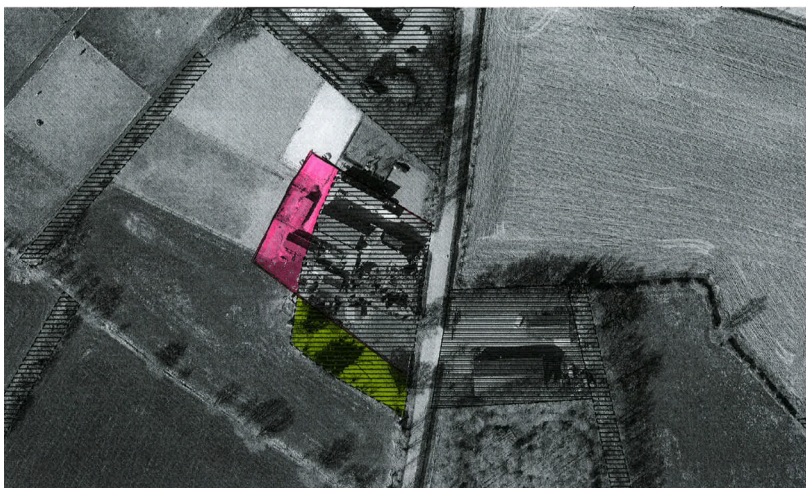
Betreft:

Schremmersteeg 3, 3a

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt in de zienswijze de volgende zaken in het bestemmingsplan aan te passen:

1. Verzocht wordt om de vanaf de jaren '70 aanwezige bouwwerken op de percelen Schremmersteeg 3 en 3a in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Dit conform de bestaande situatie en aangeleverde afbeelding. Hiervoor graag het bouwvlak aanpassen, conform onderstaand plaatje.
2. Graag het gebruik van 75m² ten behoeve van de Slendersalon "Slimm Fit" (beroep aan huis) in het bestemmingsplan inpassen.
3. De woning met het adres Schremmersteeg 3a wordt al meer dan 30 jaar legaal bewoond. Verzocht wordt om - in lijn met het gemeentelijk beleid elders - aan de woning een bestemming kleine woning te geven.
4. In aansluiting op de bestemmingswijziging van het naastgelegen perceel Schremmersteeg 5 naar middelgroot agrarisch bedrijf wordt verzocht om ook de bestemming van het perceel Schremmersteeg 3 te wijzigen naar middelgroot agrarisch bedrijf. Indiener heeft plannen om in de toekomst een paardenhouderij te beginnen en wil daarvoor een gebouw realiseren van 25 meter bij 50 meter. De wijziging zal indiener op een aanvaardbare landschappelijke wijze in het landschap inpassen. Omdat het perceel Schremmersteeg 5 een vergelijkbare omvang heeft is indiener van mening dat deze inpassing ruimtelijk goed mogelijk is.



Verzoek aanpassen
bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

1. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren voor aanpassing van de begrenzing van het woonvlak conform voorstel van indiener. De oppervlakte van de woonbestemming blijft hiermee ongeveer gelijk en het bouwvlak wordt aan de – ten opzichte van de weg – achterzijde uitgebreid.

De aanpassing van de begrenzing betekent echter niet dat hiermee ook toestemming is verkregen om op het perceel zonder vergunning nieuwe bebouwing te realiseren of dat de zonder vergunning gerealiseerde bebouwing gelegen binnen de uitbreiding van het woonvlak hiermee gelegaliseerd is. Hiervoor loopt een apart handhavingstraject.

2. Op het perceel is een afslankstudio gevestigd, Slendersalon 'Slimm Fit'. Het gaat om een relatief kleinschalige salon, op grond van informatie van de website blijkt dat er 6 bewegingsbanken, een zonnebank, een infrarood cabine en een vibrosauna aanwezig zijn. De Slendersalon is reeds jaren aanwezig en geeft voor zover bij ons bekend geen overlast. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis bij een woonbestemming. Bij de begripsbepaling van bedrijf aan huis staat onder andere als voorbeeld een schoonheidssalon genoemd, waar dit bedrijf mee vergelijkbaar is. Voor een bedrijf aan huis gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- vloeroppervlakte maximaal 60m², met afwijking 100m² mogelijk;
- niet in bijgebouw, met afwijking ook in bijgebouw toegestaan, indien hierdoor geen agrarische bedrijven gehinderd worden;
- het bedrijf wordt door (een van) de bewoner(s) van de woning uitgeoefend;
- het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

Het gebruik voldoet aan de voorwaarden. Het pand ligt op voldoende afstand van verblijven waar vee gehouden wordt (op omliggende percelen). Het gebruik is ondergeschikt aan de woonfunctie. Omdat wij deze salon ruimtelijk acceptabel vinden maar er nog geen vergunning is verleend voor dit gebruik wordt de afslanksalon middels een specifieke aanduiding vastgelegd, tot een maximum van 100m² vloeroppervlakte. 100m² is de maximale oppervlakte voor een bedrijf aan huis binnen een woonbestemming. Uit gesprekken met de heer Bakker hebben wij begrepen dat de oppervlakte wat groter is dan de genoemde 75m². Vandaar deze wat ruimere inpassing.

3. Uit de gemeentelijke bouwdoSSIERS blijkt niet dat het pand met het adres Schremmersteeg 3a ooit als woning is vergund of dat hier toezeggingen voor zijn gedaan. Ook is niet aangetoond dat het gebruik als woning onder het overgangsrecht zou vallen. De peildatum voor het overgangsrecht ligt voor dit bestemmingsplan in de jaren '70. In het gemeentelijk bevolkingssysteem staat het pand bewoond sinds 1986.

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Dit is ook regionaal en provinciaal beleid, en geldt al jaren. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er mag vergunningvrij het een en ander gebouwd worden et cetera.

4. Het nieuwe bestemmingsplan kent niet meer de mogelijkheid voor het omschakelen van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (behalve onder voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied, waar dit perceel niet in ligt). Deze mogelijkheid is eruit gehaald vanwege de Milieu Effect Rapportage (er is vanuit de veehouderijen in de

bestaande situatie reeds een hoge milieu belasting op de natuurgebieden) plus vanwege de ontwikkelingen in de landbouw (veel stoppende bedrijven).

De situatie aan de Schremmersteeg 5 is niet vergelijkbaar met de situatie op dit perceel. Het verzoek voor de Schremmersteeg is reeds in 2009 gedaan. Om een aantal redenen is dit pas jaren later in procedure gebracht.

Volledigheidshalve is ook nog gekeken naar het geldende bestemmingsplan. Hierin staat nog wel de wijzigingsbevoegdheid voor omschakelen van wonen naar agrarisch bedrijf. Een van de voorwaarden hiervoor is dat aangetoond wordt dat een zodanig groot productievolume ontstaan dat sprake is van een (middel)groot bedrijf en dat gelet op de bedrijfsomvang een grotere oppervlakte aan bebouwing noodzakelijk is. Hiervoor dient een bedrijfsplan opgesteld te worden. Daarnaast dient de gewenste bedrijfsomvang milieutechnisch acceptabel te zijn. Bij het verzoek is geen concreet bedrijfsplan gevoegd waaruit een en ander duidelijk blijkt.

Ons inziens voldoet het verzoek dus ook niet aan de voorwaarden zoals geformuleerd in het geldende bestemmingsplan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen met dien verstande dat de begrenzing van het bestemmingsvlak wonen conform het verzoek wordt aangepast en dat de afslankstudie middels een specifieke aanduiding en met een maximale vloeroppervlakte van 100m² wordt ingepast. Aan de overige ingebrachte punten wordt niet tegemoet gekomen.

91.

Zienswijze van:

B. Bakker

Betreft:

Schremmersteeg 6

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt in de zienswijze de volgende zaken in het bestemmingsplan aan te passen:

1. Indiener exploiteert op het perceel Schremmersteeg 6 al meerdere jaren een bedrijf in de ICT-branche. Gezien de groei van het bedrijf en om in de toekomst een nog betere dienstverlening te kunnen bewerkstelligen wordt verzocht om bij het bedrijf de mogelijkheid op te nemen voor de realisatie van een eerste bedrijfswoning. In het verleden was het perceel in eigendom van Waterschap Vallei en Eem en is in een brief (2002) aan hen aangegeven dat het college een vrijstellingsmogelijkheid heeft voor de bouw van een eerste bedrijfswoning. Hoewel indiener aan de overkant van de straat woont acht hij het voor de continuïteit van het bedrijf toch van belang dat een eerste bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.
2. In het nieuwe bestemmingsplan is de schuur naast het hoofdgebouw op het perceel Schremmersteeg 6 niet opgenomen. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen.

Beoordeling zienswijze:

1. Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Dit is ook regionaal en provinciaal beleid, en geldt al jaren. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet, er mag vergunningvrij het een en ander gebouwd worden et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen: indien er aantoonbare behoefte is aan een (tweede) agrarische bedrijfswoning of als er veel ruimtelijke compensatie tegenover staat. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden. Daar is hier geen sprake van.

Het geldende bestemmingsplan kent nog een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van een bedrijfswoning bij een niet agrarisch bedrijf. Overigens werd dit niet snel toegekend.

Het nieuwe bestemmingsplan kent een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet meer. De gemeente acht het in de huidige tijd niet meer noodzakelijk dat bij een niet agrarisch bedrijfsperceel een bedrijfswoning aanwezig is. Alleen de bestaande bedrijfswoningen worden ingepast. De algemene ruimtelijke belangen, zoals hierboven omschreven, wegen inmiddels zwaarder dan de economische belangen, met name omdat van een noodzaak

eigenlijk nooit (meer) sprake is. In dit geval woont de eigenaar overigens reeds dicht bij het bedrijf.

Dat in 2002 middels een brief aan de toenmalige eigenaar ter informatie is geschreven dat de bouw van een eerste bedrijfswoning onder voorwaarden via vrijstelling mogelijk was, is geen concrete toezegging. Het toestaan van een eerste bedrijfswoning past inmiddels niet meer binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.

2. Op basis van de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan liggen zowel het hoofdgebouw als de naastgelegen schuur op het perceel Schremmersteeg 6 binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" met de nadere aanduiding 'computerservice en informatietechnologie'.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

92.

Zienswijze van:

P.A.C. Brandsma

Betreft:

Perceel achter Stationsstraat 48

Samenvatting zienswijze:

Indiener wil graag duidelijkheid over het perceel achter Stationsstraat 48. Hierbij worden de volgende drie vragen gesteld:

1. wordt de huidige agrarische bestemming met landschappelijke waarden voor dit perceel gehandhaafd?
2. houdt de schuur een agrarische bestemming?
3. bestaat er geen mogelijkheid voor uitbreiding van de schuur?

Beoordeling zienswijze:

1. Aan de gronden is wederom een agrarische bestemming met landschappelijke waarden toegekend. De agrarische bestemming betreft een voortzetting van de geldende bestemming.

2 en 3.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemming van de schuur aangepast worden. Op de schuur zal een aanduiding (geen bouwvlak) gelegd worden dat alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan, ten behoeve van (hobbymatige) agrarische activiteiten.

Conclusie:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan voor het betreffende perceel aangepast. Voor de inmiddels vergunde en gebouwde schuur wordt een passende aanduiding opgenomen.

93.

Zienswijze van:

B. Pieper

Betreft:

Perceel achter Stationsstraat 48 (in eigendom bij eigenaar Stationsstraat 65, dhr. Pieper)

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2006, door de destijds zittende wethouder, is toegezegd dat op de betreffende gronden achter Stationsstraat 48 een schuur met een oppervlakte van 150m² gerealiseerd mag worden. De toezegging is volgens indiener ook gedaan tijdens een informatieavond en ook als zodanig opgenomen bij de inspraakreacties (ROG 2005/8261).

Sinds 2006 zijn door indiener verschillende bouw aanvragen bij de gemeente ingediend. Na meerdere keren de aanvraag te hebben aangevuld of aangepast is uiteindelijk een vergunning verleend voor een schuur van 50 m². Indiener ziet graag dat het bouwrecht voor de in het verleden toegezegde oppervlakte van 150 m² in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beoordeling zienswijze:

In het verleden zijn tussen de gemeente en de heer Pieper meerdere overleggen gevoerd over de toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel. De gemeente heeft hiervoor onder andere ook overleg met de provincie moeten hebben, de bouw van deze schuur staat in principe namelijk haaks op het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid voor dit gebied en lag erg lastig. Uiteindelijk is afgesproken en vastgelegd dat op het perceel een schuur van maximaal 50m² - met onderkeldering - gerealiseerd mag worden. Dit vanwege gedane toezeggingen uit het verleden. Er is ons inziens vanuit de gemeente echter nooit een toezegging gedaan voor een schuur met grotere afmetingen.

Voor de agrarische schuur van 50m² + kelder is inmiddels vergunning verleend en deze schuur is gebouwd. De gemeente ziet gezien het bovenstaande geen reden voor het opnemen van een grotere oppervlakte aan bebouwing op dit perceel. Het gaat om open, landelijk gebied waar in principe geen bebouwing is toegestaan.

Wel zal het bestemmingsplan zodanig aangepast worden dat de bestaande schuur wordt ingepast. Voor de schuur wordt een passende aanduiding opgenomen, waarbij bepaald wordt dat alleen de bestaande omvang bebouwing is toegestaan, ten behoeve van (hobbymatige) agrarische activiteiten. Er zijn geen mogelijkheden voor uitbreiding van de schuur.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt mede naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan voor dit perceel aangepast. Voor de inmiddels vergunde en gebouwde schuur wordt een passende aanduiding opgenomen.

94.

Zienswijze van:

J. van de Kraats

Betreft:

Stenenkamerseweg 26

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft de volgende vragen/opmerkingen over het bestemmingsplan:

1. Op pagina 119 van de toelichting op het bestemmingsplan dient bij de paragraaf '*Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*' de uitzonderingsregel beschreven te worden met betrekking tot een beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw.
2. In het bestemmingsplan is niet tegemoet gekomen aan de ingediende reactie op het visiedocument omtrent bestaand gebruik van een schuur als kantoor.
3. In de lijst van niet-agrarische beroepen wordt de mogelijkheid gemist voor het exploiteren van een detachering/uitzendbedrijf en engineering.

Beoordeling zienswijze:

1. Op pagina 119 van de toelichting zal bij de paragraaf '*Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*' vermeld worden dat reeds bestaande beroepen en bedrijven aan huis mogen worden voortgezet (mits vergund dan wel binnen de 60m² en ruimtelijk acceptabel). Overigens is het niet de bedoeling van de gemeente dat een bedrijf of beroep aan huis in een bijgebouw niet meer passend is, maar er moet dan wel even goed gekeken worden of het geen agrarische bedrijven hindert.
2. In het bestemmingsplan is inderdaad geen specifieke regeling opgenomen waaruit blijkt dat legaal bestaande beroepen of bedrijven aan huis in bijgebouwen mogen worden voortgezet. Dit had wel moeten gebeuren. In het bestemmingsplan zullen hiervoor specifieke regels worden opgenomen op basis waarvan dergelijke situaties kunnen worden voortgezet. Het gaat dan om bestaande bedrijven en beroepen aan huis die meer dan 60m² zijn en/of die in bijgebouwen worden uitgeoefend.
3. De gemeente gaat er van uit dat met 'de lijst van niet-agrarische beroepen' bijlage 5 van de regels wordt bedoeld. Het klopt dat het type bedrijf 'detachering/uitzendbedrijf en engineering' hier niet expliciet is genoemd. Gelet op de bedrijfstypes die nu in deze lijst onder 'overige dienstverlening' zijn opgenomen, zoals adviesbureau, kan de uitoefening van een detachering/uitzendbedrijf en engineering wat betreft aard, omvang en hinder hiermee worden vergeleken. Deze bijlage is echter niet van toepassing op een bedrijf of beroep aan huis, deze termen zijn nader omschreven in artikel 1.5 en 1.6 (Begrippen). Een kleinschalig uitzendbedrijf of kantoor zal meestal onder een beroep aan huis vallen. Bijlage 5 is alleen van toepassing bij een functieverandering naar een bedrijfsbestemming.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat in de regels een bepaling wordt opgenomen waarmee bestaande beroepen/bedrijven aan huis, die afwijken van de regels (meer dan 60m² en/of in bijgebouw), voortgezet mogen worden.

95.

Zienswijze van:

Bouwbedrijf J. Timmer BV namens fam. Wellenberg

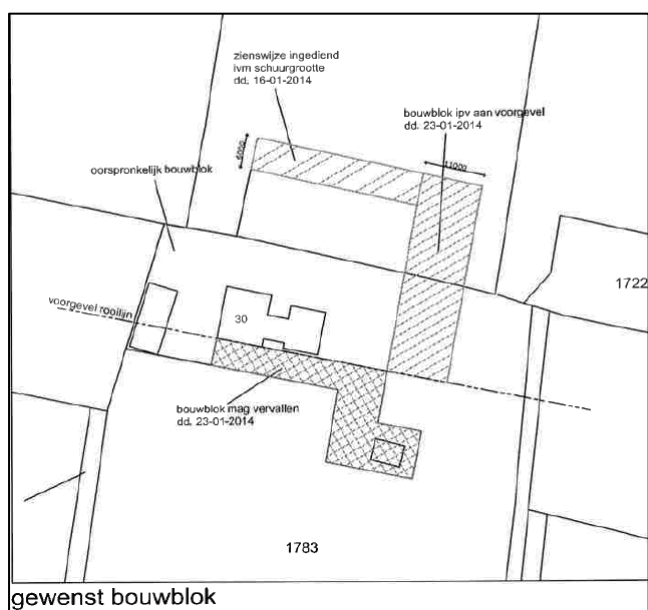
Betreft:

Stenenkamerseweg 30

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt middels twee afzonderlijk ingediende zienswijzen de volgende zaken:

1. In verband met de voorgenomen realisatie van een nieuwe schuur wordt verzocht om het bouwvlak met de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit richting het noorden met 6 meter uit te breiden. Door de uitbreiding kan de nieuwe schuur verder van de woning worden gesitueerd wat wenselijk is in het landelijk karakter van de omgeving.
2. Meest recente verzoek, voor een nog wat grotere aanpassing:
Om het landelijke karakter van de woning te vergroten wordt verzocht om het bouwvlak met de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit aan de achterzijde van het perceel (oostzijde) met 11 meter te vergroten. In ruil hiervoor wil de eigenaar het woonvlak aan de voorzijde van de woning inwisselen. Dit is weergegeven in onderstaand plaatje.



Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is **niet ontvankelijk** omdat deze te laat is ingediend. De zienswijze is hieronder ambtelijk beoordeeld.

Het voorstel van indiener om het woonperceel aan de noord- en oostzijde uit te breiden stuit niet op ruimtelijke belemmeringen. Het bouwvlak krijgt hiermee op zich een logische vorm en aangezien het bouwvlak de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit heeft is er wat ruimte nodig voor de bebouwing. Als voorwaarde voor de vergroting van het bouwvlak wordt

gesteld dat het schuurtje aan de voorzijde van het perceel wordt gesloopt, om clustering van de bebouwing te waarborgen. Het bouwvlak wordt hier afgehaald. Er is aangegeven dat sloop ook de bedoeling is. Indien dit niet op tijd gedaan is zal dit als voorwaarde worden gesteld bij de bouw van een nieuwe schuur (het toestaan van bebouwing boven de 80m² binnen de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit is namelijk een afwijkingsbevoegdheid van het college).

De gronden waarvan de woonbestemming wordt afgehaald, worden bestemd als agrarisch gebied, zonder bouwvlak (weiland).

Conclusie:

De zienswijze is **niet ontvankelijk**. Aan het verzoek wordt wel tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt conform verzoek 2 (conform het plaatje) aangepast.

96.

Zienswijze van:

G. van 't Veld/B. Versteijnen

Betreft:

Stenenkamerseweg 42

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn eigenaar van het perceel Stenenkamerseweg 42. Deze woning heeft in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' gekregen. Omdat in het bestemmingsplan geen duidelijkheid is te vinden over de inhoud van deze aanduiding wensen indieners graag een toelichting op het begrip 'cultuurhistorische waarde' en tevens inzicht in de eventuele consequenties bij verbouwingen en de relatie met de Monumentenwet.

Beoordeling zienswijze:

Deze brief is foutief aangemerkt als zienswijze, het ging alleen om informerende vragen. Inmiddels is hier antwoord op gegeven. De indieners hebben aangegeven dat hun brief inderdaad niet als zienswijze bedoeld is en behandeld hoeft te worden.

Conclusie:

Het betreft geen zienswijze. Brief is naar het archief gegaan.

97.

Zienswijze van:

E. Aalten

Betreft:

Stenenkamerseweg 44a

Samenvatting zienswijze:

Indiener verzoekt om het bestaande woonvlak met 10 meter in westelijke richting uit te breiden in verband met het voornemen om de huidige woning te vervangen door een nieuwe woning. Binnen het huidige woonvlak is vanwege de aanwezigheid van een schuur en traforuimte te weinig ruimte.

De motivering van de gemeente die bij de beoordeling van de inspraakreactie is gebruikt is in de ogen van indiener niet steekhoudend. De percelen Stenenkamerseweg 44 en 44a hebben allebei een volwaardige woonbestemming het is daarom niet redelijk om vast te houden aan een clustering van de bebouwing en het uitgangspunt dat het aanzicht van het erf één moet blijven. Daarnaast is het voorstel van de gemeente om de woning achter de bestaande schuur te bouwen niet reëel.

Door het woonvlak richting het westen uit te breiden ontstaat voldoende ruimte om het perceel op een aanvaardbare wijze in te richten zonder dat daarbij de belangen van derden worden geschaad.

Beoordeling zienswijze:

De gemeente acht de motivering van de beoordeling van de inspraakreactie ook in het kader van deze zienswijze als houdbaar en wijkt dan ook niet af van haar eerder gemelde standpunt. De motivering dat beide percelen een volwaardige woonbestemming hebben is voor de gemeente geen reden om de clustering van bebouwing los te laten. In het recente verleden vormden beiden percelen namelijk één geheel en werden beide percelen ontsloten door één in-/uitrit. Nu er reeds een tweede in-/uitrit is aangelegd, waarmee de woonfunctie ten opzichte van de oorspronkelijke situatie al is uitgebreid, acht de gemeente het ruimtelijk niet wenselijk dat met een uitbreiding van het woonvlak richting het westen nog meer spreiding van bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De ruimte tussen de traforuimte en de oostelijke perceelsgrens bedraagt circa 13 meter. Binnen deze strook vindt de gemeente dat voldoende ruimte aanwezig is voor het realiseren van een nieuwe vervangende woning.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

98.

Zienswijze van:

Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling B.V. namens J. Evers

Betreft:

Stenenkamerseweg 47

Samenvatting zienswijze:

Op het agrarische bouwperceel Stenenkamerseweg 47/47a is aangegeven dat er 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning aanwezig zijn. Dit komt overeen met de werkelijke situatie. Omdat de plattelandswoning op 47a geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarische bedrijf wordt verzocht om de grens van het bouwvlak van het agrarische bedrijf op de kadastrale grens te leggen. Verzocht wordt om de oppervlakte van het bouwvlak dat hiermee komt te vervallen aan de zuidzijde weer toe te voegen.

Beoordeling zienswijze:

In het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied 2006 was voor het perceel Stenenkamerseweg 47 en 47a één bouwvlak opgenomen waarin beide woningen waren gelegen. De bestemming van de woningen was in het plan uit 2006 twee bedrijfswoningen. In het nieuwe bestemmingsplan is bij agrarische percelen waar sprake is van één of meerdere woningen de tweede (en eventuele derde) woning bestemd als plattelandswoning. Dat komt hier ook overeen met de feitelijke situatie, de woning is eigendom van iemand anders en hoort niet (meer) bij het bedrijf.

De bestemming plattelandswoning biedt de mogelijkheid om de woning te bewonen door derden zonder dat milieueffecten van het agrarisch bedrijf waar de woning oorspronkelijk deel van uitmaakte belemmerend werken. Ook zorgt de bestemming plattelandswoning ervoor dat er geen (nieuwe) belemmeringen ontstaan voor het agrarisch bedrijf waarbij de plattelandswoning oorspronkelijk hoorde. Echter moet dan wel duidelijk zijn bij welk bedrijf de woning oorspronkelijk behoorde. Mede daarom is de woning binnen het agrarisch bouwvlak gehouden. Op deze wijze blijft duidelijk bij welk agrarisch bedrijf de plattelandswoning hoort en voor welk agrarisch bedrijf de regels omtrent de plattelandswoning van toepassing zijn.

Er zijn bestemmingsplanmatig en op basis van het ruimtelijk beleid ook niet zoveel andere opties:

- indien de woning een reguliere woonbestemming zou krijgen met zijn eigen bouwvlak zou dit betekenen dat de verbinding met het agrarisch bedrijf helemaal weg valt en wordt de woning beschouwd als normale burgerwoning. Dit kan dus voor belemmeringen zorgen bij het agrarisch bedrijf. Daarnaast leidt dit tot extra bouwmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf wat wij ruimtelijk niet wenselijk vinden, de woning behoorde eerder functioneel bij het bedrijf en is gebouwd als agrarische bedrijfsbebouwing. Wij vinden het daarom ruimtelijk logisch dat dit ook af gaat van de totale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor dit perceel

- indien de woning uit het bouwvlak wordt gehaald en geen bestemming krijgt gaat deze onder het overgangsrecht vallen, wat te weinig rechtszekerheid en mogelijkheden geeft voor de eigenaren van de woning.

Aan het verzoek om de plattelandswoning en bijbehorende gronden van de Stenenkamerseweg 47a buiten het agrarisch bouwvlak te leggen en hiervoor in de plaats het agrarisch bouwvlak te vergroten wordt derhalve niet tegemoet gekomen. Daar komt nog bij dat de gemeente van mening is dat de huidige omvang van het agrarisch bouwvlak 1,4 hectare voldoende mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen. In totaal mag 1 hectare bebouwing binnen het bouwvlak opgericht worden. Op het moment is ongeveer 5.000m² aanwezig.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

99.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs namens Van Deryck – Tadixz

Betreft:

Stenenkamerseweg 49

Samenvatting zienswijze:

Namens indiener is een pro-forma zienswijze ingediend. In vervolg op de pro-forma zienswijze is aangegeven dat geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze aan te vullen.

Beoordeling zienswijze:

Indiener heeft aangegeven geen gebruik te maken van het aanvullen van de ingediende pro-forma zienswijze. Nadere beoordeling van de zienswijze is derhalve niet nodig.

Conclusie:

Het betreft geen zienswijze (meer). Brief is naar het archief gegaan.

100.

Zienswijze van:

B.B. Sluiter

Betreft:

Stenenkamerseweg 54

Samenvatting zienswijze:

Indiener gaat niet akkoord met de ingetekende bouwvlakken van derden grenzend aan zijn eigen perceel. Bij zowel de Stenenkamerseweg 52, Stenenkamerseweg 54a en Stenenkamerseweg 56 liggen de grenzen van het bestemmingsvlak niet op de kadastrale eigendomsgrenzen. Verzocht wordt om de begrenzing van de bestemmingsvlakken conform de kadastrale eigendomsgrenzen aan te passen.

Beoordeling zienswijze:

Op basis van de actuele kadastrale eigendomsgrenzen blijkt inderdaad dat de huidige bestemmingsgrenzen niet overeenkomen. Naar aanleiding van de zienswijze zullen de bestemmingsgrenzen voor de woonbestemmingen van de Stenenkamerseweg 52, 54a en 56 conform de huidige kadastrale eigendomsgrenzen worden gewijzigd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

101.

Zienswijze van:

RGV

Betreft:

Strandboulevard

Samenvatting zienswijze:

Door indiener is in een zienswijze ingediend met daarop een aanvulling. De zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. *Vernieuwing van kiosken en mogelijkheid voor horeca-activiteiten vanuit de kiosken* Door indiener wordt een adequate horecabestemming gemist op de locaties Korte Roeijen en Burg. Op deze locaties (met verharde terrassen van 250m²) wenst indiener mogelijkheden te creëren voor kleine kiosken annex toiletvoorzieningen met de mogelijkheid voor horeca-activiteiten en ondergeschikte detailhandel. In de ogen van indiener heeft een kiosk pas kans van slagen als er extra activiteiten worden toegestaan. Een dergelijke insteek sluit aan op de recreatiebeleidsnota van de gemeente. Voor de locatie is een geïnteresseerde ondernemer maar deze wil alleen instappen indien er ruimte wordt geboden om te ondernemen. De enge interpretatie van "strandgerelateerde horeca" biedt absoluut te weinig mogelijkheden.
2. *Mogelijkheden om bij enkele evenementen een groter terrein in gebruik te nemen dan het bestaande evenemententerrein*
Indiener ziet graag dat het parkeerterrein aansluitend op het evenemententerrein gebruikt kan worden als uitloop bij grotere evenementen. Dergelijke grotere evenementen doen zich enkele keren per jaar voor. In overleg met de burgemeester is reeds afgesproken dat 125 meter links van het evenemententerrein bij het terrein te betrekken. Mede hierdoor is het mogelijk dat grotere evenementen ter plaatse kunnen groeien. Het is tevens wenselijk dat het strand grenzend aan het evenemententerrein ook incidenteel (max. 4 keer per jaar) gebruikt mag worden bij grote evenementen.
3. *Een nieuwe ontsluiting voor het Postillion*
Voor een goede ontsluiting is het van belang dat er een rechtstreekse verbinding komt vanaf het Postillion naar de Strandboulevard.
4. *Sport- en speelmogelijkheden*
5. *Opslagruimte*
De in het plan opgenomen oppervlakte voor opslag (640 m²) biedt onvoldoende (in zienswijze staat "voldoende" maar dit zal anders bedoeld zijn) ruimte om extra opslag te realiseren. Opslag is nodig onder meer bij de kiosken. Als opslagruimte wordt gedacht aan landschappelijk ingepaste en met aarden wallen afgewerkte zeecontainers.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is **niet ontvankelijk** omdat deze te laat is ingediend. De zienswijze is wel ambtelijk beoordeeld.

1. In het geldende bestemmingsplan is bij de bestemming Dagrecreatie opgenomen dat onder

het doel 'strand' mede een tweetal kiosken is begrepen, met voorzieningen voor horeca en verhuur van strand- en sportartikelen. Dit is helaas per ongeluk in het nieuwe bestemmingsplan weggevallen en dient weer opgenomen te worden voor de betreffende percelen. De gemeente blijft echter van mening dat de horeca ten dienste moet staan van de hoofdbestemming dagrecreatie. Hier is de afgelopen tijd de nodige discussie met de RGV over geweest vanwege concrete plannen voor het gebruik van de kiosk. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat de horeca dient te passen bij de dagrecreatieve bestemming, het horeca gelegenheid geven aan wandelaars, fietsers, dagjesmensen op het strand past daarbij goed. Het is echter niet passend binnen de dagrecreatieve bestemming om het pand daadwerkelijk te gaan verhuren voor feestjes en dergelijke. En dit is ruimtelijk ook niet acceptabel. Dit heeft ook in de avonduren een ruimtelijke impact (verkeer, geluid), die verder gaat dan de ruimtelijke impact van een dagrecreatieve bestemming en dat is niet wenselijk in dit gebied, sowieso niet in het buitengebied maar zeker niet zo dicht bij het Veluwemeer als beschermd natuurgebied.

2. Ook over dit onderwerp heeft de afgelopen tijd overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de RGV. Uitgangspunt van de gemeente is om per evenement af te wegen of dit acceptabel is en wat de ruimtelijke uitstraling ervan is. Per evenement zal daarbij beoordeeld worden of een wat groter terrein in gebruik nemen acceptabel is. De gemeente wenst dit niet bij recht toe te staan, maar dit per geval middels een (buitenplanse) afwijkingsprocedure (op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te beoordelen. Dit mede gezien de ligging aan het Veluwemeer, zoals ook aangegeven onder het vorige punt.
3. De bestemmingen ter plaatse verzetten zich in principe niet tegen het verleggen van de inrit. Overigens is een deel van deze gronden in eigendom bij het hotel. Er loopt op het moment voor dit gebied ook een aparte procedure in verband met het ontwikkelen van een fast food restaurant. Deze ontwikkeling wordt niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan maar loopt apart. De ontsluiting heeft ook raakvlakken met dit nieuwe plan.
4. Dit punt van de zienswijze wordt niet nader toegelicht. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Het bestemmingsplan kent overigens binnen de bestemming dagrecreatie de mogelijkheid om met afwijking bouwwerken geen gebouwen zijnde toe te staan tot 15 meter. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden.
5. Het geldende bestemmingsplan kent voor deze percelen de volgende bebouwingsregeling (voor bedrijfsgebouwen):
 - 640m² + 10%
 - Afwijking mogelijk tot 15% (van 640m²)
 - Afwijkingsmogelijkheid voor een toiletgebouw van 40m²
 - Afwijkingsmogelijkheid voor twee kiosken, elk met een maximale omvang van 300m².

In het nieuwe bestemmingsplan geldt de volgende regeling voor "strand":

- 640m²
- Afwijking mogelijk voor + 15%
- Oppervlakte overkapping 400m² (speeltoestel).

De afwijkingmogelijkheden voor de kiosken en het toiletgebouw zijn in het nieuwe plan niet meer opgenomen omdat deze (zij het kleiner dan eerst het plan was) gerealiseerd zijn. De 10% bepaling is echter abusievelijk niet opgenomen voor het strand, deze had er wel in horen te staan. Dit wordt aangepast. Omdat er ook bebouwing gesloopt is / wordt, is uiteindelijk de totale bestaande oppervlakte niet toegenomen, eerder afgenomen. Ons inziens biedt de 640m² + maximaal 15% dan ook nog wel voldoende ruimte. Omdat de kiosken kleiner zijn gebouwd dan oorspronkelijk de bedoeling was, en in 2006 is geoordeeld dat de bouw van twee kiosken van elk 300m² ruimtelijk in principe aanvaardbaar was, zal in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen voor het toestaan van 300m² extra bebouwing bij de bestemming Dagrecreatie - strand. Hierbij dient gekeken te worden naar de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

Conclusie:

De zienswijze is **niet ontvankelijk**. Het verzoek geeft wel aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- Bij de aanduiding strand dient opgenomen te worden dat hier mede twee kiosken zijn toegestaan, met voorzieningen voor strandgerelateerde horeca en verhuur van strand- en sportartikelen. Dit conform het geldende bestemmingsplan.
- Bij de aanduiding strand dient opgenomen te worden dat de bestaande toegestane oppervlakte bebouwing van 640m² bij recht met 10% mag worden uitgebreid, conform het geldende bestemmingsplan.
- Bij de aanduiding strand dient opgenomen te worden dat middels een afwijking 300m² extra bebouwing is toegestaan. Wel dient hierbij meegewogen te worden of dit vanuit ecologie en landschap acceptabel is.

102.

Zienswijze van:

J. Sandberg

Betreft:

Strandboulevard 27

Samenvatting zienswijze:

Indiener merkt op dat de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" met de aanduiding 'sr-2' niet aansluit bij de inpassing van 30 stacaravans op Strandparc Nulde. Indiener begreep dat binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 2" geen stacaravans zijn toegestaan terwijl dit door de gemeente wel akkoord is bevonden.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is **niet ontvankelijk** omdat deze te laat is ingediend. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld.

De aanduiding 'sr-2' was specifiek voor het Strandparc Nulde opgenomen omdat op dit recreatiepark uitsluitend sprake was van de aanwezigheid van mobiele kampeermiddelen. Nu de gemeente op Strandparc Nulde – naar aanleiding van een verzoek van het park - ook stacaravans toestaat zal de omschrijving behorende bij deze aanduiding inderdaad moeten worden aangepast. Dit zal als volgt gebeuren:

'de bedrijfsmatige exploitatie van mobiele kampeermiddelen en stacaravans met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 2'.

Conclusie:

De zienswijze is **niet ontvankelijk**. Wel geeft de zienswijze aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft hier een fout die hersteld moet worden.

103.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie W. Bottema

Betreft:

Telgterweg 22

Samenvatting zienswijze:

In het bestemmingsplan heeft het perceel één woonbestemming. Er zijn echter drie zelfstandige woningen aanwezig. Deze fout dient hersteld te worden. Er zullen nog nadere stukken overhandigd worden waaruit de geschiedenis duidelijk blijkt. De situatie is reeds vele tientallen jaren aanwezig en als zodanig bij de gemeente bekend.

Beoordeling zienswijze:

In de zienswijze is aangegeven dat er binnen 2 weken na 4 februari 2014 verschillende stukken aangeleverd zouden worden waaruit zou blijken dat in dit geval een drietal woonbestemmingen gerechtvaardigd zouden zijn. Er zijn echter geen stukken aangeleverd. Er worden verder in de zienswijze geen concrete nieuwe punten aangedragen ten opzichte van de inspraakreactie. Voor de beoordeling wordt dan ook verwezen naar de beoordeling van de inspraakreactie. Voor de volledigheid wordt deze hieronder weergegeven.

Dat er feitelijk momenteel drie woningen aanwezig zijn op het perceel is ons bekend. Dit is ook de reden dat wij besloten hebben om handhavend op te treden tegen het gebruik van het perceel voor de huisvesting van drie huishoudens en tegen de bebouwing waarin dat plaatsvindt (lage aanbouw achter de woning waarin twee woningen aanwezig zijn). Dit besluit staat verwoord in onze brief van 24 januari 2012.

Het betreft een situatie die illegaal tot stand is gekomen en waartegen een handhavingstraject loopt. Dit rechtvaardigt niet een woonbestemming waarop drie woningen aanwezig zijn. Daarom wordt er geen aanleiding gezien om tegemoet te komen aan uw inspraakreactie.

-Ruimtelijk beleid

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Ook het eventueel omzetten van een bijgebouw naar een woning is het toevoegen van een woning. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen of toevoegen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen, als er ruimtelijke winst tegenover staat. Bijvoorbeeld bij functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden en de milieuvergunning wordt ingeleverd. Zomaar een nieuw huis toevoegen, zonder dat hier iets tegenover staat is in strijd met het gemeentelijke (en regionale en provinciale) beleid

Volledigheidshalve merken wij over de zienswijze en de situatie op het perceel nog het volgende op.

Er is gesteld dat er bij het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan in 2006 besluitvorming heeft plaatsgevonden op grond van onjuiste gegevens. Er wordt een beroep op het gelijkheidsbeginsel gedaan en verzocht om de situatie op eenzelfde manier te beoordelen als in 2006.

In het traject tot vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan is er een inventarisatie gemaakt van de noodwoningen (2006). In dat stuk is een oude inventarisatie, een lijst van 14 april 1969, als uitgangspunt genomen. Het perceel Telgterweg 22 komt op deze oude lijst niet voor. Bij het adres Telgterweg 22 staat in de inventarisatie uit 2006 de volgende opmerking: "de noodwoning is niet meer als zodanig in gebruik, maar wordt benut als kantoor". Er is geen informatie waaruit blijkt dat het adres Telgterweg 22A en 22B onterecht niet op de lijst uit 1969 staat. Uit onderzoek in het dossier met de verleende bouwvergunningen is gebleken dat er in 1970 een vergunningaanvraag is ingediend voor de bouw van een werkplaats. Op de tekening die bij die aanvraag hoort is een zomerhuis getekend. Voor dat zomerhuis is echter geen vergunning verleend. Daarnaast is er in het kader van een handhavingprocedure (tegen de twee woningen die zonder vergunning zijn gebouwd en in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt) een stuk aangevoerd uit 1990 waarin staat dat het bouwjaar van de woonruimte Telgterweg 22B 1983 is. Dit is een tweede reden waaruit duidelijk wordt waarom de woningen Telgterweg 22A en 22B niet in de inventarisatie voorkomen.

In de toelichting van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, zoals dat in 2006 is vastgesteld, staat op welke wijze wordt omgegaan met de zogenoemde noodwoningen. Daarbij is omschreven naar welke aspecten is gekeken alvorens tot het besluit te komen op welke wijze een bepaalde situatie bestemd wordt. Daaruit blijkt dat er onder andere naar de ontstaansgeschiedenis wordt gekeken.

De twee woningen zijn gebouwd in een platte aanbouw achter de woning. Voor de aanbouw waarin de woningen zijn gemaakt is geen vergunning verleend. Ook is er geen informatie bekend waaruit blijkt dat toestemming is verleend voor de bouw van de platte aanbouw. Uit het bouwdoosier blijkt dat er in 1970 kennelijk een zomerhuis op de plek van de platte aanbouw aanwezig was. Daaruit wordt geconcludeerd dat de twee woningen in ieder geval na 1970 gebouwd moeten zijn. Meest aannemelijk is dat de twee woningen medio 1983 gebouwd zijn en pas daarna in gebruik zijn genomen. In een stuk dat gericht is aan het Secretariaat van de Huurcommissie staat namelijk dat het bouwjaar van Telgterweg 22B 1983 is. Uit de adresinformatie blijkt dat er vanaf 1985 regelmatig mensen ingeschreven hebben gestaan op de adressen Telgterweg 22A en Telgterweg 22B. Daarnaast staan er op de woonkaart voor het betreffende perceel vanaf 1983 inwonende personen geregistreerd op het perceel. Inwonende personen zouden ook in de hoofdwoning hebben gewoond. Het is daarom lastig om daaraan de conclusie te verbinden dat de 2 woningen vanaf 1983 voor bewoning werden gebruikt.

De vraag die in dit kader gesteld kan worden is of deze situatie, waarbij er mogelijk vanaf 1985 bewoning plaatsvindt in 3 woningen, onder de werking van het overgangsrecht zou vallen. In het kader van het lopende handhavingstraject heeft het college gemotiveerd dat er niet met

succes een beroep op het overgangsrecht kan worden gedaan omdat in het overgangsrecht van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied een clause zit die bepaalt dat het overgangsrecht niet van toepassing is op situaties die ook in strijd zijn met het voorgaande bestemmingsplan. In dit geval is het voorgaande bestemmingsplan Bestemmingsplan Telgterweg dat in november 1972 is vastgesteld. De bebouwing en het gebruik van de 2 woningen in de platte aanbouw achter de woning zijn ook in strijd met dat bestemmingsplan. Daarom wordt ook niet voldaan aan het overgangsrecht. Dit tezamen maakt dat de ontstaansgeschiedenis van de twee woningen geen extra woonbestemmingen rechtvaardigt.

De ruimtelijke afweging is reeds in het kader van de inspraakreactie gedaan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

104.

Zienswijze van:

H. van den Broek

Betreft:

Telgterweg 24A

Samenvatting zienswijze:

Indiener is sinds september 2013 eigenaar van de kleine woning op de Telgterweg 24A. Voor de kleine woning zijn in het bestemmingsplan dezelfde beperkingen opgenomen als in het voorgaande plan. De huidige situatie is zowel voor indiener als voor de burens niet wenselijk. Verzocht wordt om de kleine woning naar achter te verplaatsen zodat er meer afstand wordt gecreëerd tot de burens aan de Telgterweg 24. Daarnaast wordt gevraagd om de vorm van deze woning aan te passen aan de vormgeving van de naastgelegen rietgedekte woning zonder dat daarbij de maximale inhoud wordt overschreden.

Beoordeling zienswijze:

Het beleid aangaande (bouw)mogelijkheden voor en bij kleine woningen is in de gemeente Putten al jaren terughoudend. Dit beleid is in 2006 in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied verwerkt en wordt in het nieuwe bestemmingsplan voortgezet. Reden voor dit behoudende beleid voor kleine woningen is dat ongewenste ruimtelijke effecten op deze wijze worden voorkomen (zo min mogelijk verdere versterking van het buitengebied). In de meeste gevallen ging het bij kleine woningen om inpassing van illegale maar gedoogde situaties. Om deze reden is het voor kleine woningen bijvoorbeeld niet mogelijk om bij vervangende nieuwbouw de hoofdvorm te wijzigen, inhoud te vergroten of de woning zonder gegronde redenen te verplaatsen.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan een kleine woning worden verplaatst. Om hiervoor in aanmerking te komen dient wel voldaan te worden aan enkele voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat aangetoond wordt dat de verplaatsing leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De reden voor verplaatsing van de kleine woning op het perceel Telgterweg 24A is om meer afstand te realiseren tot de woning van Telgterweg 24. Een dergelijke reden beschouwt de gemeente niet als een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan staat over deze wijzigingsbevoegdheid het volgende.

Verplaatsing kleine woning

Het kan in een individueel geval aan de orde zijn om een bestaande kleine woning te verplaatsen. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De maten waaraan de nieuw te bouwen kleine woning dient te voldoen zijn dezelfde als die van de voorheen op het perceel aanwezige (gesloopte) kleine woning. Van belang is dat, als gevolg van de sloop en herbouw, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tot stand komt. Het verplaatsen wegens privacy valt hier niet onder. Uitgangspunt blijft dat de kleine woning onderdeel uitmaakt van het erf en ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdbebouwing.

Op basis van het gemeentelijk beleid aangaande kleine woningen wordt derhalve geen medewerking verleend aan de verplaatsing van de kleine woning. Ook voor het wijzigen van de hoofdvorm van de kleine woning ziet de gemeente geen noodzaak dan wel ruimtelijke aanleiding. Het beeld zoals dit nu bestaat op het perceel Telgterweg 24-24a, is duidelijk het beeld van een hoofdwooning met daarachter een ondergeschikt gebouw. Dit vinden wij ruimtelijk het meest passend en wenselijk.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

105.

Zienswijze van:

Agrifarm Exlan namens de heer J. Lubbertsen

Betreft:

Terpweg 11

Samenvatting zienswijze:

Door indiener wordt verzocht om op het perceel naast de bestaande bedrijfswoning een tweede woning toe te staan. In het verleden ontbraken bij de eigenaar van het perceel de middelen om een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. In eerste instantie is daarom in 1984 de zogenoemde tweede woning als woning in gebruik genomen. In 1993 is de vergunning voor de vrijstaande bedrijfswoning aangevraagd en verleend. Destijds is geen voorwaarde opgenomen dat de tweede woning op het perceel buiten gebruik gesteld moet worden. De tweede woning is na het gereedkomen van de vrijstaande bedrijfswoning als woning in de verhuur gegaan en gebleven. Gelet op de bewoninggeschiedenis wordt verzocht een passende bestemming op te nemen voor deze tweede woning.

Indien het opnemen van een volwaardige woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort wordt verzocht om aan de woonruimte een gastenverblijf/recreatiewoning functie toe te kennen. Op deze wijze houdt indiener toch neveninkomsten naast het hoofdbedrijf.

Beoordeling zienswijze:

Uit het perceelsdossier blijkt dat voor de nieuwvestiging van het agrarische bedrijf op het perceel Terpweg 11 vergunning is verleend voor één bedrijfswoning. Hoewel deze bedrijfswoning enige jaren na de totstandkoming van de agrarische bebouwing is gerealiseerd blijkt uit geen enkel dossierstuk dat vanaf dat moment sprake was van een tweede woning op het perceel. Ondanks het feit dat wordt beschreven dat in het verleden tijdelijk is gewoond in de zogenoemde tweede woning is hiervoor bij de gemeente derhalve geen bewijs aanwezig. Het toekennen van een tweede volwaardige woonbestemming is in de ogen van de gemeente dan ook niet te rechtvaardigen.

Binnen de agrarische bestemming bestaat de mogelijkheid om als nevenactiviteit 'agrotourisme/recreatie' tot een maximale oppervlakte van 500 m² en maximaal 6 eenheden te exploiteren. Om in aanmerking te komen voor een agrarische nevenactiviteit dient logischerwijs sprake te zijn van een hoofdactiviteit (actief agrarisch bedrijf). De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Terpweg 11 zijn reeds beëindigd en inmiddels zijn er plannen voor functieverandering naar wonen. Voor het perceel Terpweg 11 zijn er geen mogelijkheden om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid voor de nevenactiviteit 'agrotourisme/recreatie'.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

106.

Zienswijze van:

Kienhuis Hoving advocaten en notarissen namens Linde Vastgoed Maatschappij B.V., E. van der Linde Holding B.V. c.s., dhr. Van der Linde en mevr. Van der Linde-Schurer

Betreft:

Tolweg 5 en Tolweg 5A (Boshuisweg 11)

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze worden door indiener meerdere zaken uitgelicht die aanpassing behoeven. Onderstaand zijn de relevante zaken die een directe koppeling hebben met het nieuwe bestemmingsplan per locatie puntsgewijs samengevat.

Tolweg 5

In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen/onvoldoende rekening gehouden met bestaande rechten:

- a. In 1996 is aan de bewoners van het perceel een vergunning verleend voor de bouw van een woning. De inhoud van deze te realiseren woning bedraagt meer dan in het nieuwe bestemmingsplan als maximum met recht is toegestaan. (660m³). Hoewel met de bepaling uit art. 19.2.1. een maximum volume aangeduid kan worden is dit voor het perceel Tolweg 5 niet het geval. De woning wordt hierdoor onder het overgangsrecht gebracht wat in strijd is met de jurisprudentie en het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.
- b. Aan de bewoners is in het verleden vergunning verleend voor de realisatie van een bijgebouw van 247,30m² groot. Tevens is op het perceel Tolweg 5a een stacaravan met schuur met een oppervlakte van 80m² aanwezig. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is maximaal 80m² toegestaan. Via een aanduiding kan een specifiek maximum aan bijgebouwen worden geregeld. Op het perceel bevindt zich momenteel ruim meer dan 80m², er is echter geen specifieke aanduiding opgenomen. Ook de bijgebouwen worden hierdoor onder het overgangsrecht gebracht wat in strijd is met de jurisprudentie en het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.
- c. De bepaling in art. 19.2.5 onder b regelt dat indien de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer is dan 80m², ten aanzien van het meerdere, vergroting alsmede gehele of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw niet is toegestaan. Door deze bepaling wordt geregeld dat aanwezige bebouwing weliswaar mag blijven staan maar niet in de bestaande omvang mag worden teruggebouwd. De betreffende bijgebouwen komen hierdoor toch onder het overgangsrecht te vallen en zijn tevens in strijd met jurisprudentie en het zorgvuldigheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast sluit deze voorwaarde niet aan op de saneringsdoelstelling van functieverandering.
- d. In 1996 is aan de bewoners een vergunning verleend voor een kantoor in het bijgebouw. In het nieuwe bestemmingsplan is een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw niet toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kan een aan huis verbonden beroep alsnog in een bijgebouw worden toegelaten. Het echter niet positief bestemmen

van een vergunde situatie is in strijd met onder meer jurisprudentie en het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

- e. Indien blijkt dat de bouw- en goothoogte (of overige maatvoeringen) van de met vergunningen opgerichte woning en bijgebouw afwijken van hetgeen het bestemmingsplan hierover bepaalt, de zienswijze ook tegen deze bepalingen is gericht en verzocht wordt uit te gaan van de verleende vergunningen.

Verzocht wordt om voor de Tolweg 5 een positieve bestemming op te nemen. Er is immers op basis van nieuwe inzichten niet gebleken dat de bestaande bebouwing en/of het gebruik niet langer in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Tevens is nergens uit gebleken dat het belang van een nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de rechten op basis van de verleende vergunningen.

Bovendien is de eigenaar niet van plan om de maatvoering van de woning en bijgebouwen aan te passen en het gebruik van het bijgebouw als kantoor te beëindigen. Omdat het gemeentebestuur niet aannemelijk maakt dat zij de bestaande situatie beëindigen door aankoop of onteigening handelt de gemeente in strijd met jurisprudentie en het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

Het is indiener onduidelijk waarom niet inzichtelijk is gemaakt dat voor het perceel van cliënt geen gebruik is gemaakt van het aanbrengen van aanduidingen voor de specifieke inhouds- en/of oppervlaktematen.

Tolweg 5a

De inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan wordt gehandhaafd. De reactie moet in het kader van deze zienswijze als herhaald en ingelast worden beschouwd. Samengevat wordt in de inspraakreactie verzocht om aan de noodwoning/stacaravan op het perceel Tolweg 5a een reguliere woonbestemming toe te kennen.

Zienswijze

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 is reeds verzocht om aan het perceel Tolweg 5a een woonbestemming te geven. Destijds is hier door de raad niet aan meegewerkt op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid om burgerwoningen in het buitengebied tegen te gaan. De Raad van State heeft dit besluit in stand gelaten. Naar de uitspraak van de Raad van State is eigenaar enkele nieuwe feiten te weten gekomen, die het rechtvaardigen dat ook aan de Tolweg 5a een zelfstandige woning wordt toegestaan. De punten op basis waarvan een zelfstandige woonbestemming aan het perceel Boshuisweg 11 toegekend moet worden zijn:

- Tolweg 5a was voorheen Boshuisweg 11;
- op Boshuisweg 11, blijkens een inventarisatie op 14 april 1969, een noodwoning aanwezig was;
- deze noodwoning permanent bewoond geweest is (anders had het perceel niet als 'noodwoning' op de lijst gestaan)
- de noodwoning op een gegeven moment is vervangen door een stacaravan waarbij het gebruik ten behoeve van bewoning is gecontinueerd;
- ook andere noodwoningen in het bestemmingsplan "Oostelijk en Westelijk Buitengebied" een zelfstandige woonbestemming hebben gekregen.

Ondanks dat de gemeente niet langer bestrijdt dat op het perceel Tolweg 5a (voorheen Boshuisweg 11) een noodwoning aanwezig was, wordt niet meegewerkt aan het verzoek om een zelfstandige woonbestemming toe te kennen. Redenen voor dit standpunt zijn dat de noodwoning op de lijst van 14 april 1969 als 'niet voldoet' is aangemerkt en op de lijst van 1974 als 'onbewoonbaar verklaard'.

Indiener is van mening dat de gemeente niet alle gevallen gelijk behandelt. Uit een vergelijking van de lijst van 14 april 1969 met die van de "Inventarisatielijst noodwoningen van 22 maart 2006" blijkt dat meerdere woningen die op de lijst van 1969 niet voldoen inmiddels wel een woonbestemming hebben. Verzocht wordt om dan ook voor het perceel Tolweg 5a een bestemming voor een burgerwoning op te nemen. De lijst uit 1974 is niet bekend bij indiener en de inhoud hiervan wordt dan ook weersproken.

Ook het feit dat gesteld wordt dat de noodwoning nimmer permanent bewoond is geweest en voor recreatieve doeleinden in gebruik zou zijn geweest is niet waar. De woning zal dan toch nimmer op de lijst van 14 april 1969 als noodwoning zijn geplaatst. Bovendien heeft indiener van oud "Puttenaren" vernomen dat de woning permanent bewoond is geweest. Overigens is ook bij andere woningen die als recreatiewoning waren aangemerkt toch een reguliere woonbestemming opgenomen (onder meer Koekamperweg 13). Door niet alle gevallen gelijk te behandelen wordt gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Tolweg 13-15 en Poolseweg 20

Indiener vraagt zich af waarom de gronden van de sauna niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt namelijk de kans om op basis van juiste informatie een uitspraak te doen over de toe te kennen bestemming aan de sauna. Waarom wordt die uitspraak niet gedaan en wordt gewacht op de uitspraak van de Afdeling? Of zou de gemeente wetende wat het nu weet niet meer tot een positief besluit voor de sauna komen? Indien alsnog besloten wordt om de sauna in dit bestemmingsplan positief te bestemmen is dit in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Paardenbak

Indiener gaat er van uit dat het bestemmingsplan geen afbreuk doet aan de rechten om nabij hun woning een paardenbak te hebben en te houden, zonder dat hieraan aanvullende voorwaarden gesteld kunnen worden. Het bestemmingsplan dient in beginsel bestaande rechten te respecteren en doet dat niet als de paardenbak wordt weggestemd of nadere eisen gesteld worden.

Conclusie

Gelet op vorengenoemde redenen wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen alvorens de bestaande situatie en rechten zijn vastgelegd.

Beoordeling zienswijze:

Tolweg 5

Punten a,b en e:

In de algemene bouwregels (artikel 30) is een bepaling opgenomen waarmee bestaande (legale) bebouwing die afwijkt van hetgeen in de verschillende bestemmingsregels voorgeschreven staat, de aanwezige afwijkende maten eveneens zijn toegestaan. Gekozen had ook kunnen worden voor locatiespecifieke bepalingen (aanduidingen per perceel) maar de kans dat in zo'n groot bestemmingsplangebied onjuiste en onvolledige informatie terecht zou zijn gekomen was in de ogen van de gemeente nogal groot. Om te voorkomen dat in het verleden verkregen bouwrechten met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zouden verdwijnen is derhalve gekozen voor een algemene bouwregel.

Punt c:

De gemeente streeft voor het buitengebied in zijn algemeenheid naar ontstening. In belangrijke mate wordt dit doel nagestreefd bij functieverandering van agrarische bedrijven naar een woonfunctie. Daarnaast hanteert de gemeente uitgangspunten om ook bij woningen (vaak met een agrarische oorsprong) de oppervlakte aan bijgebouwen terug te brengen. De vergunningen voor deze bijgebouwen zijn vaak verleend voor agrarisch gebruik en hiervan is bij een reguliere woonbestemming geen sprake meer van.

Sinds 2006 kent het bestemmingsplan een saneringsregeling voor bijgebouwen binnen de woonbestemming. In die zin is sprake van nieuw beleid sinds 2006. De vergunning voor de bijgebouwen op dit perceel dateert van (ver) vóór 2006. Er is destijds medewerking verleend aan de bouw van de bijgebouwen op grond van het overgangsrecht. Omdat hierbij tegelijk op het perceel een substantieel deel van de oude bebouwing gesloopt is (zowel qua oppervlakte als qua inhoud) vindt de gemeente het inderdaad in dit specifieke geval correct om deze grotere oppervlakte aan bijgebouwen vast te leggen voor dit perceel. Hierdoor hoeft bij een eventuele toekomstige vernieuwing of vervanging van de bijgebouwen niet opnieuw gesaneerd te worden. Aan dit gedeelte van de zienswijze wordt tegemoet gekomen door voor het perceel op te nemen dat 280m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Dit betreft het vergunde bijgebouw met kantoor van 200m² en de stacaravan van 80m² (de stacaravan wordt ook aangemerkt als bijgebouw).

Punt d:

In het bestemmingsplan is inderdaad geen specifieke regeling opgenomen waaruit blijkt dat legaal bestaande beroepen of bedrijven aan huis in bijgebouwen mogen worden voortgezet. Dit had wel moeten gebeuren. In het bestemmingsplan zullen hiervoor specifieke regels worden opgenomen op basis waarvan dergelijke situaties kunnen worden voortgezet. Het gaat dan om bestaande bedrijven en beroepen aan huis die meer dan 60m² zijn en/of die in bijgebouwen worden uitgeoefend.

Tolweg 5a

Voor zover de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan wordt gehandhaafd, wordt korthedshalve ook verwezen naar de beoordeling van deze inspraakreactie, welke voor de volledigheid hieronder nogmaals wordt weergegeven.

Als bijzonderheden staat bij het perceel Boshuisweg 11 het volgende vermeld:

“Er is geen noodwoning meer aanwezig. Bij de vaststelling is besloten de ter plaatse aanwezige stacaravan te beschouwen als een bijgebouw.”

Het perceel lag niet in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 1980. In het oude bestemmingsplan Buitengebied had het perceel een agrarische bestemming (in dit oude bestemmingsplan was niet een burgerwoning expliciet / positief bestemd).

De noodwoning Boshuisweg 11 wordt genoemd in de lijst van aanwezige noodwoningen d.d. 14 april 1969. Uit de lijst valt op te maken dat het om een houten noodwoning gaat die “niet voldoet”. Waar dit precies op duidt is niet helemaal duidelijk. Op een lijst uit 1974 staat over dit pand aangegeven “onbewoonbaar verklaren”. Blijkbaar was de bouwtechnische staat van het pand te slecht. Andere panden op deze lijst hebben soms de conclusie “inpassen” gekregen.

Samengevat werpen de inventarisatielijsten van de noodwoningen geen nieuw licht op deze zaak. De noodwoning was blijkbaar te slecht om planologisch als woning in te passen.

Voor de argumenten wordt verder verwezen naar de procedure van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied 2006.

Ook wordt voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze door de gemeente verwezen naar de eerder gevoerde procedure in het kader van het bestemmingsplan 2006, de beoordeling van de zienswijze destijds door de raad en de uitspraak in beroep door de Raad van State.

In de huidige zienswijze wordt een aantal -naar eigen zeggen- nieuwe feiten naar voren gebracht. Onderstaand wordt op deze punten ingegaan.

In het gemeente archief is gekeken naar oude vergunningen voor het perceel Tolweg 5a of Boshuisweg 11. Hier is niets over gevonden. Ook is op de woonkaarten gekeken (oude bevolkingssysteem voor het huidige systeem) maar op deze kaarten komt het perceel Tolweg 5a of Boshuisweg 11 niet voor. Er is in ons archief dus geen enkel bewijs te vinden dat hier al heel lang (permanent) gewoond zou worden.

Inderdaad zijn er meerdere woningen die op de lijst van 1969 aangegeven staan als dat zij niet voldoen, die inmiddels wel een woonbestemming hebben. Dit kan onduidelijk overkomen, deze lijst is echter zeker niet de enige afweging geweest voor de gemeente. Ter vergelijking en ter voorbeeld is gekeken naar de situatie op de Arlersteeg 2a en Arlersteeg 8a. Dit omdat deze op de inventarisatielijst stonden uit 1969 met de opmerking dat ze niet voldeden, en toch later als woning of kleine woning zijn ingepast.

Arlersteeg 2a: Op de woonkaarten staat dit pand sinds 1965 bewoond. In het bouwdoosje is correspondentie te vinden uit 1975 over de status van de noodwoning, hierbij staat onder andere aangegeven dat het redelijk lijkt om de woning te legaliseren.

Arlersteeg 8a: Op de woonkaarten staat dit pand sinds 1986 bewoond. In het bouwdoossier is correspondentie te vinden uit 1967 waaruit blijkt dat de gemeente op de hoogte was van bewoning van het bakhuis.

Deze gevallen zijn dus ons inziens absoluut niet te vergelijken met de situatie op het perceel Tolweg 5(a). Zoals gezegd is voor de afweging om woningen wel of niet in te passen zeker niet alleen gekeken naar de inventarisatielijst uit 1969 maar juist ook naar de bouwdoSSIERS en eventuele toezeggingen / inventarisatiegegevens in deze dossiers, plus naar inschrijvingen in het bevolkingssysteem.

Ook de situatie aan de Koekamperweg 13 is niet vergelijkbaar met de situatie aan de Tolweg. In 1987 is aan de Koekamperweg vergunning verleend voor het vernieuwen van een zomerwoning / gastenverblijf ten behoeve van het creëren van een woonsituatie. Dit is dus een wat meer permanente functie dan een zomerwoning. Later heeft de raad hierover besloten dit in te passen als kleine woning.

De gemeente is gezien bovenstaande van mening dat zij niet handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Tolweg 13-15 en Poolseweg 20

De gemeente heeft er voor gekozen om niet voor uit te lopen op het besluit van de provincie c.q. de uitspraak van de Raad van State. Omdat er momenteel nog geen duidelijkheid is over de sauna is dit de reden geweest om de gronden niet mee te nemen in het bestemmingsplan. In afwachting van de juridische procedure zal te zijner tijd worden bepaald op welke wijze de gronden uiteindelijk een passende bestemming krijgen. Dit zal niet in dit bestemmingsplan Westelijk Buitengebied gebeuren.

Paardenbak

Zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan kent een vergunning plicht voor het onderdeel aanleg indien een buitenrijbaan wordt gemaakt (buiten het bouwvlak). De regels voor buitenrijbanen zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk anders of strenger dan in het geldende bestemmingsplan. Wel zullen er tegelijk met het nieuwe bestemmingsplan beleidsregels voor buitenrijbanen gaan gelden. Dit is meer een concrete, praktische invulling van de algemene voorwaarden die voor buitenrijbanen gelden.

In de zienswijze wordt geen concreet kritiekpunt naar voren gebracht op basis waarvan beoordeeld kan worden of sprake is van afbreuk van de bestaande rechten.

Hoewel de gemeente met het nieuwe bestemmingsplan niet het uitgangspunt heeft om het beleid voor de aanleg van buitenrijbanen wezenlijk aan te scherpen, maar vooral te verduidelijken en concretiseren, kunnen geen garanties worden afgegeven dat het nieuwe bestemmingsplan en de nieuwe beleidsregels op dit punt geen enkele beperkingen kennen ten opzichte van het geldende plan en beleid. Aan belanghebbenden in een plangebied van een nieuw bestemmingsplan wordt daarom vanuit de gemeente altijd geadviseerd het bestemmingsplan na te lopen en hier eventueel op te reageren, zoals nu wordt gedaan in deze zienswijze. Dit is uiteraard ook een belangrijke reden dat een bestemmingsplan als voorontwerp

en ontwerp ter inzage wordt gelegd. Hierbij hebben ook de concept beleidsregels voor buitenrijbanen ter inzage gelegen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de bestaande rechten op dit perceel op een aantal punten beter worden opgenomen in het bestemmingsplan. In zijn algemeenheid wordt in het bestemmingsplan een regeling voor bestaande bedrijven- en beroepen aan huis in bijgebouwen opgenomen. Daarnaast wordt voor dit perceel aangegeven dat maximaal 280m² aan bijgebouwen is toegestaan. De regeling voor de bestaande inhoud van de woning en overige maten is ons inziens al voldoende in het plan gewaarborgd.

Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen c.q. deze punten geven geen aanleiding het plan aan te passen.

107.

Zienswijze van:

De heer J. van Hell

Betreft:

Vanenburgerallee 5

Samenvatting zienswijze:

Graag het perceel Vanenburgerallee 5 een reguliere woonbestemming geven. Het perceel is eigendom van de heer Van Hell, hij woont hier en er is geen directe relatie met de functie van het landhuis Vanenburg.

Beoordeling zienswijze:

De bestemming van het perceel is niet heel duidelijk in het geldende bestemmingsplan. De gele kleur is anders dan een woonbestemming, het perceel lijkt echter wel een eigen bouwvlak te hebben. Waarschijnlijk is dit niet goed gegaan en is dit een fout. In het daarvoor geldende bestemmingsplan voor het landgoed (er is destijds een apart bestemmingsplan opgesteld om diverse ontwikkelingen mogelijk te maken) had het perceel een aparte, eigen woonbestemming. Dit dient inderdaad hersteld te worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

108.

Zienswijze van:

De heer H.G. Mosterd

Betreft:

Vanenburgerallee 14

Samenvatting zienswijze:

De ondergrond van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met de ondergrond van het geldende bestemmingsplan: twee bestaande schuren zijn weggevallen. Graag aanpassen.

Beoordeling zienswijze:

Voor het tekenen van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een basis ondergrond, de GBKN: Grootchalige BasisKaart van Nederland. Deze kaart wordt niet getekend door de gemeente. De ondergrond geeft de straten, gebouwen en huisnummers in het gebied zo goed mogelijk weer. Over de ondergrond zijn bestemmingen en aanduidingen opgenomen welke rechtskracht hebben. De ondergrond heeft dit niet en is alleen maar opgenomen om de verbeelding beter leesbaar te maken. Indien op de ondergrond gegevens ontbreken dan heeft dit geen betekenis voor het bestemmingsplan. De toegestane bebouwing en het gebruik van gronden wordt namelijk uitsluitend geregeld door de toegekende bestemming, en verleende vergunningen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

109.

Zienswijze van:

De heer G. van de Bor

Betreft:

Vanenburgerallee 22 en algemeen

Samenvatting zienswijze:

- Nieuwe landgoederen: Landgoed Uylenborgh zou dienen als pilot-project voor het oprichten van nieuwe landgoederen en hierna zou een evaluatie plaatsvinden. Tot op heden is geen sprake geweest van een evaluatie. Het is daarom opmerkelijk dat de eisen voor het stichten van een nieuw landgoed in het nieuwe bestemmingsplan gaan wijzigen / verzwaren, zonder dat daarvoor een duidelijke motivatie is gegeven. Het stichten van een nieuw landgoed wordt door deze nieuwe voorwaarden zo ongeveer onmogelijk. Daarom het verzoek om de voorwaarden conform het geldende bestemmingsplan te houden, of anders kan de wijzigingsbevoegdheid er net zo goed uit;
- Landgoed Uylenborgh:
 - o Waarom zijn er extra beperkende criteria gesteld aan het Landgoed Uylenborgh, zoals bij 20.4.2a en 20.4.3.d? Dit geldt niet algemeen voor het oprichten van een nieuw landgoed of voor andere landgoederen in Putten. Graag deze extra beperkingen uit het bestemmingsplan halen;
 - o Onder 20.2.7b.3 wijkt het ontwerp bestemmingsplan af van het vastgestelde bestemmingsplan voor de Uylenborgh, waarin staat dat bouwwerken zoals een waterrad, sluisen, keerwanden etc. ten behoeve van de watermolen ook buiten het betreffende bouwvlak mogen worden gerealiseerd tot 4 meter hoog. Hierover staat wel wat genoemd bij 12 maar niet bij 20 en dat lijkt wel van toepassing. Graag dit aanpassen;
 - o Onder 20.2.7b.4 graag de hoogte voor kunstwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) verhogen tot 5 meter. 2 meter is te beperkend voor kunstenaars. Het huidige bestemmingsplan voor het landgoed staat dit ook toe;
 - o De bouwvlakken lijken kleiner en anders te liggen dan in het geldende plan voor het landgoed. Indien dit zo is graag aanpassen;
 - o Graag de verzekering dat het nieuwe bestemmingsplan geen beperkingen kent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het landgoed.
- Hoofdstuk 3 algemene regels:
 - o Bij 32.6.3 moet ook afgeweken kunnen worden met betrekking tot de hoogte bij 32.6.2 tot bijvoorbeeld 5 meter, verder dat er bij 32.6.5 niet alleen afgeweken moet kunnen worden bij 32.6.1 en 32.6.2 maar ook met name bij 32.6.4.. Dit lijkt ook allemaal van toepassing op 32.7.
 - o Bijvoorbeeld een roofvogelshow kan al uitgelegd worden als evenement, terwijl dat een festiviteit is die bij uitstek geschikt is om te organiseren op een landgoed en daarbij goed in de smaak valt bij een groot dagjes(publiek).

- Overige punten:
 - o In het bestemmingsplan is niets te vinden over bouwwerken geen gebouwen zijnde welke opgericht kunnen worden ten behoeve van een boomgaard of pluktuin. Bijvoorbeeld ondersteuningspalen of boompalen. Deze vallen meestal buiten een bouwvlak, graag mogelijkheden voor opnemen;
 - o Speeltoestellen voor kinderen moeten mogelijk zijn in het bestemmingsplan;
 - o Als de gemeente kiest voor duurzame energie opwekking door middel van zonnepanelen maak dit dan ook mogelijk in het bestemmingsplan, dus een 'zonneweide' is dan een voor de hand liggende optie.

Beoordeling zienswijze:

- Nieuwe landgoederen: de evaluatie van het nieuwe landgoederen beleid heeft feitelijk plaatsgevonden bij het opstellen van het visiedocument Westelijk Buitengebied, wat in 2012 door de raad is vastgesteld. Dit is de beleidsmatige onderlegger van het nieuwe bestemmingsplan. Op bladzijde 32-33 van dit visiedocument wordt ingegaan op de nieuwe landgoederen en wordt ook de 10 hectare eis nader gemotiveerd. De praktijk zal de komende tien jaar uitwijzen of van de wijzigingsbevoegdheid voor het stichten van een nieuw landgoed wel of geen gebruik gemaakt wordt;
- Landgoed Uylenborgh:
 - o De regeling voor het Landgoed Uylenborgh is in het nieuwe bestemmingsplan inderdaad nogal specifiek. Dit heeft te maken met een aantal factoren. Het gaat om een nog niet gerealiseerd landgoed. Daarbij is het dus extra van belang om concreet en duidelijk vast te leggen wat hier en wel niet gebouwd mag worden. Uitgangspunt voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan is de regeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan voor de Uylenborgh uit 2012. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gegeven ten opzichte van het plan uit 2012. Dit is ook richting omwonenden van belang. Het landgoed dient nog gerealiseerd te worden en er is bij de vaststelling de nodige discussie geweest over de realisatie van het landgoed. Ruimtelijk is het niet acceptabel om hier meer toe te staan. De motivering van de bouwmogelijkheden volgt uit het plan uit 2012. Dit is een zeer actueel plan en er is op dit moment geen aanleiding om deze kaders ruimer te stellen.
 - o Het nieuwe bestemmingsplan is wat dit betreft gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Artikel 20 regelt het bouwen binnen het bouwvlak. Artikel 12 regelt de mogelijkheden voor het bouwen buiten het bouwvlak, binnen de natuurbestemming. Bij de natuurbestemming is, conform geldend plan, geregeld dat bouwwerken binnen een afstand van maximaal 10 meter van het bouwvlak van de watermolen gebouwd mogen worden;
 - o Het nieuwe bestemmingsplan is wat dit betreft gelijk aan het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan staat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals kunstwerken een maximale hoogte van 2 meter. Dit is gelijk aan het nieuwe bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven is het niet de bedoeling de mogelijkheden ten opzichte van het geldende plan voor de Uylenborgh nu reeds te verruimen.

- Ons inziens is het nieuwe bestemmingsplan qua bouwvlak ligging en grootte gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Wij hebben dit laten checken door het adviesbureau, zij geven aan dat de ligging van de bouwvlakken overeen komt.
- Hoewel de gemeente getracht heeft het geldende bestemmingsplan voor het landgoed zo goed mogelijk te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan, kunnen geen garanties worden afgegeven dat het nieuwe bestemmingsplan geen enkele beperkingen kent ten opzichte van het geldende plan. Het nieuwe bestemmingsplan is qua systematiek en algemene regels namelijk anders dan het geldende plan en ook de gemeente kan fouten maken. Aan belanghebbenden in een plangebied van een nieuw bestemmingsplan wordt daarom vanuit de gemeente altijd geadviseerd het bestemmingsplan na te lopen en hier eventueel op te reageren, zoals de heer Van de Bor nu doet in zijn zienswijze. Dit is uiteraard ook een belangrijke reden dat een bestemmingsplan als voorontwerp en ontwerp ter inzage wordt gelegd.
- Hoofdstuk 3 algemene regels:
 - Inderdaad is het goed om onder 32.6.3 ter verduidelijking een hoogte aan te geven. Hier zal 6 meter van gemaakt worden. Tevens klopt het dat de verwijzing in artikel 32.6.5 niet klopt, dit dient 32.6.4 te zijn in plaats van 32.6.2. Ten behoeve van evenementen mag niet extra gebouwd worden. De aanduiding “overige zone – landgoed” is overigens niet van toepassing op het landgoed Uylenborgh, hiervoor geldt de specifieke aanduiding “overige zone – uylenborgh”.
 - Of iets een evenement is, is afhankelijk van de omvang. Een kleinschalige educatieve / recreatieve show zou nog wel passen op een landgoed, als het iets grootschaligs wordt waarbij de verwachting is dat dit veel publiek zal trekken, is een afwijkingsbesluit nodig. De gemeente kan dan de ruimtelijke belangen meewegen, zoals verkeer en parkeren. Onder 32.7 kan toegevoegd worden dat met afwijking een evenement mogelijk is. De artikelen 32.6.1, 32.6.4 en 32.6.5 zullen ook opgenomen worden voor de Uylenborgh.
- Overige punten:
 - In zijn algemeenheid zal de gemeente voor simpele constructies, zoals bijvoorbeeld bonenstaken, niet snel een vergunning eisen. Dit wordt anders als de constructie omvangrijker wordt en meer zichtbaar. Hier is dan wel een vergunning voor nodig. In artikel 33 is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde mogelijkheden.
 - Binnen de bouwvlakken gelden de algemene regels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het is niet de bedoeling dat in het buitengebied in een weiland of in een natuurbestemming o.i.d. een speeltoestel wordt geplaatst. Dit is ruimtelijk niet acceptabel. In het Besluit omgevingsrecht, behorende bij de

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn wel enkele bepalingen over speeltoestellen opgenomen. Dit is onder bepaalde voorwaarden vergunning vrij of met een afwijkingsbesluit te regelen. Uiteraard moet het dan bij het laatste geval wel ruimtelijk acceptabel zijn.

- In het kader van het opstellen van het visiedocument Westelijk Buitengebied in 2012 is de discussie gevoerd over zonnepanelen. Dit is weergegeven op bladzijde 39-40. Hier staat onder andere het volgende aangegeven: “de gemeente vindt het ruimtelijk niet gewenst dat er buiten het bouwvlak, in vrije veld opstellingen, zonnecollectoren worden geplaatst.” De gemeente vindt (het stimuleren van) duurzame energie opwekking belangrijk. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap / het buitengebied.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de artikelen 32.6 en 32.7 worden aangepast / aangevuld. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

110.

Zienswijze van:

De heer J. Visser

Betreft:

Veenwaterweg 3

Samenvatting zienswijze:

In de regels is aangegeven dat er op dit terrein een bedrijfswoning is, deze is echter niet ingetekend in het plan. Graag deze woning (nummer 3) aantekenen als bedrijfswoning.

Het pand staat te koop. Inmiddels is, door de makelaar van de potentiële kopers, een verzoek ingediend om de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woonbestemming. De huidige eigenaar is hiermee akkoord, de woning heeft weinig binding meer met het recreatieterrein. Het recreatieterrein is zeer kleinschalig (8 recreatiewoningen).

Beoordeling zienswijze:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is beleid geformuleerd voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Samengevat kent dit beleid de volgende uitgangspunten:

Indien de bedrijfswoning los van het bedrijf wordt bewoond, door 'derden', wordt als volgt omgegaan met verzoeken om deze woning af te splitsen c.q. het gebruik als burgerwoning in te passen:

1. allereerst wordt bekeken of bewoning door derden milieutechnisch acceptabel is. Dit is ook voor de ruimtelijke afweging van belang, voor de woning dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te kunnen worden.
2. indien er vanuit milieu geen bezwaren zijn, krijgt de bedrijfswoning de aanduiding 'wonen toegestaan'. De woning mag dan ook door derden, los van het bedrijf, worden bewoond. De woning blijft wel binnen de bedrijfsbestemming en blijft daarmee óók een bedrijfswoning, dit is min of meer een soort dubbelbestemming.
3. indien het bedrijf in de toekomst wil uitbreiden of de werkzaamheden intensiveren dan wordt bij deze aanvraag de woning vanuit milieu getoetst als ware de woning een *reguliere* woning. Er gelden dan dus strengere normen c.q. grotere afstanden dan bij een bedrijfswoning. Het feitelijk gebruik is immers burgerbewoning plus het bestemmingsplan laat dit expliciet toe.
4. mocht in de toekomst landelijke wetgeving worden ingevoerd voor dit soort woningen, dan kan de bestemming hier eventueel nog op aangepast worden.

Dit beleid zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan nader omschreven en verankerd worden in het plan.

Voor dit perceel is gekeken naar de mogelijkheden binnen het nieuwe beleid. Vanuit milieu zijn er geen problemen voor dit perceel, het gaat om een kleinschalig recreatiecomplex waarbij geen minimale afstanden aangehouden hoeven te worden tot het complex / de recreatiewoningen. Het aanwezig zijn van een goed woon en leefklimaat kan derhalve worden

gemotiveerd. Voor de bescherming van de woning t.o.v. omliggende agrarische bedrijven maakt het niet uit of de woning als burgerwoning of als bedrijfswoning is bestemd (of dat hier burgers wonen die al dan niet een binding met het bedrijf hebben).

Daarnaast was het bij de hypotheek verstrekking voor de bank schijnbaar een probleem dat binnen deze recreatieve bestemming niet duidelijk is welke woning op het terrein de bedrijfswoning is. Dit vinden wij wat vreemd, omdat dit duidelijk uit de bouwdoSSIERS van het terrein zal blijken. Voor de volledigheid kan dit wel wat nadrukkelijker in de tabel binnen de verblijfsrecreatieve bestemming worden opgenomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de woning binnen de recreatiebestemming blijft maar de aanduiding 'wonen toegestaan' krijgt, in lijn met het nieuwe beleid voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Dit nieuwe beleid zal bij de vaststelling in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Daarnaast zal in zijn algemeenheid binnen de verblijfsrecreatieve bestemming duidelijk worden aangegeven welke panden op het terrein als bedrijfswoning worden beschouwd.

111.

Zienswijze van:

Familie Van Kempen

Betreft:

Veldhoefweg 5

Samenvatting zienswijze:

Graag de aanduiding "hondenpension" als nevenactiviteit op het perceel leggen, dit is reeds een aantal jaren geleden vergund.

Beoordeling zienswijze:

Het perceel Veldhoefweg 5 heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak voor een groot agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is een niet-agrarische nevenactiviteit onder bepaalde voorwaarden toegestaan. In de bijlage wordt onder andere een dierenasiel als mogelijke nevenactiviteit genoemd. Dit is vergelijkbaar met een hondenpension.

Het hondenpension is vanuit milieu vergund, dit is te zien op de milieuvergunning uit 2008. De omvang van het pension is circa 330m², en is ondergebracht in de schuren achter de woning.

Het hondenpension is ruimtelijk acceptabel:

- Het hondenpension is opgenomen in de milieuvergunning. Bij een hondenpension speelt met name het milieu aspect een rol (geluid) en hier is reeds naar gekeken in het kader van de milieuvergunning;
- Het hondenpension blijft onder de maximale oppervlakte van een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (350m²).

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel een aanduiding voor een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van een hondenpension, met een maximale oppervlakte van 350m².

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

112.

Zienswijze van:

De heer H. Doppenberg

Betreft:

Veenhuizerveldweg ongenummerd, kadastraal bekend E 925

Samenvatting zienswijze:

In het bosperceel gelegen tussen de woningen Veenhuizerveldweg 37 en 39 staat al vanaf vóór 1940 een kippenhok. De heer Doppenberg heeft dit perceel in 1977 gekocht en toen stond dit gebouw er dus al. In 1995 is schriftelijk een verzoek bij de gemeente ingediend voor het inpassen van dit gebouw. Toenmalig wethouder Mosterd heeft destijds toegezegd dat het hok mocht blijven staan en naar believen gebruikt mocht worden voor opslag of als schuilhok voor vee. Hierna is echter in 2012 een handhavingstraject opgestart tegen het hok, welke inmiddels voor onbepaalde tijd is opgeschort. Hierbij nogmaals het verzoek om dit hok in te passen / te legaliseren in het bestemmingsplan, conform eerdere afspraken.

Om aan te tonen dat het gebouw er al jaren staat is een handtekeninglijst bijgevoegd. De ondergetekenden verklaren dat het gebouw er al tenminste staat vanaf 1970.

Beoordeling zienswijze:

Een soortgelijk verzoek is ingediend als inspraakreactie. Er worden in de zienswijze geen nieuwe feiten aangedragen. De bijgevoegde handtekeningenlijst is juridisch geen bewijs dat het betreffende gebouw onder het overgangsrecht valt; dit bewijst niet dat precies dit gebouw, zoals het er nu staat en gebruikt wordt, er destijds ook stond. Voor het overgangsrecht is bijvoorbeeld van belang dat het gebouw in de tussen liggende jaren niet is verbouwd of qua gebruik gewijzigd is.

Voor de volledigheid is de beoordeling van de inspraakreactie hieronder weergegeven.

De gronden waar het hok staat hebben een natuurbestemming (zowel in het geldende als het nieuwe plan). Er is een handhavingstraject opgestart tegen het hok. Dit traject is opgeschort vanwege nieuw handhavingsbeleid, waar de gemeenteraad inmiddels een uitspraak over heeft gedaan. De raad heeft hierbij uitgesproken dat er tegen alle bouwwerken die er reeds vanaf 1993 stonden, op dit moment niet actief handhavend wordt opgetreden. De bouwwerken zijn daarmee nog niet zomaar legaal, het is meer een kwestie van (politieke) prioriteiten stellen.

In principe is binnen de natuurbestemming geen bebouwing toegestaan. In het kader van de handhavingzaak is gekeken naar de juridische rechten die hier eventueel zijn. Er is niks in dossiers te vinden over vergunningen of (schriftelijke) toezeggingen.

Binnen de natuurbestemming is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van gebouwen van ten behoeve van beheer en onderhoud, zoals houtloodsen en bergingen. De oppervlakte mag maximaal 30m² bedragen. Het mag dan dus niet gaan om een (schuil) hok voor vee. Het gedeelte van het betreffende perceel dat een agrarische bestemming heeft komt ook niet in aanmerking voor het bouwen van een schuilhok, omdat de oppervlakte van de gronden hiervoor minimaal 2 hectare dienen te bedragen. Dat is hier niet het geval.

Indien de heer Doppenberg hier graag een hokje wil voor wat opslag van materiaal voor beheer en onderhoud kan dit dus wel, binnen de natuurbestemming, en maximaal 30m².

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Er zijn – beperkt – wel wat mogelijkheden voor het bouwen van een opslaggebouwtje.

113 en 114.

Zienswijze van:

H. Doppenberg en G. Doppenberg

Betreft:

Veldwijkweg 7b en 7c

Samenvatting zienswijze:

- Graag de carport, bij de woning 7b, binnen het bouwvlak brengen;
- Gedeelten van de bestaande bebouwing in de zuid-zuidwest hoek ook binnen het bouwvlak brengen;
- De westelijke bouwgrens loopt door de gebouwde varkensstal. Graag aanpassen. De noord-zuid lijn hier niet laten verspringen richting het oosten maar recht trekken, zodat hier in de toekomst naast de bestaande stal nog een stal gebouwd kan worden, met afwijkingsbesluit.

Beoordeling zienswijze:

Met uitzondering van de carport valt alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak zal ook om de carport heen worden gelegd. Tevens bestaat er geen bezwaar tegen om de westelijke grens niet te laten verspringen maar recht door te trekken. Dit scheelt een paar meter.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat de bestaande bebouwing – met uitzondering van de carport – reeds binnen het bouwvlak valt. Dit hoeft dus niet aangepast te worden.

115.

Zienswijze van:

De heer W. Roordink

Betreft:

Veldwijkweg 13

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aan de westzijde vergroten, conform kadastrale grenzen. Dit ten behoeve van toekomstig gebruik voor tuinhuis / schuur.

Beoordeling zienswijze:

Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar tegen het verzoek. Het bouwvlak komt op deze wijze niet binnen de zichtlijn van woning 7c te liggen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

116.

Zienswijze van:

Mr. L. Bolier, namens diverse bewoners van de Vikariënweg

Betreft:

Nijkerkerstraat 48 en 50 / Vikariënweg 8

Samenvatting zienswijze:

- Cliënten zijn het niet eens met de uitbreiding in oostelijke richting van het agrarisch bedrijf aan de Nijkerkerstraat 48 en 50 / Vikariënweg 8. Er is nog geen beslissing genomen op de aanvraag omgevingsvergunning hiervoor. Het nieuwe bestemmingsplan is niet ingetekend conform het geldende bestemmingsplan. De uitbreidingsrichting is in het geldende bestemmingsplan richting de Vikariënweg. Uitgangspunt is een bouwvlak met 120 meter zijden. Het bouwvlak zoals dit in het ontwerp staat, kent langere zijden.
- In het nieuwe bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen (in artikel 3.4.11) voor het overschrijden van het bouwvlak met 80 meter. Men kan hier niet mee instemmen, dit is ruimer dan de regeling in het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is toch dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Plus de afwijkingsmogelijkheden voor overschrijding tot 25 meter en 80 meter kunnen gecombineerd toegepast worden. Dit betekent een te grote verruiming ten opzichte van het geldende plan;
- In bijlage 1 staat voor dit bedrijf een maximale stalruimte van 9.000m² aangegeven. Voorgesteld wordt om dit aan te passen zodat alleen hetgeen thans legaal aanwezig is, aanwezig mag zijn;
- Artikel 3.4.9 dient geschrapt te worden, voldoende mogelijkheden in artikel 3.4.8. Ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde dient daarnaast aangetoond te worden dat er binnen het bouwvlak geen plek is.
- In bijlage 3 staat voor dit bedrijf een bedrijfswoning en een plattelandswoning aangegeven. De plattelandswoning is echter als bedrijfswoning tot stand gekomen en ook als zodanig in gebruik. Daarom logischer om beide woningen als bedrijfswoning te bestemmen.

Beoordeling zienswijze:

- Naar aanleiding van een inspraakreactie van de eigenaren van het perceel is het bouwvlak inderdaad wat ruimer ingetekend dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Wel is het bouwvlak logisch binnen de pijlvlakken van het geldende bestemmingsplan gelegd en gaat het slechts om een aantal meters. De gemeente vindt dit ruimtelijk acceptabel. Overigens is destijds in de inspraakreactie ook verzocht om de aangevraagde uitbreiding reeds in het nieuwe bestemmingsplan in te passen, hier is niet aan tegemoet gekomen omdat de aanvraag hiervoor nog niet verleend is;
- Het is niet helemaal correct dat het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is niet het uitgangspunt van de gemeente om agrarische bedrijven conform huidige omvang c.q. 'op slot' te zetten, wel

is het algemeen uitgangspunt geweest om (in ieder geval in de basis en op hoofdlijnen) te bestemmen conform het geldende bestemmingsplan, de systematiek hoefde niet geheel op zijn kop, het geldende bestemmingsplan is nog relatief jong en werkte op zich goed.

Ook het geldende bestemmingsplan kent een vrijstellingsmogelijkheid voor het toestaan van een zijde van 200 meter. De voorwaarde hiervoor is dat dit alleen mag als anders de maximale toegestane oppervlakte van het bedrijf niet gehaald wordt. Ook dit is dus een vrijstelling voor een overschrijding van 80 meter (immers, de zijde is normaal 120 meter), zij het anders verwoord omdat de systematiek van het geldende bestemmingsplan anders is. Ons inziens is dit niet een verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, de systematiek is alleen wat anders. De beide afwijkingsmogelijkheden kunnen niet gecombineerd toegepast worden. Immers; de 25 meter afwijking valt binnen de 80 meter afwijking, en het gaat om de afstand vanaf het ingetekende bouwvlak;

- De 0,9 hectare stalruimte voor de intensieve veehouderij is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan uit 2006. Destijds zijn – vanwege het reconstructiebeleid - de bestaande rechten uit de vorige bestemmingsplannen geïnventariseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is in principe voor alle intensieve veehouderijen de werkwijze geweest;
- De afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op een afstand van maximaal 50 meter van het bouwvlak is in het bestemmingsplan opgenomen om een stuk duidelijkheid te creëren ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (hierin was de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde niet al te helder) plus om een stuk flexibiliteit te creëren voor de agrariërs. Uiteraard dient dit wel een ruimtelijke afweging te zijn, per geval. Ook de gemeente vindt het hierbij belangrijk dat eerst gekeken wordt naar de ruimte binnen het bouwvlak. Dit is verwoord in lid 2 van het artikel: *aangetoond dient te worden dat de bouw van de silo, mestopslagvoorziening of kuilplaat buiten het bouwvlak noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering*. Hierbij wordt ook gekeken of het bouwwerk niet logischer binnen het bouwvlak geplaatst kan worden;
- Het klopt dat de betreffende woning als tweede bedrijfswoning is gebouwd. Met de landelijke wettelijke invoering van het begrip plattelandswoning heeft de gemeente in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit willen inbouwen door in principe alle tweede bedrijfswoningen de term “plattelandswoning” te geven. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit nog wat duidelijker omschreven worden. De woning mag dan als bedrijfswoning of als woning voor derden gebruikt worden. De woningen blijven wel deel uitmaken van het agrarisch bouwvlak. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning betekent overigens geen verandering in de milieuwetgeving voor de bescherming ten opzichte van het eigen bedrijf of omliggende bedrijven. In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom deze aanduiding plattelandswoning nadelig zou zijn voor de cliënten.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

117.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de heer Smals

Betreft:

Vikariënweg 21

Samenvatting zienswijze:

Graag bestemming van het perceel aanpassen naar agrarisch (middelgroot agrarisch bedrijf).

- er is een melding geaccepteerd voor 16 fokpaarden (meer dan 20 NGE). Anders dan het college stelt zijn er milieutechnisch dus geen beletselen voor het houden van paarden op het perceel. Ook is door de provincie een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet afgegeven;
- er is 4 hectare grasland beschikbaar;
- er is een vergunning verleend voor een buitenrijbaan (professionele afmetingen);
- plek nodig voor stalling van landbouwvoertuigen voor onderhoud en vervoer paarden;
- plannen voor verdere professionalisering van de paardenfokkerij;
- eerder was het verzoek om de bestemming om te zetten naar wonen met agrarische nevenactiviteiten maar dit biedt onvoldoende mogelijkheden nu in het nieuwe bestemmingsplan deze bestemming (anders dan in het geldende plan) is beperkt tot de bestaande omvang van de bebouwing. Daarom graag een agrarische bedrijfsbestemming. De omvang rechtvaardigt dit ook: er is een vergunning voor het houden van 16 paarden (dit is meer dan 20 NGE). Recent is ook de bestemming aangepast van de percelen Schremmersteeg 5 en Poolseweg 16. Aan de Vikariënweg kan zelfs volstaan worden met een kleinere oppervlakte aan bebouwing;
- op dit moment worden de jonge dieren elders gestald vanwege het tekort aan stalruimte. Dit draagt niet bij aan een efficiënte bedrijfsvoering. Er is echt meer plek nodig.

Graag uitbreiding bouwvlak ten behoeve van de activiteiten. Zie tekening. Met een uitbreiding of verplaatsing van het bouwvlak van ongeveer 20 meter richting het westen kan het toekomstig nieuw te realiseren dierenverblijf verder van de openbare weg af worden gerealiseerd en is het dierenverblijf, kuil- en mestopslag mooi geclusterd. Eventueel kan hiervoor een gedeelte van het bouwvlak wat direct aan de weg ligt, ingeleverd worden. Er wordt geen grootschalige bebouwing opgericht. Eventueel is men bereid om de situatie vanuit de milieu melding aan te passen zodat de bebouwing wel binnen het bouwvlak ligt;

Waarom geen reactie gegeven op verzoek van 2012 om bestemming om te zetten naar agrarisch bedrijf?

Graag algemeen mogelijkheden in bestemmingsplan openhouden voor omzetten van wonen naar agrarisch bedrijf. Waarom is wijzigingsbevoegdheid eruit gehaald? Het buitengebied is bij uitstek bedoeld voor de exploitatie van agrarische bedrijven. Welk ruimtelijk argument kan daartegen in gebracht worden? Ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de hoofdfunctie van het buitengebied agrarisch gebied is met agrarische bedrijven.



Voorstel aanpassing bouwvlak

Beoordeling inspraakreactie:

De gemeenteraad vindt het belangrijk dat de eigenaren van het perceel Vikariënweg 21 in de gelegenheid worden gesteld hun paardenhouderij op een goede manier voort te zetten. Wel liggen er op (een gedeelte van) het perceel Vikariënweg 21 milieutechnische belemmeringen voor een paardenhouderij, vanwege de korte afstanden tot de woning Vikariënweg 19. De raad vindt een agrarische bedrijfsbestemming ruimtelijk en milieutechnisch te veel impact voor de omgeving hebben maar wil wel ruimte geven voor het bouwen van een beperkte omvang nieuwe stalruimte. De bestemming Wonen met de aanduiding "agrarische nevenactiviteit" biedt hier mogelijkheden voor. Om de mogelijkheden voor het bouwen van stalruimte iets te verruimen, dient het bouwvlak met de woonbestemming aangepast te worden conform de door eigenaren ingediende schets tijdens de commissievergadering Ruimte d.d. 16 juni 2014, waarbij aan de oostzijde een strook bouwvlak vervalt en aan de noord- en westzijde een strook bouwvlak erbij komt.

De situatie aan de Poolseweg en Schremmersteeg is niet vergelijkbaar met de situatie op dit perceel. De bestemmingsplan wijziging aan de Poolseweg 16 is gevoerd omdat hiervoor al een toezegging was gedaan bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in 2006. Als dit een nieuwe situatie was geweest, was hier naar verwachting geen medewerking aan verleend omdat dit perceel ook dichtbij natuurgebied ligt en er in principe (in ieder geval sinds het visiedocument Westelijk Buitengebied uit 2012) geen nieuwe bedrijven meer worden toegestaan.

Ook het verzoek voor de Schremmersteeg is reeds in 2009 gedaan. Om een aantal redenen is dit pas jaren later in procedure gebracht. Op dit perceel was overigens voldoende ruimte voor de bouw van de paardenstallen, dicht bij het erf. Hier kon een goede clustering gemaakt worden.

Het nieuwe bestemmingsplan kent inderdaad niet meer de mogelijkheid voor het omschakelen van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (behalve onder voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied). Deze mogelijkheid is eruit gehaald vanwege de Milieu Effect Rapportage (er is vanuit de veehouderijen in de bestaande situatie reeds een

hoge milieu belasting op de natuurgebieden) plus vanwege de ontwikkelingen in de landbouw (veel stoppende bedrijven). In combinatie met het milieubeleid zal na vaststelling van het bestemmingsplan nader gekeken worden naar het eventueel bieden van mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bedrijven als hier voldoende milieuwinst tegenover staat. Te denken valt aan een constructie waarbij alleen een nieuw bedrijf opgericht kan worden als er elders een bedrijf stopt of iets dergelijks. Dit zou dan met een aparte bestemmingsplan procedure moeten. Dit beleid is nog niet concreet en hier is op dit moment nog onvoldoende over bekend. Wellicht wordt voor het buitengebied hiervoor nog nader milieu onderzoek uitgevoerd. Op het moment van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan blijft het uitgangspunt dat er in principe geen nieuwe agrarische bedrijven bij mogen komen.

Overigens verschilt de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk ten opzichte van deze bestemming in het geldende bestemmingsplan. In beide plannen is extra bouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteiten alleen mogelijk met een afwijkingsbesluit, tot maximaal 650m².

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat het perceel Vikariënweg 21 de bestemming wonen met agrarisch nevenactiviteit krijgt en dat hierbij het bouwvlak wordt aangepast conform de ingediende schets d.d. 16 juni 2014.

118.

Zienswijze van:

Adviesburo Goed Bouw, namens de heer T. van 't Veld

Betreft:

Vleessteeg 1-3

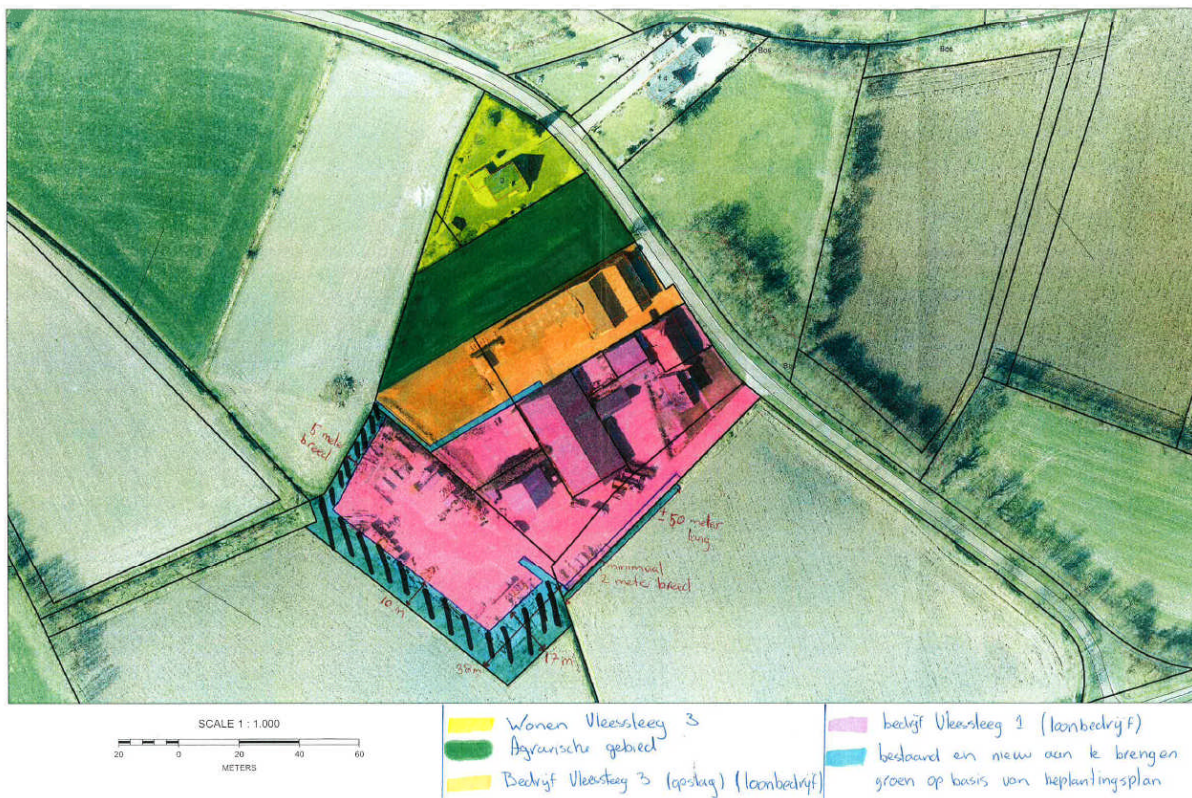
Samenvatting zienswijze:

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar een principeverzoek van 22 oktober 2013, gericht aan het college. Het verzoek is om het huidige gebruik van de gronden aan de Vleessteeg 1-3 in te passen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze:

Met de eigenaren van de Vleessteeg 1 en 3 zijn vanuit het college de afgelopen tijd diverse gesprekken geweest. Er is gekeken naar een goede bestemming van de gronden, die recht doet aan de wensen van de eigenaren, de feitelijke situatie, en ook ruimtelijk acceptabel (te maken) is.

Dit heeft geresulteerd in onderstaand plan om het bestemmingsplan aan te passen. Er zal een overeenkomst worden afgesloten voor het waarborgen van een goede landschappelijke inpassing. Dit is voor de gemeente een ruimtelijke voorwaarde. Daarnaast mag op het tussen terrein (bedrijfsbestemming opslag / loonbedrijf) géén bedrijfswoning gebouwd worden, ook in de toekomst niet. Dit is al algemeen uitgesloten bij bedrijfsbestemmingen indien nog geen bedrijfswoning aanwezig is.



De toelichting op de afbeelding wordt per adres beschreven:

Vleessteeg 1

- aan het perceel wordt een bedrijfsbestemming gegeven met de nadere functieaanduiding 'loonbedrijf'. Binnen deze bedrijfsbestemming is één bedrijfswoning toegestaan;
- voor het perceel Vleessteeg 1 geldt op basis van het perceelsdossier een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 987m²;
- voor de toegang naar het perceel Vleessteeg 1 wordt de bedrijfsbestemming in zuidoostelijke richting met circa 11 meter uitgebreid. De reeds aangelegde toegangsweg wordt hierdoor binnen de bedrijfsbestemming gebracht;
- langs het achterste deel van de toegangsweg van het perceel wordt aan de buitenzijde een groenstrook aangelegd van circa 2 meter breed en ongeveer 50 meter lang;
- voor de te behouden en aan te brengen groenstroken worden de op de afbeelding aangegeven maten gehanteerd. De beeldbepalende groenstroken krijgen conform de bestemmingsplansystematiek een passend bestemming (Natuur);
- de ter afscheiding tussen de bedrijfspercelen van Vleessteeg 1 en Vleessteeg 3 aan te brengen groene afscherming kan bij het eventueel toekomstig samenvoegen van de beide bedrijfspercelen komen te vervallen;

Vleessteeg 3

- het perceel waarop de huidige woning van Vleessteeg 3 staat, wordt bestemd als een reguliere woning;
- de onbebouwde en onverharde gronden behorende bij het perceel Vleessteeg 3 worden bestemd als "Agrarisch";
- de gronden die deel uit maken van Vleessteeg 3 en in het verleden ook werden gebruikt voor het loonbedrijf worden bestemd als "Bedrijf" met de nadere functieaanduidingen 'loonbedrijf' en 'opslag'. Op deze gronden is geen bedrijfswoning toegestaan;
- de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt op basis van het perceelsdossier 682m². Dit is inclusief de mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe vrachtwagenstalling van 50m².

Het passend bestemmen van de percelen Vleessteeg 1 en 3 is gelet op het huidige strijdig gebruik gewenst. Het verzoek biedt mogelijkheden voor het voortzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten in Putten en bovendien het optimaal gebruiken van gronden in het buitengebied. Daarnaast levert het verzoek in algemene zin ruimtelijke winst op. Het perceel Vleessteeg 1 wordt immers landschappelijk ingepast en een deel van de gronden met de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar agrarisch. Het uitvoeren van de landschappelijke inpassing zal via een overeenkomst vastgelegd worden en op basis van een beplantingsplan gebeuren waarbij minimaal 25% van de beplanting wintergroen moet zijn.

Het verzoek zoals dat er nu ligt leidt verder niet tot een onevenredige toename aan bedrijfsbebouwing. De toevoeging van 50m² aan bebouwing op het perceel Vleessteeg 3 wordt gelet op de huidige aanwezige hoeveelheid bebouwing ruimtelijk niet als onaanvaardbaar geacht.

Door middel van het toekennen van de specifieke functieaanduidingen 'loonbedrijf' en 'opslag' kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Daarnaast wordt met het oog op een eventuele toekomstige uitbreiding van het loonbedrijf, ook het bedrijfsperceel dat momenteel in gebruik is voor opslag, bestemd als loonbedrijf. Hierdoor kan eventuele uitbreiding van het loonbedrijf op 'eenvoudige' wijze planologisch worden gerealiseerd. Kanttekening hierbij is wel dat bij een eventuele uitbreiding van het loonbedrijf getoetst moet worden aan de milieunormen om te voorkomen dat functies in de omgeving onevenredig worden gehinderd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bestemmingsplan wordt aangepast conform inmiddels gemaakte afspraken.

119.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Ruitenberg

Betreft:

Volenbekerweg 1

Samenvatting zienswijze:

- Op het perceel Volenbekerweg 1-1a zijn reeds tientallen jaren twee zelfstandige woningen aanwezig. Ook bevindt zich op het perceel een noodwoning. Een en ander dient aangepast te worden in het bestemmingsplan. De bewoningsgeschiedenis is vergelijkbaar met de situatie Knapzaksteeg 3/5, hier is een partiële herziening gevoerd om de twee woningen positief te bestemmen;
- De gestelde voorwaarden in artikel 19.6.4 (mogelijkheid opslag in gebouwen bij woonbestemming) kan tot veel onduidelijkheid leiden. Aanpassen zodat:
 - o Nieuwbouw ten behoeve van opslag mogelijk is, indien hierdoor de kwaliteit van het bouwwerk verbeterd en met goede landschappelijke inpassing;
 - o Opslag van producten van het eigen bedrijf mag plaatsvinden in de eigen schuur (bijvoorbeeld opslag ten behoeve van een eenmanszaak zoals een timmerman);
 - o Geen opslag plaats mag vinden van goederen die bij het verplaatsen hinder voor derden kunnen opleveren (dit is concretere dan de huidige voorwaarden onder g en h);
 - o Opslag niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg, anders eventueel landschappelijke inpassing of op andere wijze inpassen;
 - o Ook reparatie, bewerking en handel is toegestaan;

Beoordeling zienswijze:

- De situatie aan de Knapzaksteeg 3-5 is niet vergelijkbaar met de situatie op dit perceel. In het gemeentelijk bevolkingsregister staan de Knapzaksteeg 3 en 5 beiden reeds bewoond ver vóór 1970 waardoor het gebruik onder het overgangsrecht valt. Daar komt bij dat in 1995 vergunning is verleend voor het vergroten van een van de woningen. In het ambtelijk advies bij de vergunning aanvraag staat aangegeven:
Vast staat dat het pand Knapzaksteeg 3 en 5 sinds jaar en dag een dubbele woning is en dat daarvoor dus andere normen gelden als voor een enkel woonhuis met een inwonings situatie. Het gaat hier om twee volwaardige woningen.
Het pand Volenbekerweg 1a staat in ons bevolkingsregister bewoond sinds 1986. Als het al om een zelfstandige woning zou gaan sinds die tijd (wat gezien het nummer 1a en de informatie in het bouw dossier zeer de vraag is, dit valt ons inziens onder inwoning), valt het gebruik sowieso niet onder het overgangsrecht.
Ten opzichte van de inspraakreactie worden verder geen nieuwe punten aangedragen. In de zienswijze staat aangegeven dat er nog nadere stukken zullen worden ingediend. Dit is echter niet gebeurd. Daarom wordt voor de beoordeling van de zienswijze

verwezen naar de beoordeling van de inspraakreactie. Voor de volledigheid is deze beoordeling onderstaand weergegeven:

In het geldend bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" is het perceel Volenbekerweg 1 bestemd voor "Wonen met agrarische nevenactiviteit". De aanwezigheid van twee woongelegenheden op het perceel is beschouwd als een inwoningsituatie. Ruimtelijk gezien is er sprake van één woning met een aanbouw op één perceel waarin een tweede woongelegheden is ondergebracht.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan is het perceel ook bestemd voor "Wonen". Ook in dit voorontwerp is het uitgangspunt dat dit soort woonsituaties worden beschouwd als één woning met inwoning. Uit het bouwdoossier blijkt dat in het verleden voor de woning tweemaal vergunning is verleend voor uitbreiding van de woning. Op basis van het bouwdoossier blijkt niet dat op het perceel vergunning is verleend voor een reguliere tweede woning. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding om de bestaand bestemde situatie op het perceel Volenbekerweg 1 te wijzigen.

Over de noodwoning is verder geen aparte informatie te vinden. Deze komt niet als zelfstandige wooneenheid voor in het oude bevolkingsregister of in het bouwdoossier. In het inventarisatie overzicht uit 2006 staat voor het adres Volenbekerweg 1a als conclusie vermeld "nummer 1a wordt beschouwd als inwoning".

- In de toelichting van het bestemmingsplan staat een nadere onderbouwing voor de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van opslag. De tekst is hieronder weergegeven:

Opslag

Het komt voor dat bij woningen in het buitengebied voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag. Denk aan caravans, boten, materialen et cetera. Of denk aan een voormalige varkensboer die de schuren heeft onderverdeeld in compartimenten die aan bedrijfjes worden verhuurd voor opslag. De ruimtelijke gevolgen hiervan op de omgeving kunnen groot zijn. De gemeente wil echter mensen wel in de gelegenheid stellen om goederen te kunnen opslaan in de schuren op hun perceel. Leegstand van schuren leidt al snel tot verpaupering en verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding hiervan wordt in het nieuwe bestemmingsplan het gebruik van bijgebouwen voor opslagdoeleinden via een afwijkingsbesluit mogelijk gemaakt tot maximaal 1.000m². Belangrijke voorwaarden hierbij zijn onder meer dat de opslag niet mag leiden tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking, geen bedrijfsmatig karakter mag hebben (geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer) en dat omliggende agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De opslag dient plaats te vinden in de bestaande bijgebouwen (de voormalige bedrijfsgebouwen). Nieuwbouw ten behoeve van opslag is niet toegestaan. Wel kan opslag plaatsvinden in vervangende nieuwbouw, die in het kader van de saneringsregeling tot stand is gekomen, maar nieuwbouw specifiek ten behoeve van opslag kan dus niet. Het mag niet gaan om de opslag van werkvoorraden, bijvoorbeeld in verband met de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, waar men dagelijks gebruik van maakt. Het moet gaan om de opslag van goederen die veelal gedurende langere tijd niet gebruikt worden, zoals bijvoorbeeld de seizoensstalling van caravans.

Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid is in het buitengebied in principe niet gewenst. Ook met opslagfuncties moet daarom zeer terughoudend om worden gegaan. Het is echter niet reëel om te verwachten van mensen die veel (oude) schuren hebben bij hun woning dat zij deze leeg laten staan. Men zal toch gaan zoeken naar mogelijkheden om deze schuren nuttig te gebruiken. Een optie is om de schuren te gebruiken als bijgebouw bij de woning, voor privé doeleinden dus. Dit mag. Een andere optie biedt nu het nieuwe bestemmingsplan, om deze schuren bijvoorbeeld te verhuren voor caravan stalling of reserve voorraden van een bedrijf.

Omdat de afwijkingsmogelijkheid puur wordt gegeven om een oplossing te bieden voor schuren die leeg staan, mag er niet nieuw gebouwd worden ten behoeve van de opslag activiteit. Wel mag gebruik gemaakt worden van de saneringsregeling die bij een woonbestemming geldt, waarbij altijd méér gesloopt moet worden dan teruggebouwd wordt. Dit voor een stuk anti versterking. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, mag deze vervangende nieuwbouw vervolgens eventueel wel gebruikt worden voor een stuk opslag. Maar het kan niet zo zijn dat door de opslag functie de saneringsregeling omzeilt wordt en de schuren één op één terug gebouwd mogen worden.

Het is niet de bedoeling dat middels de afwijkingsmogelijkheid voor opslag de oppervlakte van een bedrijf aan huis vergroot gaat worden. Anders zou dit bedrijf aan huis een oppervlakte van vele honderden vierkante meters kunnen krijgen, waardoor dit niet meer ondergeschikt is aan de woonfunctie. En dit is duidelijk wel de voorwaarde bij een bedrijf aan huis.

Ons inziens zijn de voorwaarden g en h, in combinatie met de nadere uitleg in de toelichting, voldoende waarborg om hinder voor te omgeving uit te sluiten. Op basis van deze voorwaarden kunnen ook goederen die bij het verplaatsen teveel hinder veroorzaken uitgesloten worden. Naar verwachting zal deze hinder niet snel ontstaan omdat de goederen niet regelmatig worden opgehaald / gebracht.

De opslag vindt binnen plaats en heeft weinig ruimtelijke uitstraling naar buiten toe, bijvoorbeeld wat betreft verkeersbewegingen. Het is ons inziens daarom niet nodig om als voorwaarde op te nemen dat de opslag niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg of goed ingepast moet zijn.

De gemeente wenst geen reparatie, bewerking of handel toe te staan. Het wordt daarmee niet-agrarische bedrijvigheid, welke niet passend is in het buitengebied. De ruimtelijke impact wordt dan te groot. Dit is ons inziens zeker handhaafbaar, omdat deze voorwaarden nadrukkelijk getoetst zullen worden bij een concrete aanvraag.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

120.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie Van Dam

Betreft:

Volenbekerweg 1a

Samenvatting zienswijze:

Op het perceel Volenbekerweg 1-1a zijn reeds tientallen jaren twee zelfstandige woningen aanwezig. Ook bevindt zich op het perceel een noodwoning. Een en ander dient aangepast te worden in het bestemmingsplan. De bewoningsgeschiedenis is vergelijkbaar met de situatie Knapzaksteeg 3/5, hier is een partiële herziening gevoerd om de twee woningen positief te bestemmen;

Beoordeling zienswijze:

De situatie aan de Knapzaksteeg 3-5 is niet vergelijkbaar met de situatie op dit perceel. In het gemeentelijk bevolkingsregister staan de Knapzaksteeg 3 en 5 beiden reeds bewoond ver vóór 1970 waardoor het gebruik onder het overgangsrecht valt. Daar komt bij dat in 1995 vergunning is verleend voor het vergroten van een van de woningen. In het ambtelijk advies bij de vergunning aanvraag staat aangegeven:

Vast staat dat het pand Knapzaksteeg 3 en 5 sinds jaar en dag een dubbele woning is en dat daarvoor dus andere normen gelden als voor een enkel woonhuis met een inwonings situatie. Het gaat hier om twee volwaardige woningen.

Het pand Volenbekerweg 1a staat in ons bevolkingsregister bewoond sinds 1986. Als het al om een zelfstandige woning zou gaan sinds die tijd (wat gezien het nummer 1a en de informatie in het bouw dossier zeer de vraag is, dit valt ons inziens onder inwoning), valt het gebruik sowieso niet onder het overgangsrecht.

Ten opzichte van de inspraakreactie worden verder geen nieuwe punten aangedragen. In de zienswijze staat aangegeven dat er nog nadere stukken zullen worden ingediend. Dit is echter niet gebeurd. Daarom wordt voor de beoordeling van de zienswijze verwezen naar de beoordeling van de inspraakreactie. Voor de volledigheid is deze beoordeling onderstaand weergegeven:

In het geldend bestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" is het perceel Volenbekerweg 1 bestemd voor "Wonen met agrarische nevenactiviteit". De aanwezigheid van twee woongelegenheden op het perceel is beschouwd als een inwonings situatie. Ruimtelijk gezien is er sprake van één woning met een aanbouw op één perceel waarin een tweede woongelegheden is ondergebracht.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan is het perceel ook bestemd voor "Wonen". Ook in dit voorontwerp is het uitgangspunt dat dit soort woonsituaties worden beschouwd als één woning met inwoning. Uit het bouw dossier blijkt dat in het verleden voor de woning tweemaal vergunning is verleend voor uitbreiding van de woning. Op basis van het bouw dossier blijkt niet dat op het perceel vergunning is verleend voor een reguliere tweede woning. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding om de bestaand bestemde situatie op het perceel Volenbekerweg 1 te wijzigen.

Over de noodwoning is verder geen aparte informatie te vinden. Deze komt niet als zelfstandige wooneenheid voor in het oude bevolkingsregister of in het bouwdoossier. In het inventarisatie overzicht uit 2006 staat voor het adres Volenbekerweg 1a als conclusie vermeld “nummer 1a wordt beschouwd als inwoning”.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

121.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens Loonbedrijf Kees Mulder

Betreft:

Volenbekerweg 3

Samenvatting zienswijze:

Er is recent vergunning verleend voor een nieuw bedrijfsgebouw van 910m². Graag deze oppervlakte aanmerken als bestaande oppervlakte van het bedrijf.

Beoordeling zienswijze:

Op basis van het bouwdoossier blijkt dat voor het perceel Volenbekerweg 3 ten tijde van het in ontwerp ter visie gaan van het geldende bestemmingsplan (oktober 2005) vergunning was verleend voor in totaal 860m² aan bebouwing. Deze oppervlakte is exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Als gevolg van deze constatering is in bijlage 2 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor het perceel Volenbekerweg 3 gewijzigd van 700m² naar 860m².

Inmiddels is inderdaad vergunning verleend voor een bedrijfsgebouw van 910m². Ten opzichte van de bestaande oppervlakte is dus 6% extra oppervlakte vergund. Het beleid in het nieuwe bestemmingsplan is, dat de bestaande oppervlakte vanuit het 2006 plan leidend is voor het wel of niet toestaan van een verdere uitbreiding van de oppervlakte bebouwing. De bijlage 2 kan dus aangepast worden naar 910m² met dien verstande dat dan aangegeven wordt dan reeds 6% uitbreiding is gerealiseerd. Deze regeling staat nog niet helemaal correct in het ontwerp. Dit zal bij de vaststelling duidelijker verwoord worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte wordt aangepast maar dat hierbij tevens in de regels wordt opgenomen dat dit inclusief 6% uitbreiding is.

122.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens de heer Rozendaal

Betreft:

Volenbekerweg 4

Samenvatting zienswijze:

De heer Rozendaal exploiteert op het perceel Volenbekerweg 4 een vleeskalverhouderij en vergistingsinstallatie.

- Het bouwvlak graag aanpassen aan de vergunde situatie, zie op de schets gedeelte 1. Hier is inmiddels vergunning verleend voor een nieuwe stal. Aan de noord zijde ligt een gedeelte bouwvlak waar niet gebouwd zal gaan worden, dit ligt voor de voorgevel van de woning. Graag deze oppervlakte verplaatsen naar de oostzijde (gedeelte 2);
- In artikel 3.1 wordt bij agrarische bedrijven bij recht een mestvergistingsinstallatie toegestaan. Dit is positief. Echter de term mestvergistingsinstallatie kan tot verwarring leiden. Het is aan te bevelen om het begrip mestvergistingsinstallatie te wijzigen in mestverwerkingsinstallatie. Dit lijkt ook overeen te komen met de begripsbepaling;
- In het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte opgenomen voor mestvergistingsinstallaties. Deze oppervlakte bedraagt maximaal 350m². Met vrijstelling 500m². Beide oppervlakten zijn te weinig. De komende jaren zullen veel nieuwe technieken voor de ver- en bewerking worden ontwikkeld. Te denken valt aan de scheiding van mest, de droging van mest etc.. Daarnaast is het belangrijk dat duidelijk wordt geregeld welke bouwwerken precies worden meegeteld. Alleen de bouwwerken waarin de procesinstallaties staan opgesteld?;
- Op het perceel is een co vergister aanwezig. Deze dient (als nevenactiviteit) ingepast te worden in het bestemmingsplan. Het worden hierin ook producten vergist die niet afkomstig zijn van het eigen bedrijf;
- Graag de minimum input van producten voor de mestvergistingsinstallatie vanuit het eigen agrarisch bedrijf verlagen van 50% naar 25%. De strikte eis van 50% eigen producten kan de optimale werking en het optimale rendement van de vergister (en de duurzame opwekking van energie) verstoren;
- Graag een ontheffingsmogelijkheid opnemen voor een buurtvergister. Ter vergelijking is de bepaling uit het bestemmingsplan van Barneveld opgenomen.



Verzoek aanpassen bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

- Inderdaad dient het bouwvlak aangepast te worden aan de vergunde situatie. Gedeelte 1 dient dus bij het bouwvlak gevoegd te worden. Aan de andere verzochte uitbreiding van het bouwvlak wordt geen medewerking verleend. De west – oost zijde is namelijk al 120 meter. Dit is uitgangspunt voor een groot agrarisch bedrijf. Het bedrijf dient zoveel mogelijk geclusterd te blijven. Eventueel kan met afwijkingsbesluit een overschrijding van het bouwvlak tot 25 meter worden toegestaan. Of dit ruimtelijk acceptabel is, kan beoordeeld worden aan de hand van een concreet bouwplan. Dit is er nu nog niet.;
- De gemeente ziet geen reden om de term mestvergistinginstallatie te wijzigen in mestverwerkingsinstallatie. De huidige begripsomschrijving wordt als passend beschouwd bij het begrip mestvergistinginstallatie;
- Hiermee wordt de bebouwing bedoeld welke in gebruik is voor de daadwerkelijke installatie / vergisting plus bebouwing welke in gebruik is voor opslag van producten van elders. Alle bebouwing dus die de normale agrarische bedrijfsvoering overstijgt , dus niet de reguliere (mest) opslag.
- Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor een buurtvergister, artikel 34.28.

Overige punten:

Het uitgangspunt van de gemeente is dat de mogelijkheid wordt geboden om op een duurzame manier energie op te wekken. In het ontwerpbestemmingsplan zijn daarom mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van verschillende typen mestvergistingsinstallaties. Bij het toestaan van dergelijke installaties moet wel het ruimtelijke aspect betrokken worden en daarom is er voor gekozen met recht een vergistingsinstallatie van maximaal 350m² bij een agrarisch bedrijf toe te staan. De omvang van een dergelijke vergistingsinstallatie blijft ruimtelijke gezien ondergeschikt ten opzichte van het agrarische bedrijf. Via een afwijking kan de oppervlakte van een dergelijke vergistingsinstallatie worden vergroot naar 500m². Om in aanmerking te komen voor deze vergroting dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden die tot doel hebben de effecten op de omgeving te beperken. Deze voorwaarden zijn bijvoorbeeld omschreven bij de wijzigingsbevoegdheid voor een buurtvergister, artikel 34.28.

Voor het perceel Volenbekerweg 4 zijn vergunningen verleend voor bouwwerken ten behoeve van de co-vergistingsinstallatie. De oppervlakte van deze bebouwing is niet specifiek in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit komt mede omdat de vergistingsinstallatie tot op heden is beschouwd als deel uitmakend van het agrarische bedrijf. Op basis van de vergunde omvang van de vergistingsinstallatie aan de Volenbekerweg 4 is de gemeente van mening dat een specifieke aanduiding voor de installatie meer passend is. De omvang van de vergistingsinstallatie is in de ogen van de gemeente dusdanig dat dit niet meer als regulier onderdeel van een agrarische bedrijf beschouwd kan worden. Daarom wordt middels de aanduiding 'buurtvergister' binnen de agrarische bestemming vastgelegd dat sprake is van een vergistingsinstallatie. Binnen deze aanduiding wordt onder meer vastgelegd dat de bestaande oppervlakte van bebouwing ten behoeve van de vergistingsinstallatie is toegestaan. Daarnaast wordt op basis van de vergunde situatie vastgelegd dat de capaciteit van de installatie niet meer mag zijn dan de 20.500 ton per jaar (10.500 ton mest en 10.000 ton co-substraten). Dit om een verdere uitbreiding en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen. Verder wordt opgenomen dat minimaal 25% van de input afkomstig moet zijn van het eigen bedrijf. Dit om te voorkomen

dat teveel aanvoer plaats vindt (wat tot verkeersbewegingen leidt), maar om wel ruimte te bieden voor een wat bredere markt dan een reguliere vergister als nevenactiviteit. Hierbij zij opgemerkt dat de activiteiten die men ter plekke wil uitvoeren uiteraard ook milieutechnisch afgewogen moeten worden en akkoord moeten zijn.

De buurtvergister behoudt de onderlinge relatie met het naastgelegen agrarisch bedrijf van de heer Rozendaal.

Het op deze wijze inpassen van de vergister past binnen de uitgangspunten van het duurzaamheidsbeleid zoals verwoord in het visiedocument 2012 en het bestemmingsplan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen met dien verstande dat de vergister in zijn huidige omvang wordt ingepast als 'buurtvergister' en dat het bouwvlak wordt aangepast aan de vergunde situatie. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

123.

Zienswijze van:

De heer M. Timmer

Betreft:

Volenbekerweg 12a

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak richting zuidzijde verlengen tot aan de sloot. Dit komt overeen met de oude situatie (uit het bestemmingsplan van voor 2006). Eventueel kan een gedeelte aan de noordzijde komen te vervallen, hier wordt toch niet meer gebouwd.

Beoordeling zienswijze:

Het bouwvlak is ingetekend conform het geldende bestemmingsplan, de lengten van de zijden zijn ingetekend op 120 meter. Indien ruimtelijk acceptabel kan met een afwijkingsbesluit eventueel meegewerkt worden aan een overschrijding van het bouwvlak, tot 25 meter. Er zou dan tot aan de sloot gebouwd kunnen worden, mits dus acceptabel. Er ligt nog geen concreet bouwplan om dit te kunnen toetsen.

Uitgangspunt is om de bebouwing zoveel mogelijk geclusterd te houden en de bebouwing niet te ver het weiland in te laten 'uitwaaiëren'. Vandaar dat het uitgangspunt is dat de zijden van een groot agrarisch bedrijf in principe niet meer bedragen dan 120 meter.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Eventueel kan op deze locatie met afwijkingsbesluit aan een concreet bouwplan medewerking worden verleend.

124.

Zienswijze van:

Familie Schreuder

Betreft:

Volenbekerweg 14

Samenvatting zienswijze:

- Graag het bouwvlak aanpassen aan het inmiddels opgestelde binnenplanse wijzigingsplan voor dit perceel (+ aanduiding intensieve veehouderij + adviesbureau);
- Graag een nieuw, duidelijk handhavingsbeleid verwerken in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij een generaal pardon geldt voor alle bouwwerken van vóór 1993.

Beoordeling zienswijze:

- Het bouwvlak dient inderdaad qua begrenzingen in het vastgestelde bestemmingsplan conform het wijzigingsplan te zijn;
- Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten om het handhavingsbeleid, "Handhaven met hart en verstand", aan te passen. De gemeenteraad heeft besloten om handhaving tegen bouwwerken die voor 1 januari 1993 zijn opgericht een zeer lage prioriteit te geven. Het stellen van een zeer lage prioriteit betekent niet dat er een legale situatie ontstaat. Daarnaast vinden wij het opnemen van een "generaal pardon", ongeacht of wij dat al wenselijk zouden vinden, niet thuishoren in een bestemmingsplan omdat aan een "generaal pardon" geen ruimtelijke afweging ten grondslag ligt. Het legaliseren (inpassen) van de betreffende illegale bouwwerken staat vaak haaks op het ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

Wij hebben in het bestemmingsplan van Barneveld geen (datum van een) generaal pardon kunnen vinden. Wellicht wordt het inpassen van een deel van de permanent bewoonde recreatiewoningen als woningen bedoeld. Dit gaat om specifiek beleid, voor bepaalde bestemmingen. De gemeente Putten heeft in 2006 iets vergelijkbaars gedaan door het inpassen van een gedeelte van de noodwoningen als reguliere of kleine woning in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. Dit is wat anders dan een datum in het bestemmingsplan opnemen vanuit het handhavingsbeleid c.q. alle feitelijk illegale bebouwing in het buitengebied van vóór die datum legaliseren met het nieuwe bestemmingsplan. Zoals aangegeven is dit niet wenselijk.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de begrenzingen van het bouwvlak conform het wijzigingsplan dienen te zijn. Wat betreft het handhavingsbeleid wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

125.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens de familie J. de Bruin

Betreft:

Volenbekerweg 16

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan geldt voor de woning Volenbekerweg 16 de regeling zoals opgenomen in artikel 10 voor een reguliere woning. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is de woning aangemerkt als plattelandswoning waarvoor andere voorschriften gelden dan voor een reguliere woning. Graag voor de woning Volenbekerweg 16 ook de algemene afwijkingsmogelijkheden laten gelden zoals voor reguliere woningen, bijvoorbeeld voor de bouw van extra bijgebouwen. De redenering dat dit ten koste gaat van de bebouwingmogelijkheden van het agrarische bedrijf klopt niet, men gaat niet bouwen op grond die niet in eigendom is.

Beoordeling zienswijze:

Het geldende bestemmingsplan is niet echt duidelijk over of de afwijkingsmogelijkheden binnen de bestemming wonen ook voor reguliere woningen binnen de agrarische bouwvlakken gelden. Er wordt voor deze woningen namelijk alleen bij de bebouwingbepalingen naar de reguliere woonbestemming verwezen, niet bij de vrijstellingsbepalingen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt hier duidelijkheid over gegeven. Het is ruimtelijk, en voor het agrarisch bedrijf, niet wenselijk dat bij een plattelandswoning extra bouwmogelijkheden worden gegeven. De woning blijft nadrukkelijk deel uit maken van het agrarisch bouwvlak en telt dus mee bij de totale toegestane oppervlakte aan bebouwing voor het bedrijf. Als bij de plattelandswoning extra bijgebouwen gebouwd zouden worden, gaat dit dus wel degelijk ten koste van de bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Dit staat los van de kadastrale eigendommen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

126.

Zienswijze van:

De heer G. van Winkoop

Betreft:

Voordijk 3

Samenvatting zienswijze:

Op dit moment kan het bedrijf met de huidige bebouwing uit de voeten maar vanaf 2014 gelden nieuwe welzijnsregels voor de pelsdieren en die gelden minimaal tot 2024. Graag daarom meer ruimte bieden binnen het bouwvlak.

Beoordeling zienswijze:

Het perceel heeft de bestemming groot agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding intensieve veehouderij. Voor een groot agrarisch bedrijf geldt in principe een maximale bebouwingsoppervlakte van 1 hectare, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Dat is hier het geval, er is circa 1,5 hectare aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is in de bijlage opgenomen dat 1,5 hectare gebruikt mag worden als stalruimte voor de intensieve veehouderij.

In het bestemmingsplan is, conform het Reconstructiebeleid en het geldende bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toekennen van een groter bouwvlak. Hier geldt echter een uiteindelijk maximum van 1,5 hectare, waar dit bedrijf dus al aan zit. Overigens gelden voor deze wijziging wel de nodige voorwaarden.

Het perceel ligt niet in landbouwontwikkelingsgebied en wel in agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid blijft dat er in principe niet wordt meegewerkt aan een bouwvlak vergroting boven de 1,5 hectare. Slechts in uitzonderlijke situaties kan maatwerk geleverd worden, recent is bijvoorbeeld een procedure opgestart voor een bouwvlak vergroting boven de 1,5 hectare voor een bedrijf dat in het landbouwontwikkelingsgebied ligt. In deze gebieden is de meeste ruimte voor agrarische bedrijven.

Naast het feit dat het verzoek dus op gespannen voet staat met het algemene ruimtelijke beleid is de uitbreiding nog onvoldoende concreet om goed beoordeeld te kunnen worden. Als de omvang en locatie van de uitbreidingsplannen bekend is, kan bekeken worden of dit ruimtelijk acceptabel is. Hiervoor dient te zijner tijd onder andere goed aangetoond te worden dat de uitbreiding bedrijfseconomisch noodzakelijk is. Op dat moment kan door het gemeentebestuur bekeken worden of eventueel toch maatwerk geleverd kan worden

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

127.

Zienswijze van:

De heer A.G. Doppenberg

Betreft:

Voorthuizerstraat 121b

Samenvatting zienswijze:

- Graag het bouwvlak aanpassen zodat alle bestaande bebouwing erbinnen valt. Het gaat om een dierenverblijf en werktuigenloods die nu (deels) buiten het bouwvlak liggen;
- In het nieuwe bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om een woonbestemming om te zetten naar een agrarisch groot bedrijf. Er zijn tal van situaties te bedenken waarbij bedrijfsverplaatsing de beste optie is. Daarom graag deze mogelijkheid niet bij voorbaat blokkeren.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is **niet ontvankelijk** omdat deze te laat is ingediend. Onderstaand wordt de zienswijze ambtelijk beoordeeld.

Hoewel voor het dierenverblijf in het bouwdoosier geen vergunning is aangetroffen (voor de werktuigenloods wel), bestaat tegen het verzoek ruimtelijk geen bezwaar. Het dierenverblijf is relatief klein en ligt achter de voorgevel van de woning.

- Het nieuwe bestemmingsplan kent inderdaad niet meer de mogelijkheid voor het omschakelen van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (behalve onder voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied). Deze mogelijkheid is eruit gehaald vanwege de Milieu Effect Rapportage (er is vanuit de veehouderijen in de bestaande situatie reeds een hoge milieu belasting op de natuurgebieden) plus vanwege de ontwikkelingen in de landbouw (veel stoppende bedrijven). In combinatie met het milieubeleid zal na vaststelling van het bestemmingsplan nader gekeken worden naar het eventueel bieden van mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bedrijven als hier voldoende milieuwinst tegenover staat. Te denken valt aan een constructie waarbij alleen een nieuw bedrijf opgericht kan worden als er elders een bedrijf stopt of iets dergelijks. Dit zou dan met een aparte bestemmingsplan procedure moeten. Dit beleid is nog niet concreet en hier is op dit moment nog onvoldoende over bekend. Wellicht wordt voor het buitengebied hiervoor nog nader milieu onderzoek uitgevoerd. Op het moment van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan blijft het uitgangspunt dat er in principe geen nieuwe agrarische bedrijven bij mogen komen.

Conclusie:

De zienswijze is **niet ontvankelijk**. Aan het verzoek wordt wel gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat het bouwvlak wordt aangepast aan de aanwezige bebouwing.

128.

Zienswijze van:

De heer H, van de Kraats

Betreft:

Voorthuizerstraat 125 (en 125b en 125c)

Samenvatting zienswijze:

Graag de drie woningen die op het perceel aanwezig zijn, inpassen in het bestemmingsplan. Er is nu slechts één van de drie woningen bestemd. Bij de zienswijze zijn documenten gevoegd met juridisch erkende verklaringen die de legitimiteit van het verzoek onderbouwen.

Beoordeling zienswijze:

Een zelfde verzoek is ook als inspraakreactie ingediend. Er worden geen nieuwe feiten aangedragen in de zienswijze, het gaat om dezelfde stukken. De gemeente houdt daarom vast aan de beoordeling zoals gegeven in het kader van de inspraakreactie. Volledigheidshalve wordt hieronder de beoordeling in het kader van de inspraakreactie weergegeven:

Er loopt een handhavingstraject voor het perceel Voorthuizerstraat 125 (datum besluit 3 augustus 2011). De handhavingsactie is onder andere gericht tegen twee op het perceel aanwezige gebouwen die worden bewoond. Uit het bouwdoossier blijkt dat voor het perceel Voorthuizerstraat 125 uitsluitend vergunning is verleend voor de hoofdwoning (nr. 125). De aanwezigheid van drie woningen zoals door inspreker wordt aangegeven blijkt derhalve niet uit het bouwdoossier.

De vraag is gesteld of, als de eigenaar destijds tegen het ontwerpbestemmingsplan "Westelijk Buitengebied" een zienswijze had ingediend met het verzoek deze twee gebouwen als woning in te passen, dit verzoek zou zijn gehonoreerd. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, dat de gemeente met het geldende bestemmingsplan wil komen tot een afronding van het noodwoningenbeleid. Daarvoor zijn destijds criteria opgesteld op grond waarvan bepaald kan worden of een noodwoning een woonbestemming krijgt. Er waren twee mogelijkheden: of de noodwoning werd bestemd als "kleine woning", of de noodwoning was acceptabel als zelfstandige woning.

Er is hier sprake van een bestaande situatie. Van belang is wel of de bewoning van de noodwoningen onafgebroken heeft voortgeduurd. Van de noodwoningen is in het bouwdoossier niets te vinden. Dus geen bouwvergunning voor de bouw, maar ook niet voor (gedeeltelijk) vernieuwen en/of uitbreiden. De noodwoning nr. 125c, staat aan de toegangsweg, dicht op een schuur. Gezien de ligging op het perceel en in relatie tot de aanwezige bebouwing, kan deze moeilijk als volwaardige woning worden aangemerkt.

Hetzelfde geldt (nog meer) voor de noodwoning die achter op het perceel staat. Deze woning ligt achter en tussen op het perceel aanwezige bebouwing, terwijl de ontsluiting slecht is. Van een volwaardige woonfunctie kan ook in dit geval geen sprake zijn.

Voor een volwaardige woonfunctie komen de panden dus niet in aanmerking. Hooguit zouden de woningen als "kleine woning" zijn ingepast.

Er bestaat nog steeds onduidelijkheid over de vraag hoelang de noodwoningen als zodanig in gebruik zijn en of de noodwoningen onafgebroken als zodanig in gebruik zijn geweest. Zo lang dat niet volkomen duidelijk is, is er geen aanleiding om de noodwoningen in te passen. Het feit dat in het verleden geen vergunningen zijn verleend voor vernieuwing/uitbreiding e.d. is ook een argument om zeer gereserveerd tegenover inpassing van de noodwoningen te staan.

Algemeen gemeentelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat de bouw dan wel toevoeging van nieuwe (extra) woningen ruimtelijk niet acceptabel is. Ook het eventueel omzetten van een bijgebouw naar een woning is het toevoegen van een woning. Het buitengebied is vooral bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering en moet wat betreft de overige functies zo open en 'rustig' mogelijk blijven. Indien wij mee zouden werken aan het verzoek, zouden veel meer mensen extra woningen willen bouwen of toevoegen en wordt het karakter van het buitengebied ernstig aangetast. Een woning heeft een behoorlijke ruimtelijke invloed op zijn omgeving; een woning heeft bijvoorbeeld de nodige verkeersbewegingen tot gevolg, er worden bijgebouwen bijgezet et cetera.

Ons gemeentelijk beleid staat de bouw van een extra woning alleen toe in specifieke gevallen, als er ruimtelijke winst tegenover staat. Bijvoorbeeld bij functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij de nodige schuren gesloopt worden en de milieuvergunning wordt ingeleverd. Zomaar een nieuw huis toevoegen, zonder dat hier iets tegenover staat is in strijd met het gemeentelijke (en regionale en provinciale) beleid

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

129.

Zienswijze van:

De heer L. Doppenberg

Betreft:

Voorthuizerstraat 129

Samenvatting zienswijze:

- Graag het bouwvlak aanpassen zodat alle bestaande bebouwing erbinnen valt. Het gaat om een stal, de luchtinlaten op een stal en twee schuurtjes bij de woning die (deels) buiten het bouwvlak liggen;
- Graag in het verwevingsgebied een mogelijkheid opnemen voor het omzetten van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (ook voor intensieve veehouderijen), conform het Reconstructieplan;
- De paardenstal achter op het perceel ligt nog binnen het bouwvlak van de achterbuurman, graag aanpassen aan kadastrale situatie (paardenstal vlakje los);
- Graag het bouwvlak optrekken tot aan de paardenstal (naar het oosten toe), zodat hier in de toekomst nog ruimte zit voor eventuele uitbreiding, bijvoorbeeld nodig voor uitbreiding ten behoeve van dierenwelzijn. In het geldend plan in de bijlage is de intensieve tak bepaald op 1,2 hectare. Dit wordt in het nieuwe plan ingeperkt. Dit is een extra motivatie om nu het bouwvlak ruim in te tekenen.

Beoordeling zienswijze:

- Hoewel voor de schuurtjes in het bouwdoosier geen vergunning is aangetroffen (voor de stal en luchtinlaten wel), bestaat tegen het verzoek ruimtelijk geen bezwaar. De schuurtjes zijn relatief klein en liggen op een acceptabele plaats. Daarnaast zal het bouwvlak aan de oostzijde 1,2 meter verruimd worden zodat de ventilatie ruimten erbinnen vallen.
- Het nieuwe bestemmingsplan kent inderdaad niet meer de mogelijkheid voor het omschakelen van een woonbestemming naar een agrarische bedrijfsbestemming (behalve onder voorwaarden in het landbouwontwikkelingsgebied). Deze mogelijkheid is eruit gehaald vanwege de Milieu Effect Rapportage (er is vanuit de veehouderijen in de bestaande situatie reeds een hoge milieu belasting op de natuurgebieden) plus vanwege de ontwikkelingen in de landbouw (veel stoppende bedrijven). In combinatie met het milieubeleid zal na vaststelling van het bestemmingsplan nader gekeken worden naar het eventueel bieden van mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bedrijven als hier voldoende milieuwinst tegenover staat. Te denken valt aan een constructie waarbij alleen een nieuw bedrijf opgericht kan worden als er elders een bedrijf stopt of iets dergelijks. Dit zou dan met een aparte bestemmingsplan procedure moeten. Dit beleid is nog niet concreet en hier is op dit moment nog onvoldoende over bekend. Wellicht wordt voor het buitengebied hiervoor nog nader milieu onderzoek uitgevoerd. Op het moment van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan blijft het uitgangspunt dat er in principe geen nieuwe agrarische bedrijven bij mogen komen.

- De situering van de bouwvlakken dient inderdaad aangepast te worden aan de eigendomssituatie. Hiermee komt de paardenstal buiten het bouwvlak van Schoonhoverweg 1 te liggen;
- Voor een groot agrarisch bedrijf geldt een maximale oppervlakte voor bebouwing van 10.000m². Daarnaast geldt bij het intekenen van de bouwvlakken in principe een maximale lengte van de zijden van 120 meter, tenzij er meer bebouwing vergund is. In dit geval is de oost – west zijde reeds 150 meter. Dit is dus al behoorlijk langgerekt. Daarnaast is voor de intensieve veehouderijen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden een maximale maat voor de stalruimte ten behoeve de intensieve veehouderij. Méér stalruimte kan in de praktijk toch niet vergund worden omdat de 10.000m² maximale oppervlakte maat geldt.

Een eventuele toekomstige uitbreiding boven de 1 hectare, met een vergroting van het bouwvlak, kan wellicht te zijner tijd plaats vinden middels een binnenplanse wijzigingsprocedure. Deze afwijkingsbevoegdheid zit in het bestemmingsplan. Indien de plannen concreet zijn is een ruimtelijke afweging nodig waarbij vaak ook voorwaarden worden gesteld aan de uitbreiding en bepaalde onderzoeken nodig zijn. Ook zou dan eerst duidelijk moeten zijn dat dit milieutechnisch kan. Bij een dergelijke procedure kunnen omwonenden over de concrete bouwplannen een reactie indienen. Dit wordt dus niet nu bij recht toegestaan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen met dien verstande dat het bouwvlak wordt aangepast aan de bestaande bebouwing. Tevens zal de paardenstal buiten het bouwvlak van de Schoonhoverweg 1 gelegd worden, conform de kadastrale situatie. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

130.

Zienswijze van:

De heer P. Palsgraaf

Betreft:

Voorthuizerstraat 160 en 160a

Samenvatting zienswijze:

Op het perceel zijn twee woningen aanwezig. In het bestemmingsplan is echter slechts één woonbestemming toegekend. Het pand 160a is in 1963 als schuur gebouwd, in de jaren daarna is deze omgebouwd tot woonhuis en verhuurd aan diverse personen. Bewijzen hiervan behoren op het gemeentehuis aanwezig te zijn, in het bouw/perceelsdossier en in het GBA. Voor beide woningen wordt al jarenlang afzonderlijk gemeentelijke belastingen betaald.

Beoordeling zienswijze:

In de bouwdoSSIERS is niets te vinden over de verbouw van de schuur tot woonhuis, of het verhuren aan diverse personen. Hier is blijkbaar door de gemeente – in het kader van bouwen of het bestemmingsplan – nooit toestemming voor verleend. Het enkele feit dat blijkbaar gemeentelijke belastingen zijn betaald voor deze ‘woning’ doet hier niets aan af, dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

Op het adres Voorthuizerstraat 160a staan sinds 1985 mensen ingeschreven in ons bevolkingssysteem. Hiermee valt het gebruik niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan en is daarmee feitelijk illegaal.

Het ruimtelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat er in principe geen extra woningen toegevoegd mogen worden. Dit om het buitengebied zo agrarisch en open en rustig mogelijk te houden. Hier kan slechts in uitzonderlijke situaties van afgeweken worden, bijvoorbeeld in het kader van een functieverandering van een agrarisch bedrijf, waarbij een grote oppervlakte aan bebouwing gesloopt wordt. Daar is hier geen sprake van.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

131.

Zienswijze van:

De heer G. van de Kamp

Betreft:

Voorthuizerstraat 190a

Samenvatting zienswijze:

Graag het verzoek voor extra buitenopslag van boomstammen ten behoeve van het bedrijf (zie inspraakreactie) betrekken bij het opstellen van de gebiedsvisie voor dit gebied.

Beoordeling zienswijze:

De gebiedsvisies voor het buitengebied zullen opgesteld worden ná vaststelling van dit bestemmingsplan. Er zal dan ook een bezoek aan het perceel gebracht worden en dit verzoek zal betrokken worden hierbij. Wij zullen de heer Van de Kamp op de hoogte houden van de voortgang van dit traject. Dit zal dus echter ná dit bestemmingsplan pas gaan lopen.

Conclusie:

Het gaat hier feitelijk niet om een zienswijze maar om een verzoek om een en ander mee te nemen in de nog op te stellen gebiedsvisie.

132.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens Haardhouthandel & Zagerij Hazeleger v.o.f.

Betreft:

Voorthuizerstraat 194

Samenvatting zienswijze:

- Het ontwerp bestemmingsplan lijkt voor dit perceel niet aangepast te zijn ten opzichte van het voorontwerp. Dit terwijl op basis van de inspraakreactie werd aangegeven dat een en ander aangepast zou worden. Graag dit alsnog doen. Als maximaal toegestaan bebouwingsoppervlakte kan 511m² aangehouden worden;
- Inmiddels is een bouwplan door de gemeente akkoord bevonden, deze vergunning zal binnenkort naar verwachting verleend worden. Het gaat om een oppervlakte van 113m². Dit leidt dus tot een toegestane oppervlakte van 511 + 113 = 624m²;
- Een gedeelte van de vergunde bebouwing valt buiten het bouwvlak. Tevens zijn de aanwezige containers voor de opvang van zaagsel deels buiten het bouwvlak gelegen. Graag aanpassen;
- Graag het bedrijf de bestemming landelijke bedrijven toekennen. Dit past bij de activiteiten die het bedrijf uitvoert: het verwerken van hout afkomstig uit de landbouw / bosbouw. De redenatie dat de bestemming landelijke bedrijven bedoeld is voor bedrijven die een directere relatie hebben met agrarische activiteiten kan door cliënt niet worden gevolgd. Binnen de bestemming landelijke bedrijven vallen immers ook een rietdekkerbedrijf, een hoveniersbedrijf, kantoor en handel en reparatie van machines en een installatiebedrijf. Het bedrijf van de Hazeleger heeft directere binding met het buitengebied en de landbouw.

Beoordeling zienswijze:

- Inderdaad is dit nog niet goed aangepast. De bestaande (en maximaal toegestane) oppervlakte aan bebouwing dient, conform eerdere afspraken, 511m² te zijn. Daarnaast dient duidelijk geregeld te worden dat een overkapping is toegestaan van maximaal 750m² die aan maximaal drie zijden dicht mag zijn.
- Inmiddels is inderdaad een vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van 20% (113m²). Deze kan naar verwachting verleend worden. In totaal komt de oppervlakte dan op 624m². Het beleid in het nieuwe bestemmingsplan is, dat de bestaande oppervlakte vanuit het 2006 plan leidend is voor het wel of niet toestaan van een verdere uitbreiding van de oppervlakte bebouwing. De bijlage 2 kan dus aangepast worden naar 624m² met dien verstande dat dan aangegeven wordt dat geen extra bebouwing meer wordt toegestaan voor dit perceel. Deze regeling staat nog niet helemaal correct in het ontwerp. Dit zal bij de vaststelling duidelijker verwoord worden.
- Het bouwvlak dient inderdaad aangepast te worden aan de vergunde situatie. Aan de relatief kleine voorgestelde aanpassing van het bouwvlak kan medewerking verleend worden;

- Een haardhouthandel en zagerij (“bewerking en handel in rondhout”) heeft geen directe relatie met het buitengebied. Een dergelijk bedrijf kan ook prima op een bedrijventerrein gevestigd zijn. Het klopt inderdaad niet dat een installatiebedrijf en kantoor, handel en reparatie van machines onder landelijke bedrijven staan, dit dient aangepast te worden. Een rietdekkerbedrijf is inderdaad wat discutabel of deze een directe relatie heeft met het buitengebied, hoewel het in bestemmingsplannen buitengebied wel gebruikelijk is om een rietdekkerbedrijf als landelijk bedrijf te typeren. Bovendien is dit conform systematiek van het geldende bestemmingsplan. Een hoveniersbedrijf heeft een relatie met de agrarische gronden eromheen, waar vaak planten e.d. gekweekt worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte maten en toegestane bebouwing, plus het bouwvlak, aangepast worden. Het bedrijf wordt niet bestemd als landelijk bedrijf.

133.

Zienswijze van:

Roordink Architecten, namens de familie A.A. Roordink

Betreft:

Voorthuizerstraat 230

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen conform bijgevoegde schets. Er is inmiddels vergunning aangevraagd voor het verplaatsen van de woning hiernaar toe en dit is positief beoordeeld.



Verzoek aanpassen
bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Deze vergunning is op het moment van beoordeling van de zienswijze bijna gereed voor verzending en inderdaad ruimtelijk akkoord bevonden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

134.

Zienswijze van:

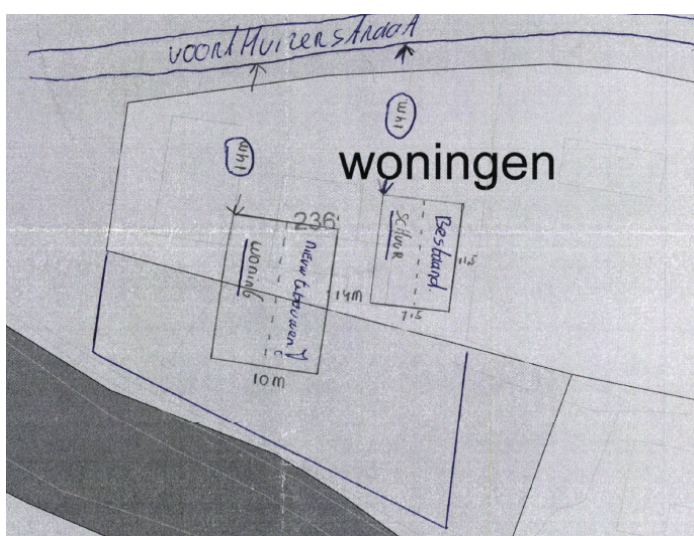
Familie Nijeboer

Betreft:

Voorthuizerstraat 236

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen zodat er meer ruimte is voor het verplaatsen van de woning. Een deel van het bouwvlak ligt nu op grond van de buren, dit gedeelte kan daarom niet benut worden. Graag aan de zuidzijde compenseren, conform de bijgevoegde schets.



Verzoek aanpassen bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

Inderdaad dient de begrenzing tussen de bouwvlakken van Voorthuizerstraat 236 en 238 aangepast te worden aan de eigendomssituatie. Hierdoor wordt het bouwvlak van nummer 236 nogal krap. De gevraagde uitbreiding is op zich ruimtelijk acceptabel, het gaat om een relatief klein gedeelte welke goed afgeschermd is door een houtwal. Tussen dit perceel en het perceel Voorthuizerstraat 240 blijft nog circa 10 meter grond met de bestemming agrarisch gebied (geen bouwvlak). Achterop het perceel van Voorthuizerstraat 240 staan de nodige bijgebouwen en beplanting waardoor de nieuwe bebouwing achter op het perceel van 236 niet direct zichtbaar zal zijn vanaf deze woning. Wel dient voldoende afstand aangehouden te worden vanaf de houtwal achterop het perceel. Deze heeft een natuurbestemming. Om aantasting van de wortels te voorkomen wordt het bouwvlak op een afstand van 5 meter van de houtwal afgelegd. De nieuwe woning kan dan in het nieuwe bestemmingsplan gebouwd worden conform de schets bij het verzoek. Deze ligt op voldoende afstand van de houtwal.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat het bouwvlak wordt ingetekend op een afstand van 5 meter van de natuurbestemming (houtwal).

135.

Zienswijze van:

De heer N.W. van de Garskamp

Betreft:

Voorthuizerstraat 242

Samenvatting zienswijze:

- Graag het bouwvlak van het bedrijf aanpassen aan de feitelijke, vergunde situatie;
- Graag de bestemming aanpassen van poeliersbedrijf naar vleesbewerkingsbedrijf.

Beoordeling zienswijze:

- Dit is ruimtelijk geen probleem, het gaat om een kleine aanpassing;
- Voor het bedrijf geldt een melding op grond van het Activiteitenbesluit voor een slagerij en vleesverwerkend bedrijf. Tegen het verzoek bestaat geen bezwaar, met dien verstande dat bij de definitie wordt opgenomen dat geen slachterij is toegestaan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

136.

Zienswijze van:

De heer R. Hage

Betreft:

Voorthuizerstraat 278

Samenvatting zienswijze:

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteiten". Dit is in het nieuwe bestemmingsplan omgezet naar de bestemming "Wonen". Graag deze wijziging weer terug draaien, er is inmiddels een melding Activiteitenbesluit ingediend voor het houden van 20 paarden. De geldende bestemming doet ook recht aan het perceel en de opstallen zijnde een boerenwoning met 2,5 hectare grond.

Beoordeling zienswijze:

De melding voor de 20 paarden is inmiddels beoordeeld. De melding voldoet aan de eisen die in het Activiteitenbesluit worden gesteld. De omvang is zodanig dat dit een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten rechtvaardigt. Ruimtelijk is er verder geen bezwaar tegen dit verzoek.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

137.

Zienswijze van:

De heer en mevrouw Aalten

Betreft:

Waterweg 19

Samenvatting zienswijze:

De heer en mevrouw Aalten wonen zelf aan de Waterweg 16. Zij zijn het niet eens met het ingetekende agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Waterweg 19 (Waldman Horses). Het bouwvlak is ten opzichte van het voorontwerp en het geldende bestemmingsplan dichter naar hun perceel opgeschoven, de vergroting in oostelijke en zuidelijke richting kan er in de toekomst toe leiden dat hier gebouwd gaat worden. Er staan nu alleen paddocks. Dit is niet wenselijk. Helemaal gezien de voorgeschiedenis, rondom de verleende bouwvergunning voor de paardenstal, kan men niet instemmen met een nog verdere vergroting van het bouwvlak.

Beoordeling zienswijze:

Het ingetekende bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan gaat wat verder dan verzocht is door Waldman Horses in het kader van de inspraak. Het besluit op de inspraakreactie was om de bestemming van het perceel aan te passen aan de vergunde situatie. Het verzoek in de inspraakreactie was om de jongveestal en de tweede bedrijfswoning in het bouwvlak op te nemen. Hier hebben de heer en mevrouw Aalten ook geen bezwaar tegen.

Ambtelijk is vervolgens het bouwvlak nog wat ruimer ingetekend zodat ook de paddocks, behorende bij het bedrijf, binnen het bouwvlak vallen. Het klopt echter dat hierdoor ook de bouw mogelijkheden van het bedrijf vergroot worden. Indien hier bezwaar tegen bestaat, zal dit teruggedraaid worden. Het bouwvlak zal strak om de stal gelegd worden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

138.

Zienswijze van:

De heer P. Bouw

Betreft:

Waterweg 35

Samenvatting zienswijze:

Graag de volgende punten aanpassen:

- Er is vergunning verleend voor inwoning, graag aanpassen in het bestemmingsplan;
- Het bouwvlak is niet geheel conform het geldende plan uit 2006. De pijlen lopen in het geldende plan verder naar voren richting de Waterweg;
- De noord zuid zijde is 110 meter in plaats van 120 meter. Graag aanpassen (10 meter extra aan noordzijde).

Beoordeling zienswijze:

- Dit dient inderdaad aangepast te worden, conform vergunning. In de bijlage dient opgenomen te worden "bedrijfswoning met inwoning";
- Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is geweest dat de bouwvlakken in principe zoveel mogelijk conform het geldende bestemmingsplan zouden worden ingetekend. Het is daarom logisch om dit bouwvlak iets aan te passen zodat dit overeen komt;
- De noord zuid zijde is inderdaad niet overal 120 meter, hoewel aan de westzijde van het bouwvlak wel. Dit kan nog iets aangepast worden zodat de zijde overal 120 meter is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

139.

Zienswijze van:

Schreuder Adviseurs, namens firma Evers

Betreft:

Waterweg 59

Samenvatting zienswijze:

- In 2012 is voor dit perceel een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij de grond gelegen voor de bedrijfswoning de bestemming tuin heeft gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze grond de bestemming agrarisch gebied. Graag dit weer aanpassen in de bestemming tuin;
- Er is voor het bedrijf een bestaande oppervlakte bebouwing in het bestemmingsplan opgenomen van 615m². Dit komt echter niet overeen met de vergunde oppervlakte bebouwing op het perceel, dit is 630m². Graag aanpassen.

Beoordeling zienswijze:

- Het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied kent geen tuinbestemming. Op zich is het verzoek wel logisch. Op agrarisch gebied mag namelijk formeel geen tuin aangelegd worden. De bestemming van het perceel zal aangepast worden, het bedoelde gedeelte krijgt een bedrijfsbestemming zónder bouwvlak. In de regels zal nader bepaald worden dat indien een bouwvlak is aangegeven, alleen hierbinnen gebouwd mag worden. De gronden buiten het bouwvlak maar wel met bedrijfsbestemming mogen dan als tuin bij de bedrijfswoning gebruikt worden, dit past binnen de bestemming.
Overigens is ambtelijk geconstateerd dat de partiële herziening voor de Waterweg 59 nog niet goed verwerkt was in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat dan om het bouwvlak en de aanduiding bedrijfswoning. Dit zal aangepast worden.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor dit perceel in 2011/2012 is uitgebreid gekeken naar de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing. Het ging destijds om een totaalplan voor het perceel, waarbij ook mee is gewerkt aan een vergroting van het bouwvlak voor de herbouw van de bedrijfswoning. Er is daarbij redelijk soepel omgegaan met de oppervlakte bebouwing. In eerste instantie werd uitgegaan van 572,5m² (bestaande oppervlakte zoals aangegeven in het bestemmingsplan van 458m² + 25%). Uit aanvullende informatie bleek daarna dat bij de opmeting van die 458m² een kippenhok van 40m² over het hoofd was gezien (op luchtfoto's van 1979 was deze reeds aanwezig). Deze oppervlakte mocht worden toegevoegd. In totaal bedroeg het oppervlak inclusief vrijstelling dan 572,5 + 40 = 612,5m². Voor het kippenhok is destijds een sloopovereenkomst met de heer Evers afgesloten. De discussie over de toegestane oppervlakte is voor dit perceel dus ons inziens voldoende gevoerd. Er ligt een actueel plan voor het perceel en dit wordt overgenomen in het nieuwe plan.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt het gedeelte dat in het geldende bestemmingsplan een tuin bestemming heeft, binnen de bedrijfsbestemming gebracht (zonder bouwvlak).

140.

Zienswijze van:

De heer W.G. Kroon

Betreft:

Waterweg 64/66/68

Samenvatting zienswijze:

Voor het perceel staat in het bestemmingsplan aangegeven dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn, waarvan 1 met inwoning. Dit klopt niet met de feitelijke situatie:

- Waterweg 66 is geen inwoonsituatie maar een volwaardige woning, dit gedeelte is niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Graag Waterweg 68 omzetten in een plattelandswoning. Deze woning wordt op korte termijn niet meer als zodanig gebruikt vanwege het overdragen van het bedrijf door de hoofdbewoner aan de opvolger.

Beoordeling zienswijze:

- Er is naar het bouwdoosier gekeken van de Waterweg 64 en 66. Waterweg 64 is in 1966 vergund als verbouwing van een bakhuis. In het ambtelijk advies wordt hierover het volgende aangegeven:
Het betreft hier het verbouwen van een bestaand bakhuis. Dit bakhuis wordt m.i. geheel als permanente woning verbouwd en verliest dus helemaal de functie van bakhuis. Bij deze woning staat ook reeds een bakhuis dat door dhr. Van Diest in de zomer bewoond wordt. Gezien bovenstaande verzoek ik u het college te willen adviseren te weigeren of van één van de 2 bakhuizen een schuur te laten maken.
Op het advies staat een niet helemaal te lezen opmerking waar zoiets staat als:
Vergunning verleend na bespreking en informatie (...) waaruit blijkt dat de betrokken opstal altijd al voor permanente bewoning was ingericht en dienst heeft gedaan.
Door het verlenen van de vergunning is feitelijk een zelfstandige woning vergund. In het bevolkingssysteem staat Waterweg 64 ook al bewoond sinds het begin van de vorige eeuw. De Waterweg 66 staat bewoond sinds 1970.
Gezien het bovenstaande dient Waterweg 66 in het bestemmingsplan opgenomen te worden als bedrijfswoning (deze wordt op dit moment reeds aangemerkt als bedrijfswoning), en Waterweg 64 als kleine woning (omdat deze voort komt uit een verbouwd bakhuis). Een kleine woning mag niet vergroot of verplaatst worden en er mogen geen eigen bijgebouwen bij gebouwd worden.
- De gemeente betreurt het dat een zo recent gebouwde bedrijfswoning blijkbaar al weer om gezet gaat worden naar een reguliere woning. Dit is zeer zeker niet de insteek geweest het toekennen van deze tweede bedrijfswoning geweest.
Met het nieuwe bestemmingsplan is er echter algemeen voor gekozen om de tweede bedrijfswoningen aan te merken als een plattelandswoning, of deze nu wel of niet als bedrijfswoning in gebruik zijn. Dit om een stuk flexibiliteit te geven. Het past in dit algemene beleid om ook deze bedrijfswoning dan maar om te zetten naar een plattelandswoning, als dit het verzoek is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat de woning Waterweg 64 de aanduiding kleine woning krijgt en de woning Waterweg 68 de aanduiding plattelandswoning.

141.

Zienswijze van:

Familie M.J. van Woudenberg

Betreft:

Waterweg 67

Samenvatting zienswijze:

- Het bouwvlak is niet goed ingetekend, aangezien de woning grotendeels buiten het bouwvlak valt;
- De nog te bouwen schuur, waar reeds vergunning voor verleend is, valt deels buiten het bouwvlak;
- Binnen het bouwvlak is er geen ruimte/mogelijkheid voor het realiseren van een rijbak en stapmolen wat wel wenselijk is, gezien de verleende vergunning voor een ponyhouderij.

Beoordeling zienswijze:

- Inderdaad dient het bouwvlak aangepast te worden, zodat de woning hier binnen valt. Ook dient het bouwvlak tussen 't Oeverstraat 1 en Waterweg 67 aangepast te worden aan de kadastrale eigendomsgrenzen;
- In 1998 is vergunning verleend voor twee schuren. Hier is één van gebouwd, de andere nog niet. Wij hebben gekeken naar de situatie tekening, behorende bij de vergunning. Onze conclusie is dat deze schuur binnen het in het nieuwe bestemmingsplan ingetekende bouwvlak met de bestemming wonen valt.
Op de milieu tekening uit 2005 staat de schuur weliswaar deels buiten het bouwvlak ingetekend, maar voor het bestemmingsplan is de bouwvergunning leidend.
- Binnen een woonbestemming mag in principe 80m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Er is hier reeds veel meer bebouwing aanwezig. Deze mag hobbymatig gebruikt worden voor het houden van paarden. Een buiten rijbak kan onder bepaalde voorwaarden binnen de bestemming agrarisch gebied, buiten het bouwvlak, aangelegd worden. Een binnen rijbak en een stapmolen zijn meer voorzieningen die passen bij een bedrijfsmatige bestemming. Dat heeft dit perceel niet. Het is ruimtelijk niet gewenst dat op woonpercelen dermate grote bouwwerken worden geplaatst.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de woning binnen het bouwvlak wordt gebracht en de begrenzing met 't Oeverstraat 1 wordt aangepast aan de eigendomsgrenzen. Aan de overige punten wordt niet tegemoet gekomen.

142.

Zienswijze van:

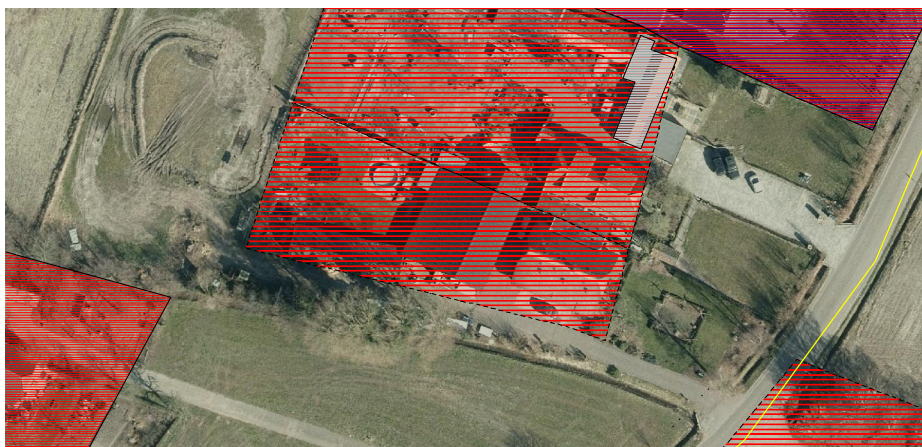
Mevrouw G. van de Veen

Betreft:

Waterweg 87

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen, zodat in de toekomst een verouderde schuur verplaatst kan worden. Het gaat om een smal stuk grond tussen het huidige bouwvlak en de erf grens, waar een sloot loopt.



Huidig bouwvlak

Beoordeling zienswijze:

Het perceel heeft een woonbestemming. Binnen een woonbestemming is in principe 80m² aan bijgebouwen toegestaan, dan wel de bestaande (legale) oppervlakte indien deze meer bedraagt. Bij het verbouwen en vernieuwen van bestaande bebouwing dient méér gesloopt te worden dan er terug wordt gebouwd. Dit is opgenomen in de afwijkingsmogelijkheden binnen de woonbestemming.

Op dit perceel is meer dan 80m² aan bebouwing aanwezig. In het bouwdoosier is niet voor alle bouwwerken een vergunning te vinden. Ons inziens biedt het huidige bouwvlak voldoende ruimte voor het bouwen / verplaatsen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op dit perceel. Daarnaast is het ruimtelijk niet gewenst als de bebouwing te dicht op de aanwezige bomenrij komt te staan. De bomen kunnen hier eventueel schade door ondervinden. Bovendien geldt op grond van het gemeentelijk beleid dat als omgevingsvergunning is verleend voor de bouw, op een afstand van 4 meter rondom het bouwwerk sowieso gekapt mag worden. Dat zou hier dus ook gaan gelden als het bouwvlak tegen de bomen aan komt te liggen. Dit is niet wenselijk.

Advies bomenwacht

De gemeente vraagt voor het beoordelen van de kwaliteit en waarde van bomen vaak het advies van de bomenwacht. Deze zienswijze is daarom voorgelegd aan de bomenwacht. Zij zijn ter plaatse wezen kijken. De resultaten hiervan zijn onderstaand weergegeven:

Het groene geheel langs de erfgrens is zeker behoudenswaardig. Er is sprake van duidelijke landschappelijke waarde. Ook hebben de bomen een duidelijke afscherpende functie voor het woonperceel. De volgende soorten zijn aangetroffen:

- Knot wilg (5x)
- Knot els (9x)
- Schietwilg (volwassen bomen, 5x)
- Zwarte els (halfwas bomen, 5x)
- Zwarte els (volwas bomen, 3x)

De kwaliteit van de bomen is over het algemeen ruim voldoende. Indien een kapvergunning zou worden aangevraagd voor deze bomen, zou het advies van de bomenwacht zijn om niet mee te werken aan kap.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

143.

Zienswijze van:

De heer J. Doppenberg

Betreft:

Waterweg 105

Samenvatting zienswijze:

Het agrarisch bedrijf aan de Waterweg 105 heeft een bouwvlak waarbij 0,7 hectare ten behoeve van de intensieve veehouderij benut mag worden. Deze ruimte is al bijna benut. Met wijziging kan eventueel met 30% uitgebreid worden. Dit is voor het bedrijf te weinig. Bij de zienswijze is een toekomst plaatje gevoegd. Deze is opgesplitst in drie stappen:

1. bouw mest silo / mestverwerkingsinstallatie (geen co-vergisting) en opslag veevoeders;
2. vergroting aantal zeugen en bouw tweede bedrijfswoning;
3. vergroting aantal vleesvarkens en verplaatsen eerste bedrijfswoning.

De huidige ontwikkelingen in de agrarische sector sturen aan op vergroting van de agrarische bedrijven.

Het Reconstructieplan geeft de mogelijkheid om in het verwevingsgebied een groter bouwvlak te vormen. Hiervoor zijn een aantal eisen zoals een Natuurbeschermingswetvergunning en landschappelijke inpassing. Het bedrijf is bereid aan deze voorwaarden te voldoen. Bij de zienswijze is een grove berekening gevoegd om aan te tonen dat een Nb-wetvergunning verleend kan worden. Het is zelfs mogelijk om met behulp van luchtwassers de emissie niet te laten vergroten. De vraag is nu specifiek om eerst het bouwvlak te vergroten en niet de voorwaarde te stellen om eerst de vergunningen rond te krijgen.

Gezien bovenstaande graag het bouwvlak vergroten naar 1,5 hectare.

Beoordeling zienswijze:

In de tijd tussen het indienen van de zienswijze en de besluitvorming in de gemeenteraad heeft de heer Doppenberg in aanvulling op zijn verzoek een MER beoordelingsnotitie laten opstellen. Deze is aan de gemeenteraad voorgelegd. Hiermee zijn de plannen voor uitbreiding van het aantal zeugen en vleesvarkens concreet gemaakt. Het Reconstructieplan geeft aan dat in de verwevingsgebieden grotere bouwvlakken mogelijk moeten zijn. De huidige ontwikkelingen in de agrarische sector sturen aan op schaalvergroting. Het is daarom een redelijke vraag om eerst het bouwvlak te mogen vergroten en hierna de andere vergunningen rond te krijgen. Hiermee worden tijdrovende en kostenverhogende procedures vermeden. Uit de berekeningen in de MER beoordelingsnotitie blijkt dat de uitbreiding voldoet aan de Natuurbeschermingswet. De gemeenteraad kan daarom instemmen met het opnemen van een bouwblok van 1,5 hectare voor dit perceel. Wel wordt daarbij de voorwaarde gesteld dat de uitbreiding van het bedrijf landschappelijk goed moet worden ingepast. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

144.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens Maatschap Torsius en Torsius - Jansen

Betreft:

Withagersteeg 11 en 13

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen zodat de vergunde mestopslag achter op het perceel geheel binnen het bouwvlak valt. Zoals het bouwvlak in het ontwerp is ingetekend, valt het bouwwerken circa 2 à 3 meter buiten het bouwvlak. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Beoordeling zienswijze:

Dit dient aangepast te worden (volgens onze berekeningen gaat het om circa 1 meter).

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

145.

Zienswijze van:

De heer Eijlander, manager Bosbad Putten

Betreft:

Zuiderveldweg 6

Samenvatting zienswijze:

Bij extreem drukke dagen in de zomer ontstaat er een probleem met het parkeren van auto's van bezoekers van het bosbad. Een oplossing is om het bosperceel ten westen van de huidige parkeerplaats te gaan gebruiken als incidenteel / overloop parkeerterrein. Dit zal naar verwachting zo'n 5 à 6 keer per jaar nodig zijn. Er dienen hiervoor paden half verharding in het bos gemaakt te worden. Tevens dient een hekwerk geplaatst te worden in het bos. Naar verwachting hoeven er maar 1 of 2 bomen hiervoor gekapt te worden.

Beoordeling zienswijze:

Het betreffende perceel is bestemd als "natuur". Hierbinnen is parkeren niet toegestaan. Een veldje aan de andere kant van het Bosbad, in het bos, heeft de dubbelbestemming "parkeerterrein". In het bestemmingsplan is geregeld dat hier maximaal 20 dagen per jaar geparkeerd mag worden ten behoeve van het Bosbad. Indien het verzoek ruimtelijk acceptabel is, zou dat hier op dezelfde wijze geregeld kunnen worden. Het gaat dus alleen om het opvangen van overlopmomenten, op hele drukke warme dagen. Zolang er geen sprake is van duidelijk benodigde overloop blijft het bosgebied voor parkeren afgesloten.

Er wordt al een tijd lang gezocht naar een oplossing voor de parkeerproblemen rondom het Bosbad bij drukke dagen in de zomer. Er ontstaan namelijk gevaarlijke en ongewenste situaties indien auto's massaal langs de Zuiderveldweg geparkeerd worden. Ook voor de bewoners van deze straat is dit zeer ongewenst. Met het bestuur van het Bosbad is een aantal overleggen gevoerd over de problematiek en specifiek het verzoek om in dit bosgedeelte parkeren mogelijk te maken. Ook heeft Bomenwacht Nederland ter plaatse gekeken en het perceel en de staat van de bomen opgenomen. Het perceel valt onder de Boswet. Achter het Bosbad begint het 'echte' bosgebied.

Om het terrein geschikt te maken als overloop parkeerterrein dienen er een paar bomen gekapt te worden. Hiervoor is afgesproken dat de eigenaar van het terrein een melding op grond van de Boswet indient bij de provincie. De adviseur van Bomenwacht heeft aangegeven dat dit kappen naar verwachting geen probleem oplevert. In het kader van het gevraagde toekomstige gebruik als overloop parkeerterrein is door Bomenwacht op 8 april 2014 een nulmeting verricht wat betreft de kwaliteit van de bomen en het bos. Deze nulmeting is bij deze zienswijze beoordelingsnotitie gevoegd. Indien het parkeren in het bos wordt toegestaan, kan er plaatselijk structurele verdichting optreden waardoor enkele bomen om en nabij het pad het straks moeilijker kunnen gaan krijgen dan in de huidige situatie. Hierdoor is mogelijk vroegtijdige uitval van nog eens 10 à 20 bomen te verwachten. Daarom is nu een nulmeting verricht naar de samenstelling, de conditie en de kwaliteit van het bos.

De betreffende gronden behouden in het bestemmingsplan de natuurbestemming. Binnen deze bestemming is het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden leidend.

Mochten er op termijn bomen onder het parkeren gaan leiden dan dient dit gecompenseerd te worden middels herplant elders op het perceel waardoor op die wijze aan de verplichtingen in het bestemmingsplan kan worden voldaan.

Voor wat betreft de ecologische waarde van het perceel is hier door een ecooloog kort naar gekeken. Er worden in principe geen problemen verwacht. In het kader van de Flora & Faunawet dient het Bosbad voorafgaand aan de feitelijke werkzaamheden een zogeheten quick scan uit te voeren naar de actuele situatie. Er zijn op dit moment geen holen in de grond of in bomen aangetroffen o.i.d. De bomen in het betreffende stukje bos zijn nog relatief jong. Er wordt alleen ten behoeve van de rij paden gegraven en afgevlakt. Dit graven gaat niet dieper dan circa 15 cm . Er worden geen specifieke parkeervakken aangelegd. Het parkeren vindt alleen plaats bij droog weer.

Met het Bosbad is afgesproken dat er zo min mogelijk extra hekwerken aangebracht zullen worden, dit om te voorkomen dat dieren last krijgen van barrières in dit gedeelte van het bos. Bij het plaatsen van hekwerken zal hier bij de vorm en hoogte rekening mee gehouden worden. Ook is afgesproken dat er geen halfverharding of verharding aangebracht wordt, maar dat er met houtsnippers gewerkt gaat worden (voor de rij paden).

Op onderstaande plaatje is weergegeven welk gedeelte van het bos de dubbelbestemming parkeerterrein krijgt. Dit terrein mag maximaal 20 dagen per jaar voor parkeren gebruikt worden. Er mag zoals gezegd geen verharding aangebracht worden, alleen houtsnippers. Het gaat om een stuk bos grenzend aan de huidige parkeerplaats en de Zuiderveldweg. Dit maakt de ecologische en ruimtelijke impact minder groot dan als het om een terrein midden in het bos gaat.



Om teveel verdichting van de bosbodem te voorkomen lijkt het goed maximaal 50 auto's per keer te laten parkeren en / of eventueel na de zomer de ondergrond weer wat losser te maken. De ondergrond met houtsnippers dient de gezondheid van de bomenstand qua verdichting zo min mogelijk aan te tasten.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met dien verstande dat geen verharding is toegestaan (alleen houtsnippers op de rij paden) en dat het gebruik maximaal 20 dagen per jaar is toegestaan. Het betreffende gebied behoudt de bestemming Natuur. Binnen deze bestemming is het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden leidend.

146.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens Maatschap Frens - Stijnen

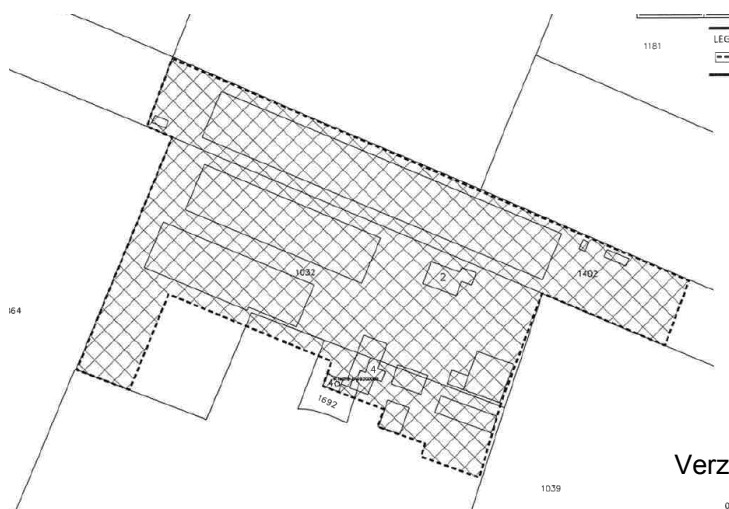
Betreft:

Zuiderzeestraatweg 2

Samenvatting zienswijze:

Graag het bouwvlak aanpassen conform de schets die bij de zienswijze is gevoegd. Het bouwvlak dat ten noorden van de noordelijkste stal is gelegen, is geprojecteerd op grond dat niet in eigendom is van het bedrijf. Mocht dat wel het geval zijn, dan zijn er praktische bezwaren om op die plek een stal te bouwen: qua infrastructuur en looproutes zou deze plek onhandig zijn. Daarom het verzoek om de oppervlakte te verplaatsen naar de oostzijde. Dit is de meest waarschijnlijke plek voor uitbreiding. Het plan is om hier een loods te bouwen voor de opslag van materiaal voor zijn vleeskalverhouderij (er is nu sprake van een tekort aan opslagruimte). In de reactie op de inspraak wordt verwezen naar de ontheffingsmogelijkheid waarmee de grens van het bouwvlak 25 meter overschreden mag worden. Het is onlogisch om gebruik te moeten maken van een dergelijke regeling, terwijl elders compleet nutteloos bouwvlak ligt.

Aanvulling: er is overleg geweest met de indiener van de zienswijze omdat een gedeelte van het aangevraagde bouwvlak niet in eigendom is bij het bedrijf. Naar aanleiding van dit overleg is er een wijziging op de zienswijze ingediend. Inderdaad is de betreffende grond niet in eigendom. Daarom is een nieuwe schets ingediend met het verzoek om het bouwvlak als onderstaand plaatje aan te passen. Graag de aanwezige ruwoeropslag, aan de westzijde, ook binnen het bouwvlak leggen. Als er meters over zijn dan graag het bouwvlak ook nog een stuk op de grond van Van Drie BV leggen, dat is grond die in de toekomst waarschijnlijk verworven wordt door het bedrijf. Het gaat dan om de ruimte tussen de ruwoeropslagen en de woning Zuiderzeestraatweg 4/4a.



Verzoek aanpassen bouwvlak

01

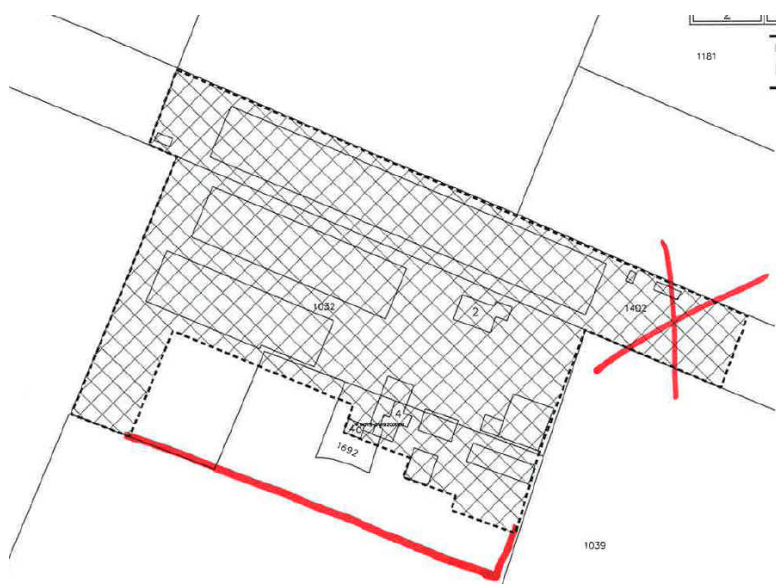
Beoordeling zienswijze:

Het bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 2-4 zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Westelijk Buitengebied, is ingetekend conform het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt bij een groot agrarisch bedrijf is in principe dat de zijden niet meer mogen bedragen dan 120 meter. De noordwest – zuidoost zijde is in dit geval reeds meer dan 120 meter. Als medewerking aan het verzoek zou worden verleend, schuift de bebouwing op richting de Cleenhorsterweg.

Wij vinden deze locatie, in de richting van de Cleenhorsterweg, in principe ruimtelijk niet acceptabel. De bebouwing komt dicht bij de Cleenhorsterweg te liggen en doorsnijdt de logische lijnen in het landschap. Bovendien waaiert hiermee het bedrijf verder uit en dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt van clustering van bebouwing, dit speelt nog extra omdat deze zijde van het bouwvlak reeds circa 150 meter bedraagt. Aan dit verzoek kan dan ook geen medewerking worden verleend.

Het verzoek om de bestaande bouwwerken aan de westzijde binnen het bouwvlak te brengen is ruimtelijk acceptabel, het gaat om een geringe aanpassing. Ook het verzoek om aan de zuidzijde eventueel nog extra bouwvlak toe te kennen is ruimtelijk acceptabel. De clustering van bebouwing blijft voldoende, het aanzicht verandert niet wezenlijk, ook niet vanaf de wegen in de omgeving gezien; tussen dit bouwvlak en de Zuiderzeestraatweg is een aantal woonpercelen aanwezig en de afstand tot deze weg is meer dan 250 meter. Ook de afstanden tot de woonpercelen blijven voldoende.

Om de lijnen logisch te houden wordt het bouwvlak recht getrokken, hoewel vóór de voorgevel van de woning niet snel gebouwd zal worden. Samenvattend wordt het bouwvlak dan conform onderstaand plaatje.



Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de aangevraagde uitbreiding aan de oostzijde van het bouwvlak niet wordt toegekend.

147.

Zienswijze van:

Van Westreenen Adviseurs, namens Van Drie B.V.

Betreft:

Zuiderzeestraatweg 4 en 4a

Samenvatting zienswijze:

- Conform de inspraakreactie graag een zelfstandige woonbestemming (bedrijfswoning) toekennen aan woning nummer 4a. In de zienswijze wordt een voorstel gedaan voor de nieuwe locatie van deze woning. Het gaat om een afzonderlijke kadastrale eenheid, en dit reeds sinds 1994. Er is sprake van aantoonbare permanente bewoning van een onafhankelijke wooneenheid;
- In het voorontwerp was in de bijlage "status woningen in agrarische bouwpercelen" voor het perceel Zuiderzeestraatweg 2/4/4a opgenomen dat hier twee bedrijfswoningen, waarvan één met inwoning, waren toegestaan. In het ontwerp is dit gewijzigd in 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning. Plattelandswoning is op zich akkoord, mits deze woning zowel door een burger als door een agrariër bewoond mag worden. Echter, de mogelijkheid van inwoning in één van de woning is verdwenen. Dit is niet gemotiveerd en dient derhalve teruggedraaid te worden.

Beoordeling zienswijze:

- Het feit dat een perceel / woning kadastraal afgesplitst is, is in principe niet relevant voor het bestemmingsplan. In ons bevolkingssysteem staan er vanaf 1990 mensen ingeschreven op dit adres. Het gebruik valt daarmee niet onder het overgangsrecht, de peildatum van het overgangsrecht (vanuit het vorige bestemmingsplan buitengebied) ligt in de jaren '70. Voor het overige worden geen nieuwe punten aangedragen. Voor de beoordeling van dit gedeelte van de zienswijze geldt dus verder de beoordeling van de inspraakreactie. Volledigheidshalve wordt deze hieronder weergegeven.

In het geldend bestemmingsplan staat voor het perceel Zuiderzeestraatweg 2/4/4a aangegeven "2 bedrijfswoningen waarvan 1 met inwoning". Dit is overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In het bouwdoossier zijn alleen vergunningen gevonden voor het uitbreiden van de woning nr. 4. Er is nooit een zelfstandige woning vergund. Omdat het een inwonings situatie betreft acht de gemeente het ongewenst om dit om te zetten naar een volwaardige (bedrijfs)woning.

Het ruimtelijk uitgangspunt voor het buitengebied is dat er in principe geen extra woningen toegevoegd mogen worden. Dit om het buitengebied zo agrarisch en open en rustig mogelijk te houden.

- Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is nog eens kritisch gekeken naar de bijlage van de status woningen in agrarische bouwpercelen. Het idee van deze bijlage is om de actuele, legale situatie vast te leggen. Tevens is bij het opstellen van het ontwerp de term plattelandswoning geïntroduceerd. Hierover is meer informatie opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Inderdaad mag een plattelandswoning zowel als bedrijfs- als burgerwoning gebruikt worden.

Wat betreft de inwoning; in ons bevolkingssysteem staat op woning nummer 4a sinds 2001 geen mensen meer ingeschreven. Daarom is de inwoonsituatie niet meer als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan kent nog steeds een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van inwoning, indien hier weer behoefte aan is.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

148.

Zienswijze van:

De heer E. Ruiter

Betreft:

Zuiderzeestraatweg 9

Samenvatting zienswijze:

- In het bestemmingsplan worden doelstellingen en randvoorwaarden gesteld met betrekking tot het opwekken van duurzame energie. Dat is op zich positief maar niet goed genoeg toegespitst op de specifieke bedrijfssituatie bij de heer Ruiter:
 - o Een deel van het natuurgras kan zeer goed via de biogasinstallatie gebruikt worden als brandstof voor het proces. Dit zou betekenen dat meer dan 25% van de *input* van de vergister niet van het eigen bedrijf komt, maar mogelijk van elders. Dit graag inpassen. Afvoer is niet gewenst en ook niet noodzakelijk;
 - o Het proces van grasraffinage valt niet geheel onder duurzame energie omdat er naast biogas ook agrarische- en fermentatieve grondstoffen uit dit natuurgras geproduceerd worden. Wellicht dat er in het bestemmingsplan een notitie opgenomen kan worden over het Indugras-proces en de beoogde jaarlijkse verwerkingscapaciteit van 25.000 ton op de locatie Zuiderzeestraatweg 9. Een samenvattende tekst kan daarbij zijn: INDUGRAS: *verwerking van biomassa uit natuur- en landschapsbeheer en landbouw tot agrarische producten en fermentatiegrondstoffen*. Mogelijk dat ook de bedrijfsaanduiding groot agrarisch bedrijf daar een mogelijkheid voor geeft.
- Voor de geplande micro windmolen zou een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen worden (tot een maximum hoogte van 25 meter). In het ontwerp bestemmingsplan staat echter de volgende tekst opgenomen: *In het plangebied zijn twee particulieren met windmolens aanwezig. Het uitgangspunt van de gemeente is om de bestaande toestand te bevriezen.*
- Indien de huidige vergunde machines voor de opwekking van duurzame energie, zoals biomassakachel, stoomturbine, WKK, windmolen etc. allen onder categorie 6.7 'Duurzame energie' vallen, dan is dit akkoord, anders graag een specifiekere benadering / vermelding.

Beoordeling zienswijze:

- De vergunde situatie is in het nieuwe bestemmingsplan ingepast middels een functie aanduiding op het perceel "duurzame energie". Dit verwijst naar bijlage 2 *overzicht niet agrarische functies* waar de specifieke bedrijfsvoering op dit perceel is omschreven, plus de vergunde omvang hiervan. Dit is gemaximeerd op een input van 1.000 ton, wat nu ook de vergunde situatie is. Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van een grotere input, tot 25.000 ton per jaar. De heer Ruiter heeft inmiddels per email aangegeven dat hij bovenstaande niet in het bestemmingsplan heeft gezien en dat deze regeling akkoord is.

- Het nieuwe bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor een micro-windturbine. De toelichting dient hier nog op aangepast te worden.
- Binnen de agrarische bestemming (binnen het bouwvlak) is duurzame energie opwekking toegestaan, door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen, en levering van energie. De genoemde vormen van opwekking van duurzame energie vallen hier ook onder.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De genoemde punten waren echter reeds verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Wel dient bij de vaststelling in de toelichting van het bestemmingsplan nog nader ingegaan te worden op het beleid voor micro windturbines.

149.

Zienswijze van:

LTO Noord (LTO Noord Gelderland en LTO Noord afdeling Veluwerand)

Betreft:

Algemeen – met name de agrarische bestemmingen

Samenvatting zienswijze:

- Regeling voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak (artikel 3.4.9 en 4.4.9): de maximale inhoud voor een bouwwerk voor mestopslag moet worden aangepast naar 2.000m³ in plaats van de nu opgenomen 1.000m³. De oppervlakte van silo's en platen voor opslag van hooi en kuilvoer buiten het bouwvlak moet worden aangepast naar 3.000m² in plaats van de nu opgenomen 300m².
- Archeologische dubbelbestemmingen: de verwachtingswaarde van de bouwblokken moet naar beneden worden bijgesteld, tenzij er met een onderzoek is aangetoond dat er een hogere verwachtingswaarde is. 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. Hierbij gelden ook uitbreidingen van het bouwvlak. Een praktische mogelijkheid is de beleidskaart aanpassen en de agrarische bouwblokken, onder bestemmingsregel artikel 27 waarde archeologie 4 te plaatsen, dit ook voor uitbreidingen van de bouwvlak;
- (Robuuste) ecologische verbindingzones: over de herijking van de EHS heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie adviseert de gemeente om dit nieuwe beleid mee te nemen in nieuwe bestemmingsplannen. De begrenzing dient aangepast te worden op de kaarten. Hoe wordt dit gerealiseerd?

Beoordeling zienswijze:

- Om een goede afweging te kunnen maken is gekeken naar de regeling uit burgemeenten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak.
 1. gemeente Nijkerk – voorontwerp bestemmingsplan buitengebied:
 - mestopslag met afwijkingsbesluit toegestaan tot 25 meter buiten het bouwvlak, tot een inhoud van 1000m³ tot een maximale bouwhoogte van 6 meter en
 - silo's, voorzieningen voor hooiopslag en kuilvoerplaten tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.
 2. gemeente Barneveld – bestemmingsplan buitengebied:
 - mestopslagvoorzieningen tot 50 meter buiten het bouwvlak toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter en
 - voeropslagvoorzieningen tot 50 meter buiten het bouwvlak toegestaan, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.
 3. gemeente Ede – bestemmingsplan buitengebied
 - geen mestopslagvoorzieningen buiten het bouwvlak en

- sleufsilos, waterbassin's en/of kuilvoerplaten met afwijkingsbesluit buiten het bouwvlak, mits direct grenzend en landschappelijk ingepast, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Naar aanleiding van de zienswijze van LTO en gekeken hebbende naar de regeling bij buurgemeenten zullen wij de maximale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde (nu: 300m²) zoals sleufsilos en kuilplaten buiten het bouwvlak laten vervallen. Dit biedt meer flexibiliteit. Dit wil overigens niet zeggen dat dit onbeperkt overal mag, er dient per geval een ruimtelijke afweging gemaakt te worden, op grond van de gestelde voorwaarden. Voor de mestopslag wordt de maat van maximaal 1000m³ opgerekt naar maximaal 2000m³. Daarnaast wordt bij de vaststelling in het bestemmingsplan opgenomen dat sleufsilos en kuilplaten bij recht gebouwd mogen worden tot maximaal 25 meter buiten het bouwvlak, met dien verstande dat deze bouwwerken niet gebouwd mogen worden voor de voorgevel en niet binnen 50 meter tot een woning van derde.

- Een dubbelbestemming archeologie beoogt het behoud van archeologische waarden. Binnen de bouwblokken is de grond niet altijd, op alle plaatsen, geroerd. De bouwblokken zijn meestal namelijk behoorlijk ruim ingetekend en nog niet overal staat bebouwing. Als wij dit soepeler zouden regelen, zouden de aanwezige waarden verstoord kunnen worden. Indien er informatie beschikbaar is waaruit blijkt dat de ondergrond ter plaatse inderdaad geroerd is en dat archeologische waarden niet meer verwacht worden, dan is er een mogelijkheid om een ontheffing of vrijstelling te krijgen. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gebouwd wordt op een plek waar reeds eerder gebouwd is.

Er zijn diverse uitspraken van de Raad van Staten waarin wordt gesteld dat agrarische bouwvlakken niet automatisch zonder onderzoek uitgesloten kunnen worden van een onderzoeksplicht (200908600/1/T1/R4 en 200907043/1/R3).

De gemeente Putten maakt gebruik van de diensten van een regioarcheoloog. Deze archeoloog voorziet de gemeente en de initiatiefnemers van ontwikkelingen van een advies op maat. Hierin wordt met gebruikmaking van alle voorhanden zijnde informatie gekeken naar de archeologische waarde van de planlocatie. Daarnaast wordt gekeken naar de ontwikkelingsplannen. Sommige ontwikkelingen (oprichten van bouwwerken) zijn soms goed in te passen zonder kosten voor archeologisch onderzoek, wanneer men sommige zaken (funderingsmethode et cetera) in acht neemt. Met de inzet van de regioarcheoloog wordt een advies op maat gegeven.

Overigens worden de regels voor archeologie bij de vaststelling van het bestemmingsplan hier en daar verduidelijkt en veranderd, met name om het aspect archeologie beter toetsbaar te maken bij concrete bouw aanvragen.

- De herijking van de EHS was reeds in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan verwerkt. Dit is te zien op de verbeelding, zoals op ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan kent geen apart overzichtskaartje meer van de EHS. Op ruimtelijke plannen zijn wel de vlakken te zien die als zodanig zijn bestemd.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen, met dien verstande dat de regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt versoepeld. Ook wordt de maximale oppervlakte voor mestopslag buiten het bouwvlak opgerektd.

Het bestemmingsplan kent reeds een uitzonderingsregeling voor archeologisch onderzoek indien de grond aantoonbaar geroerd is, en de herijking van de EHS is reeds verwerkt in het bestemmingsplan.

150.

Zienswijze van:

Gasunie Transport Services B.V.

Betreft:

Algemeen – Regeling aardgastransportleidingen

Samenvatting zienswijze:

- In het plangebied ligt één hoofdaardgastransportleiding en een 4-tal regionale aardgastransportleidingen van de Gasunie. Middels een digitale controle is gebleken dat de ligging van de leidingen niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie zijn weergegeven. Graag dit aanpassen. De digitale leidinggegevens dienen aangevraagd te worden via het mail adres van de Gasunie;
- De leidingen zijn gedeeltelijk gelegen binnen diverse bouwvlakken. Dit suggereert dat het mogelijk is gebouwen te realiseren / vergroten binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas. Graag de bouwvlakken aanpassen zodat deze buiten de dubbelbestemming komen te liggen;
- Het afsluiterschema aan de Zuiderzeestraatweg is momenteel bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' met de aanduiding 'gasregeldrukstation'. Dit doet onterecht vermoeden dat hier sprake is van een inrichting. Een afsluiterlocatie kan worden gedefinieerd als een (eventueel fysiek) afgebakend terrein waarop/waarin zich een installatie bevindt, met als doel het kunnen afsluiten van hoge druk aardgastransportleidingen in geval van onderhoudswerkzaamheden en/of calamiteiten. Het verzoek is dan ook om de afsluiterlocatie te bestemmen als bedrijf-nutsvoorziening met de aanduiding 'afsluiterlocatie';
- Graag het artikel Leiding – Gas op de volgende punten aanpassen:
 - o Opnemen adequate regeling afwijken bouwregels, conform tekstvoorstel in de zienswijze;
 - o Opnemen voorrangsbepaling, conform standaardartikel in de bijlage van de zienswijze;
 - o Verwijderen druk en diameter uit bestemmingsomschrijving
- Voor de dubbelbestemming dient een adequate regeling te worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Daarom het verzoek om artikel 35 aan te passen:
 - o Opnemen schriftelijk advies leidingbeheerder, conform tekstvoorstel in de zienswijze;
 - o Ook de werkzaamheden uit artikel 35.1.1 onder c omgevingsvergunningplichtig maken voor de dubbelbestemming;
 - o De werkzaamheden uit artikel 35.1.1 onder b en g zijn te ruim geformuleerd, ook werkzaamheden die niet dieper dan 0,4 meter gaan of het aanbrengen van oppervlakte verhardingen minder dan 100m² kunnen effect hebben op de leidingen.

Het heeft de voorkeur om binnen het artikel Leiding – Gas een vergunningstelsel voor deze werken en werkzaamheden op te nemen. Dit conform het standaardartikel in de bijlage van de zienswijze.

Beoordeling zienswijze:

De punten van de Gasunie worden één op één verwerkt in het bestemmingsplan, met dien verstande dat de gemeente:

1. de bouwvlakken niet aanpast. De voorrangsbepaling in de dubbelbestemming Gas waarborgt dat deze belangen vóór de bouwvlak bepalingen gaan. De verbeelding zoals deze wordt weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl is juridisch leidend. Op deze verbeelding is de dubbelbestemming Gas duidelijk zichtbaar en ingetekend. Zodra op dit gedeelte van het bouwvlak geklikt wordt, wordt de dubbelbestemming zichtbaar.

2. de gemeente kiest ervoor om het aanlegvergunning stelsel algemeen achterin het bestemmingsplan te laten staan. Dit artikel wordt aangepast conform de zienswijze van de Gasunie. In het artikel Leiding – Gas staat een expliciete verwijzing naar het artikel van de omgevingsvergunning plicht voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen met dien verstande dat de bouwvlakken niet worden aangepast en het aanlegvergunningstelsel achter in het bestemmingsplan, in een algemeen artikel, blijft staan. Voor het overige worden de punten die de Gasunie aandraagt in het bestemmingsplan verwerkt.

151.

Zienswijze van:

De heer A. Mosterd

Betreft:

Algemeen

Samenvatting zienswijze:

- Kan het gemeentebestuur een lijst met veranderingen t.o.v. het geldende plan presenteren waar we als belanghebbende burgers op moeten letten?
- Waarom wil het college afstappen van de open bouwvlakken?
- In 2014 zal van rijkswege de mogelijkheid geopend worden om bij de bestemming wonen 100m² vergunningvrij te bouwen in het kader van de deregulering. Komt deze 100m² boven het maximaal aantal m² dat bij een woning in het buitengebied mag worden gebouwd? Zijn er in dit bestemmingsplan van gemeentewege geen beperkingen voor de toepassing van de vergunningvrije 100m²?
- Diverse voorstellen en vragen over het handhavingsbeleid en het verzoek om oude situaties en bebouwing in te passen in het nieuwe bestemmingsplan. Doel van ruimtelijke ordening om te kijken welke bebouwing ingepast kan worden. Voorwaarden voor legalisatie zijn dat de bebouwing visueel en milieutechnisch passend moet zijn in de omgeving en de belangen van direct omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Luchtfoto's van 2006 als uitgangspunt nemen;
- De afgelopen jaren is een aantal tussentijdse aanpassingen gedaan voor het plangebied, bijvoorbeeld voor het mogelijk maken van het landgoed Uylenborgh en het mogelijk maken van een agrarisch bedrijf aan de Schremmersteeg 5. De raad moet hiervan nog de mogelijkheid hebben om ja of nee te zeggen. Voor dergelijke wijzigingen die extra bebouwing beogen wordt voorgesteld om meer advies en overleg te laten plaatsvinden. Op deze wijze wordt voorkomen dat onverwacht veranderingen met grote ruimtelijke gevolgen in het buitengebied plaatsvinden en wordt het draagvlak voor de wijzigingen vergroot;
- Meer proactief inspelen op veranderingen in het buitengebied, meer gebiedsgerichte aanpak.

Beoordeling zienswijze:

- In 2012 is door de gemeenteraad het visiedocument Westelijk Buitengebied opgesteld. In dit visiedocument zijn de belangrijkste (beleids)wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Om een dergelijk overzicht op perceelsniveau te maken is voor een dergelijk omvangrijk plan ondoenlijk. Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een lijstje ter inzage gelegen waarop de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp waren aangegeven. Daarnaast was er op de informatie bijeenkomsten en tijdens de openingstijden van het gemeentehuis voldoende gelegenheid om hier vragen over te stellen;

- Dit is verwoord in het visiedocument en ook akkoord bevonden door de gemeenteraad. De agrarische bouwvlakken zijn ruim ingetekend en er gelden de nodige afwijkingsmogelijkheden;
- De officiële aanpassing van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot de regels voor vergunningvrij bouwen is nog niet in werking getreden. Hoe deze dus exact er uit komt te zien is nog niet geheel duidelijk. Zoals het voorstel nu landelijk is, geldt een maximum aan bebouwing van 100m² in totaal. Het is dus bijvoorbeeld bij een woonbestemming niet zo dat er op grond van het bestemmingsplan 80m² mag worden gebouwd en daarnaast nog eens 100m² vergunningvrij, de 80m² telt hierbij mee. De gemeente kan aan de vergunningvrije regels verder weinig veranderen c.q. invloed uitoefenen via het bestemmingsplan.
- Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten om het handhavingsbeleid, "Handhaven met hart en verstand", aan te passen. De gemeenteraad heeft daarbij besloten om handhaving tegen bouwwerken die voor 1 januari 1993 zijn opgericht een zeer lage prioriteit te geven. Het stellen van een zeer lage prioriteit betekent niet dat er een legale situatie ontstaat. De datum van 2006 voor een generaal pardon, zoals de heer Mosterd dit voorstelt, strookt niet met dit handhavingsbeleid.

Wij vinden het opnemen van een soort van generaal pardon, ongeacht of wij dat al wenselijk zouden vinden, niet thuishoren in een bestemmingsplan omdat aan een generaal pardon geen ruimtelijke afweging ten grondslag ligt. Het legaliseren (inpassen) van de betreffende illegale bouwwerken staat vaak haaks op het ruimtelijk beleid voor het buitengebied. In zijn algemeenheid geldt in het buitengebied een anti-versteningsbeleid. Dit geldt op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau. Het buitengebied is hoofdzakelijk bedoeld voor de agrarische bedrijven, zij kunnen de nodige bebouwing oprichten binnen hun bouwvlakken en daarnaast dienen de gronden zo open en onbebouwd mogelijk te blijven. Of een bepaald bouwwerk op een bepaalde plaats wellicht ruimtelijk redelijk inasbaar is, wil niet zeggen dat het wenselijk is om algemeen de criteria zodanig op te rekken dat alle bebouwing die er in 2006 stond, in principe in wordt gepast. De belangenafweging zoals de heer Mosterd deze voorstelt gaat hierbij ons inziens scheef. De regels vanuit de bestemmingsplannen, zoals deze de afgelopen tientallen jaren hebben gegolden, zijn er niet voor niets. Hier moet een ieder zich in principe aan houden en gehouden hebben;

- De genoemde plannen hebben hun planologische procedures doorlopen en gelden inmiddels. Ze hebben o.a. ter inzage gelegen en hier kon door partijen op gereageerd worden. De bestuurlijke afweging heeft bij deze plannen dus reeds plaatsgevonden. Het zou richting initiatiefnemers natuurlijk wel heel vreemd, en niet rechtszeker, zijn als nu opeens een nieuwe afweging zou plaats vinden. Het gaat in beide gevallen om recente plannen.
- De gemeente is van plan om de komende jaren onder andere te werken aan gebiedsvisies, voor bepaalde gebieden in het buitengebied waar relatief veel speelt. Dit wordt na het bestemmingsplan opgepakt en nader uitgewerkt.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, de zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

152.

Zienswijze van:

Roselaar

Betreft:

Nijkerkerstraat 45

Samenvatting zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen met agrarische nevenactiviteiten. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen. Het is onduidelijk waarom deze aanpassing heeft plaatsgevonden. Er worden op het perceel nog dieren (rundvee, paarden en kleinvee) gehouden. Graag dit aanpassen.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is **niet ontvankelijk** omdat deze te laat is ingediend. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld. Het betreft hier een fout, ook vanuit de gemeente is niet te achterhalen waarom dit is aangepast. Er geldt nog een milieu melding voor het perceel voor het houden van dieren. Dit dient aangepast te worden.

Conclusie:

De zienswijze is **niet ontvankelijk**. Wel geeft de zienswijze aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft hier een fout die hersteld moet worden.