

# Zienswijzennota

**Bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”**

september 2023

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Procedure bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" .....	5
2. zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.....	6
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen .....	15
3.1 Conclusie .....	15
3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen .....	15

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

In 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Dit betrof een conserverend bestemmingsplan. Met een conserverend bestemmingsplan wordt met name de bestaande situatie planologisch vastgelegd en worden er geen nieuwe ontwikkelingen of initiatieven toegevoegd. In principe wijzigt het planologisch beleid dan ook niet. Wel zijn enkele aanpassingen gedaan in het kader van geldende wetgeving. Daarnaast zijn eenduidige regels opgesteld voor het totale buitengebied.

In de periode dat het bestemmingsplan werd voorbereid, hebben verschillende initiatiefnemers zich gemeld met wensen voor ontwikkelingen op hun perceel die niet binnen het bestemmingsplan pasten. Aangezien destijds geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen werden in het bestemmingsplan, heeft de gemeenteraad wel opdracht gegeven om de ingekomen initiatieven te beoordelen en op te nemen in een 'veegplan'. In het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" zijn initiatieven opgenomen die zeer uiteenlopend van aard zijn. Het gaat bijvoorbeeld om wijzigingen in gebruik, nieuwe functies, dan wel nieuwe bebouwing, maatschappelijk ondernemers en volkstuinten op de Wageningse Eng en het herstel van een deel van de campus. Concreet gaat het om de volgende initiatieven:

Locatie	Ontwikkeling
Hartenseweg 50	Wijziging van verpleeghuis/verzorgingshuis naar woonzorgvoorziening.
Hartenseweg 29	Legalisering bewoning bijgebouw.
Huppelpad 3a	Legalisering bewoning bijgebouw.
Grebbedijk 16-22	Kamerverhuur in de vier bestaande woningen (maximaal 20 kamers).
Percelen sectie C, nummers 553 en 672 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat)	Planologisch regelen van de aanwezige volkstuinten.
Perceel sectie C, nummer 1770 (volkstuinten zuidelijk van Zoomweg)	Planologisch regelen van de aanwezige volkstuinten.
Percelen sectie C, nummers 341, 345 en 2374 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat)	Planologisch regelen van de aanwezige volkstuinten.
Grebbedijk 38	Vormverandering van het agrarisch bouwvlak, zodat reeds vergunde bebouwing binnen het bouwvlak valt.
Honingblokpad ongenummerd (Groentekwekerij de Nieuwe Ronde)	Wijzigen van de bestemming "Sport" naar Agrarisch – stadsrandgebied. Maatschappelijk ondernemer mogelijk maken binnen binnen Agrarisch-stadsrandgebied. Daarnaast het realiseren van twee opslag- schuilruimtes van in totaal maximaal 50 m2 en een teeltondersteunende kas van 20 m2. De opslag- en schuilruimte worden op twee locaties gerealiseerd, waarbij de totale oppervlakte maximaal 50 m2 bedraagt.
Dorskampweg ongenummerd (Pluktuin de Bosrand)	Maatschappelijk ondernemer mogelijk maken binnen binnen Agrarisch-stadsrandgebied. Daarnaast het realiseren van een opslag- schuilruimte van maximaal 50 m2 en een teeltondersteunende kas van 20 m2.

Geertjesweg ongenummerd (Kwekerij en zorgverlener Bloemrijk)	Maatschappelijk ondernemer mogelijk maken binnen binnen Agrarisch-stadsrandgebied. Daarnaast het realiseren van een opslag- schuilruimte van maximaal 50 m2 en een teeltondersteunende kas van 20 m2.
Maneswaard 1	Uitvoering van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij (een deel van) de tuin wordt bestemd als "Wonen-2".
Grintweg 352	Legaliseren autohandel binnen de bestemming "Wonen".
Grintweg 251	Het realiseren van een tweede woning achter de bestaande woning.
Bosweg 20	Het uitoefenen van een yogacentrum binnen de woonbestemming.
Binnenveldse Hooilanden	Reeds aangelegde natuur als "Natuur" bestemmen.
Rijksinpassingsplan dijkverbetering Hagestein - Opheusden	In mei 2013 heeft het Rijk het bestemmingsplan Dijkverbetering Hagestein - Opheusden vastgesteld. Abusievelijk is met het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied door de gemeenteraad van Wageningen een klein deel van het rijksbestemmingsplan overschreven. Met deze herziening wordt deze overschrijving hersteld.
"witte vlekken" Mansholtlaan	De grens van het buitengebied en de bebouwde kom sluiten niet exact op elkaar aan. Hierdoor geldt op die locaties (twee locaties bij de Mansholtlaan) geen planologisch regiem. Deze worden bestemd conform het huidige gebruik als Verkeer.
Correctie bestemmingsplan Wageningen Campus	Ter plaatse van de Campus overlappen twee bestemmingsplannen elkaar waarbij bouwmogelijkheden zijn komen te vervallen. Dit wordt met deze herziening hersteld. De bestemming Maatschappelijk - Onderwijs is conform het voorheen geldende bestemmingsplan weer toegekend.
Kielekampsteeg 1 en 34	Planologisch regelen van de bestaande bedrijfswoning(en).
Bornsesteeg 87	Planologisch regelen van de bestaande bedrijfswoning(en).
Overige volkstuinten	Het planologisch regelen van enkele volkstuinten.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure hebben het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Grintweg 251 van 24 maart tot en met 4 mei 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn. In onderstaande tabel worden de ingekomen zienswijzen kort samengevat:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen
1.	22.0028081	Strijdigheid met het provinciaal beleid in het kader van de Groene ontwikkelingszone	21 april 2022
2.	22.1906331	Gebuurte argumenten om rijbak niet op te nemen in het bestemmingsplan	2 mei 2022
3.	22.1906333	Illegaliteit bijgebouwen, plicht aansluiten op riool, planschadeovereenkomst, regel dat gronden en bouwwerken niet verhuurd mogen worden aan derden, term biologische pluktuin, onnodig extra kosten vanwege afwijkende maten kas	2 mei 2022

4.	22.0028130	Maximale hoogte voor hoogspanningsmasten, toevoegen regels inzake werken en werkzaamheden, voor zowel bovengronds als ondergronds	3 mei 2022
----	------------	---	------------

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van de ingekomen zienswijzen waarop puntsgewijs wordt gereageerd. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte een overzicht van de wijzigingen die in het plan worden doorgevoerd, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

## 1.2 Procedure bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening”

### Wettelijk verplicht vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening toegestuurd aan verschillende overlegpartners.

Vanuit de provincie Gelderland zijn enkele opmerkingen geplaatst met name bedoeld om de kernwaarden van de beschermde groene gebieden, zoals de Eng, te beschermen en eventueel te versterken. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft op verschillende aspecten adviezen afgegeven, met name op het gebied van veiligheid en bereikbaarheid van de locaties door hulpdiensten.

### Zienswijzenprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit toekennen hogere waarde Wet geluidhinder Grintweg 251 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er een publicatie gestaan in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan heeft zowel digitaal, via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) als analoog ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan en ontwerpbesluit toekennen hogere waarde Wet geluidhinder Grintweg 251 hebben eveneens gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling eventuele zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

### Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ingekomen zienswijzen meegewogen. Wanneer het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, kan door belanghebbenden hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekend gemaakt in het Gemeentebblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, opnieuw zowel digitaal als analoog.

## 2. zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

### **Zienswijze 1 (nummer 22.0028081, ontvangen op 21 april 2022)**

#### **Betreft: Strijdigheid met het provinciaal beleid in het kader van de Groene ontwikkelingszone**

##### *Samenvatting*

In december 2021 heeft de provincie Gelderland het actualisatieplan 8 van de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld, welke op 1 februari 2022 in werking is getreden. In deze wijziging zijn onder andere de voorwaarden voor ontwikkelingen in de Groene ontwikkelingszone aangescherpt. Nieuwe activiteiten of ontwikkelingen in de Groene ontwikkelingszone zijn toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in de bijlage van de omgevingsverordening, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Als de Groene ontwikkelingszone wordt versterkt, bevat het bestemmingsplan in ieder een versterkingsplan (landschappelijk inpassingsplan) dat inzicht geeft in hoe die versterking plaatsvindt. De versterking moet in het bestemmingsplan geborgd worden via een voorwaardelijke verplichting.

De provincie constateert dat enkele deellootjes binnen de Groene ontwikkelingszone liggen. Het ontwerpbestemmingsplan en dan met name bijlage 1 (ruimtelijke motivering per project) voldoet voor een enkele locatie (nog) niet aan de aangepaste voorwaarden.

##### *Gemeentelijke reactie*

Het actualisatieplan 8 van de provinciale Omgevingsverordening is inderdaad abusievelijk niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is voor de locatie Maneswaard 1 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 1 bij deze zienswijzennota is gevoegd. Dit landschappelijk inpassingsplan zorgt voor versterking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Om te kunnen voldoen aan de provinciale verordening is het weiland bestemd als Natuur en is de tuin bestemd als Groen. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen Natuur en Groen is eveneens het landschappelijk inpassingsplan planologisch geborgd. Op deze manier kan worden voldaan aan de provinciale verordening.

##### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

##### **Verbeelding detail 15**

- conform het landschappelijk inpassingsplan is voor een deel van de locatie de bestemming Natuur opgenomen en voor een ander deel de bestemming Groen. De bestemming Wonen is verkleind;
- binnen de bestemming Natuur is een aanduiding opgenomen waarbinnen een vlaggenmast is toegestaan tot een hoogte van maximaal 6 meter.

##### **Regels**

- inhoudsopgave:
  - o toevoegen wijziging artikel 13 Groen
  - o toevoegen wijziging artikel 16 Natuur
- wijziging artikel 13 Groen:
  - o toevoegen aan artikel 13.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving:
    - toevoegen onder lid a: en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' tevens groenvoorzieningen in de vorm van landschappelijke inpassing.
- wijziging artikel 16 Natuur:
  - o toevoegen aan artikel 16.1.1 Algemeen:
    - toevoegen onder lid b: uitgezonderd een vlaggenmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlaggenmast', waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

- wijziging artikel 23 Wonen - 2:
  - o toevoegen aan artikel 23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:
    - in lid 23.2.3 onder a: en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
    - in lid 23.2.3 onder e: bijgebouwen mogen niet zelfstandig worden bewoond, tenzij het gaat om een tijdelijke mantelzorgwoning conform de geldende wet- en regelgeving;
    - in lid 23.3 is toegevoegd een sublid 23.3.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Maneswaard 1: het is uitsluitend toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing Maneswaard 1' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen ten behoeve van wonen nadat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

### **Toelichting, bijlage 1 ruimtelijke motivering per project**

Project 12: Maneswaard 1

Paragraaf 12.3 Beleidsaspecten:

Omgevingsverordening Gelderland: Deze tekst is aangepast naar de geldende verordening, waarbij geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen grootschalige en kleinschalige ontwikkelingen. Daarnaast is hier een verwijzing opgenomen naar het landschappelijk inpassingsplan.

### **Zienswijze 2 (nummer 22.1906331, ontvangen op 2 mei 2022)**

**Betreft: het niet opnemen van een rijbak op een perceel nabij de Bosweg**

*Samenvatting*

Indiener is verbaasd over het niet opnemen van een rijbak in het bestemmingsplan. De redenen die tot dit besluit hebben geleid zijn in het verleden meerdere keren besproken. Naar het idee van indiener was er steeds een bevredigende reactie, zodat indiener ervan uitging dat de rijbak opgenomen zou worden in het bestemmingsplan. Indiener is dan ook van mening dat er verwachtingen zijn gewekt, onder andere door het positieve advies van de TAWE en de brief van 2 augustus 2021.

#### *Gemeentelijke reactie*

In de afgelopen tijd is inderdaad regelmatig overleg geweest met indiener over het opnemen van een rijbak in het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening. Dit was ook het uitgangspunt bij het opstellen van het conceptontwerpbestemmingsplan in augustus 2021, hetgeen ook zo is gecommuniceerd. De plaatsen van een rijbak is niet toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied, zodat we hier te maken hebben met een wijziging van het bestemmingsplan. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan hebben we te maken met een afwegen van alle verschillende belangen.

Ten aanzien van het wekken van verwachtingen en het daarmee samenhangende vertrouwensbeginsel het volgende. Volgens vaste jurisprudentie moeten drie stappen worden doorlopen als een beroep wordt gedaan op het vertrouwensbeginsel. Bij de eerste stap moet de vraag worden beantwoord of de uitlating en/of gedraging waarop de betrokkene zich beroept, kan worden gekwalificeerd als een toezegging. Bij de tweede stap gaat het om de vraag of die toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. In het kader van de derde stap zal de vraag moeten worden beantwoord wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de bevoegdheid. Uit de jurisprudentie blijkt ook dat het vertrouwensbeginsel niet met zich mee brengt dat gerechtvaardigde verwachtingen altijd moeten worden gehonoreerd. Daar is het voor nodig dat bij de afweging van alle belangen geen zwaarder wegende belangen aan het honoreren van de verwachtingen in de weg staan. Hierbij weegt het belang van degene bij wie verwachtingen zijn gewekt zwaar mee. De zwaarder wegende belangen kunnen zijn gelegen in strijdigheid met de wet, het algemeen belang en meer specifiek belangen van derden.

In deze situatie staat niet ter discussie dat er verschillende keren positief is gereageerd op het verzoek van indiener van deze zienswijze. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan wel geen (principe)besluit genomen, maar namens hen zijn verschillende brieven met een positief standpunt verstuurd aan indiener. Er is echter bij verdere uitwerking van het bestemmingsplan Buitengebied,

eerste herziening een belangenafweging gemaakt, waarbij het college van mening is dat er belangen zijn die zwaarder wegen dan het belang van indiener van deze zienswijze.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven onder welke voorwaarden het college kan afwijken van het bestemmingsplan om een paardenbak te realiseren. In deze voorwaarden is onder andere geregeld dat maximaal één paardenbak gerealiseerd kan worden bij een woning én dat deze paardenbak direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak Wonen, Wonen-1 of Wonen-2 gesitueerd wordt. Hiervan is geen sprake, omdat de locatie een weiland betreft dat niet bij een eigen woning hoort.

Vervolgens is onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om medewerking te verlenen. Het is niet mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub b van de Wabo medewerking te verlenen, omdat de ontwikkeling niet past binnen de categorieën zoals genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het verlenen van medewerking via het wijzigen van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub c van de Wabo is ook niet wenselijk gebleken. Hierbij is onder andere gekeken naar het geldende beleid.

In de Visie op de Wageningse Eng is opgenomen dat het houden van dieren een gewaardeerde functie is op de Eng. De bestaande dieren en weides worden dan ook behouden. Het is echter niet de bedoeling dat overal nieuwe dieren worden gehouden, dan wel dat hiervoor nieuwe voorzieningen aangelegd worden, zoals het realiseren van een schuilgelegenheid of het realiseren van een paardenbak. De betreffende paardenbak is aangelegd, zonder dat hiervoor een vergunning is verleend. Om die reden gaat het dus niet om een bestaande voorziening.

Ook kan niet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Op de locatie waar de paardenbak is gerealiseerd, kan niet worden geparkeerd. Ook in de directe nabijheid van deze locatie is geen gelegenheid voor het parkeren van eventuele paardentrailers. Indiener geeft aan dat de gebruikers een paard op of nabij de Eng hebben. Hierdoor komen zij te paard naar de rijbak en is er geen sprake van het parkeren van trailers. Het college begrijpt de behoefte aan een rijbak voor de paarden en de vereniging, maar is van mening dat deze locatie niet geschikt is, zoals hierboven aangegeven.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **Zienswijze 3 (nummer 22.1906333, ontvangen op 2 mei 2022)**

**Betreeft: illegaliteit bijgebouwen, plicht aansluiten op riool, planschadeovereenkomst, regel dat gronden en bouwwerken niet verhuurd mogen worden aan derden, term biologische pluktuin, onnodig extra kosten vanwege afwijkende maten kas**

#### *Samenvatting*

1. Naar het idee van indiener van de zienswijze zijn verschillende reeds aanwezige bijgebouwen niet illegaal gerealiseerd. Indiener heeft een schetsplan ingediend voor deze bijgebouwen en nadat hierop geen reactie is gekomen, heeft indiener de gemeente in gebreke gesteld. Ook hierop is nooit enige reactie ontvangen, zodat indiener na een half jaar wachten de bijgebouwen geplaatst heeft.
2. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij bedrijfsmatige exploitatie een toilet aangesloten moet zijn op het riool. Ter plekke is een helolytenfilter-toilet aanwezig, dat in overleg met de gemeente is geplaatst. Destijds is ook aangegeven dat er geen aansluiting op de riolering moest gebeuren, vanwege de afstand tot een aansluitingspunt.
3. Onduidelijk is wat onder commercieel gebruik moet worden verstaan, waarbij verwezen wordt naar het geven van workshops. Ook bij bezoekers die gebruik maken van het toilet en enkel een boeket komen plukken of fruit komen plukken, is er sprake van commercieel gebruik.
4. Indiener is van mening dat het initiatief reeds in het bestemmingsplan Buitengebied van 2012 zou worden opgenomen. Naar mening van indiener zou dit gebeuren zonder dat er sprake was van het sluiten van een planschadeovereenkomst. In 2015 is er kennelijk een besluit genomen dat een planschadeovereenkomst in de toekomst verplicht zou worden. Hiervan is indiener (en andere



- betrokkenen) niet op de hoogte gesteld. Pas in 2018 heeft indiener voor het eerst gehoord dat het verplicht is om een planschadeovereenkomst te ondertekenen.
5. Het is indiener onduidelijk wie er planschade kan indienen en waar nu precies voor getekend wordt bij het sluiten van een planschadeovereenkomst.
  6. indiener geeft aan dat de gemeente heeft aangegeven dat het waarschijnlijk niet veel voorstelt. Indiener vraagt zich dan ook af waarom er nu verplicht wordt om een planschadeovereenkomst te tekenen. Ook is indiener van mening dat het opstellen van bestemmingsplannen een wettelijke taak is van de gemeente.
  7. Naar de mening van indiener is het tekenen van een planschadeovereenkomst in strijd met eerdere afspraken en gewekte verwachtingen dat er geen kosten voor indiener zouden zijn wanneer gewacht wordt op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.
  8. In artikel 6.3.1a van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het niet toegestaan is om gronden en bouwwerken te verhuren aan derden. Indiener is van mening dat zij als eigenaar van grond zelf kan beslissen of er grond verhuurd of verpacht wordt, zolang dat niet in strijd is met het bestemmingsplan.
  9. Door het opnemen van het verbod om te verhuren aan derden geeft het huidige gebruik een strijdigheid met het nieuwe bestemmingsplan op, aangezien er sinds 2019 een stuk grond wordt verhuurd.
  10. Daarnaast belemmert dit verbod initiatiefnemer in de (toekomstige) bedrijfsvoering. Zo is er al sinds de start van het bedrijf sprake van het (deels) verhuren van grond en gebouw voor bijeenkomsten, rondleidingen, workshops en dergelijke.
  11. In de toelichting en regels wordt soms de term biologische pluktuin genoemd. Dit is echter een gecertificeerde term, die voor dit perceel niet gebruikt mag worden, vanwege het ontbreken van het SKAL-keurmerk.
  12. In de Visie op de Wageningse Eng is opgenomen dat het voor maatschappelijk ondernemers mogelijk is om een kas van 20 m<sup>2</sup> te realiseren. De maximale hoogte mag 2,5 meter bedragen. Bij het opstellen van de Visie op de Wageningse Eng heeft indiener verschillende keren aangegeven dat de maten zoals nu opgenomen niet werkbaar zijn, omdat dit geen standaardmaten voor tuinderskassen zijn. Desondanks zijn deze maten wel gebeven. Indiener heeft, vooruitlopend op het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, in 2021 een tijdelijke omgevingsvergunning verkregen voor het realiseren van een tuinkas. In verband met afwijkende maten, te weten een oppervlakte van 20,4 m<sup>2</sup> en een hoogte van 2.73 meter moest worden afgeweken van de maten zoals die in de Visie op de Wageningse Eng waren opgenomen. Hierdoor heeft indiener extra kosten moeten maken, die naar de mening van indiener onnodig zijn.

#### *Gemeentelijke reactie*

1. Om te beginnen betreuren wij het dat er niet op het schetsplan van indiener is gereageerd. Het gaat hier echter om het indienen van een schetsplan. Voor de behandeling van een schetsplan is geen wettelijke termijn vastgesteld waarbinnen gereageerd moet worden. Desalniettemin had indiener een inhoudelijke reactie van het college moeten ontvangen. Het indienen van een schetsplan is echter geen aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij na de wettelijke termijn een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaat. Dat betekent dus ook dat er nooit toestemming is verleend voor het realiseren / plaatsen van de bijgebouwen, zoals de pipowagen en het toilet. Juridisch gezien is er dan ook sprake van illegale gebouwen.
2. In tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft is niet in de regels opgenomen dat er bij commercieel gebruik een toilet op het riool moet zijn aangesloten. Conform het Bouwbesluit is opgenomen dat bij commercieel gebruik voldoende sanitair aanwezig moet zijn. Het houden van georganiseerde bijeenkomsten is een vorm van commercieel gebruik, zodat het verplicht is om een sanitaire voorziening te realiseren. Dit is ongeacht hoe deze aangesloten wordt. De sanitaire voorziening mag niet leiden tot een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen, te weten maximaal 50 m<sup>2</sup>.
3. Het is een terechte opmerking dat onduidelijk is wanneer er sprake is van commercieel gebruik en dus wanneer er sprake moet zijn van voldoende sanitair. Het Bouwbesluit geeft regels voor gebruiksfuncties bij georganiseerde bijeenkomsten, zoals een workshop of een high tea. Ter verduidelijking is de volgende definitie van commercieel gebruik opgenomen in de regels: *Het gebruiken van de locatie voor aan de locatie gerelateerde, georganiseerde bijeenkomsten, zoals het geven van tentoonstellingen, lezingen, workshops, picknicks, high tea en daarmee naar aard*

*en omvang vergelijkbare activiteiten. Een en ander gerelateerd aan de activiteiten zoals omschreven onder artikel 6.3.1 van deze regels en passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling. Daarnaast is de volgende definitie voor commerciële bijeenkomsten opgenomen: Het geven van een workshop, picknick of high tea en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de producten van het perceel of daarmee vervaardigde producten. Feesten en partijen, anders dan omschreven in artikel 6.3.1 van deze regels zijn niet toegestaan.*

4. De gemeenteraad heeft in 2013 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Dit betrof een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen werden. In de periode dat het bestemmingsplan werd voorbereid, hebben verschillende inwoners zich gemeld met wensen voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen. Ook indiener heeft zich gemeld met een wens voor een ontwikkeling. De gemeenteraad heeft het college van burgemeester en wethouders de opdracht gegeven om de ingekomen initiatieven te beoordelen en wanneer mogelijk op te nemen in een veegplan. Op 3 december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in eerste instantie alleen die verzoeken op te nemen die zeer kleinschalig van aard zijn en waarvoor geen nadere onderzoeken noodzakelijk zijn. Omdat na verloop van tijd bleek dat voor (bijna) iedere ontwikkeling toch nader onderzoek noodzakelijk is, heeft het college van burgemeester en wethouders in 2015 besloten om onder voorwaarden ook de andere initiatieven mee te nemen, mits deze passend zijn bij een goede ruimtelijke ordening. Een van deze voorwaarden was het sluiten van een planschadeovereenkomst. Dat indiener van deze zienswijze hier niet eerder van in kennis is gesteld, betreuren wij. Dit betekent echter niet dat deze overeenkomst niet zal moeten worden gesloten.
5. Planschade is schade die kan ontstaan na ruimtelijke besluiten, zoals het wijzigen van een bestemmingsplan. Planschade is dan ook met name gericht op waardevermindering van grond dan wel een (bedrijfs)pand. Ook kan het gaan om inkomensderving bij bijvoorbeeld bedrijven. In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat belanghebbenden een (planschade)claim bij de gemeente kunnen indienen wanneer er sprake is van een waardevermindering door het wijzigen van een bestemmingsplan op verzoek van een initiatiefnemer. De gemeente loopt dan een financieel risico om medewerking te verlenen aan een initiatief, maar heeft zelf geen voordeel van dat plan. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om afspraken te maken over het vergoeden van eventuele planschade. Het planschaderisico en het feit dat de aanvrager uiteindelijk degene is die voordeel heeft van de wijziging van het bestemmingsplan, is voor de gemeente aanleiding om het sluiten van een planschadeovereenkomst te verlangen. In een planschadeovereenkomst is geregeld dat als er planschade wordt geclaimd vanwege de wijziging van een bestemmingsplan, de aanvrager van de wijziging de toegewezen planschade moet terugbetalen aan de gemeente. Voordat een planschadeclaim wordt toe- of afgewezen, wordt er door een onafhankelijk deskundige onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en hoe hoog deze is.
6. Omdat de specifiek benodigde deskundigheid ontbreekt binnen de gemeentelijke ambtenaren, is mede om duidelijkheid te verkrijgen over het risico op planschade, op verzoek van de gemeente een planschaderisicoanalyse opgesteld door een onafhankelijk deskundige. Bij een planschaderisicoanalyse wordt een globale inschatting gemaakt van mogelijke planschade. Dat hier gaat om een globale inschatting van mogelijke planschade is dat op het moment van het uitvoeren van deze risicoanalyse het nieuwe bestemmingsplan nog niet is vastgesteld en de regels dus nog kunnen wijzigen. Zoals hiervoor is aangegeven, de gemeente heeft geen voordeel bij het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van indiener. Daarom wordt het sluiten van een planschadeovereenkomst verplicht. Het klopt dat de gemeente een wettelijke taak heeft om bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied. Daarbij gaat het echter niet om het wijzigen van een bestemmingsplan op verzoek van een inwoner / initiatiefnemer. Aangezien (een deel van) het initiatief van indiener in strijd is met het thans geldende bestemmingsplan is er sprake van een wijziging van het bestemmingsplan op verzoek van een initiatiefnemer.
7. Wanneer een gemeente zelf het initiatief neemt om een bestemmingsplan te actualiseren, zou het inderdaad vreemd zijn om een planschadeovereenkomst te sluiten. In dit geval gaat het echter om het opstellen van een bestemmingsplan waarin specifieke wensen voor ontwikkelingen worden opgenomen. Hierdoor gaat het om het wijzigen van een bestemmingsplan op verzoek van verschillende initiatiefnemers, waarvan indiener er ook één is. Wij betreuren het dat er verwachtingen zijn ontstaan dat wanneer gewacht wordt op het nieuwe bestemmingsplan er geen

kosten voor indiener zouden zijn. Echter, zolang het gaat om het wijzigen van een bestemmingsplan op verzoek van een initiatiefnemer, blijft juridisch de mogelijkheid om een planschadeovereenkomst te sluiten met de betreffende initiatiefnemer. Uit vaste jurisprudentie (rechtspraak) blijkt dat het wekken van verwachtingen lastig te bewijzen valt. Allereerst moet worden gekeken of er een uitlating is gedaan die gekwalificeerd kan worden als toezegging en door het bevoegde gezag is gedaan. Daarnaast blijkt uit de vaste jurisprudentie dat eventuele gerechtvaardigde verwachting niet altijd moeten worden gehonoreerd, bijvoorbeeld wanneer het algemeen belang hoger wordt geacht dan het belang van een initiatiefnemer. In het dossier van indiener zijn geen schriftelijke bewijsstukken te vinden, zoals een gesloten overeenkomst, brieven of emails dat ooit is toegezegd dat er geen kosten verbonden zouden zijn aan het wachten op een herziening van het bestemmingsplan. Een mondelinge uitspraak van een ambtenaar of (voormalig) wethouder kan niet worden toegerekend aan het bevoegde bestuursorgaan, het college van burgemeester en wethouders. Om die reden kan dan ook niet worden vastgehouden aan een mogelijke toezegging dat er geen kosten zouden moeten worden gemaakt.

8. Het doel van deze bepaling is het voorkomen van het verhuren van de locatie voor het geven van feesten en partijen door derden, die niet passen binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het is een terechte opmerking van indiener dat een eigenaar van grond zelf moet kunnen bepalen of deze (deels) verhuurd of verpacht wordt. Een bestemmingsplan kan hier geen regels over opstellen. Met de bepaling zoals nu opgenomen in artikel 6.3. van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit echter wel beperkt. Zoals aangegeven, het doel van deze regel is dat er geen ongewenste feesten en partijen door derden worden gegeven. Artikel 6.3. (gebruiksregels) is daarom dan ook zodanig aangepast dat het wel mogelijk is om grond (gedeeltelijk) te verhuren/ verpachten, echter niet voor het geven van feesten en partijen die geen relatie hebben met de toegestane agrarische activiteiten met ondergeschikte nevenactiviteiten.
9. Zie de reactie op punt 8 van deze zienswijze.
10. Het is niet de bedoeling om de bedrijfsvoering te beperken, voor zover de activiteit past binnen de agrarische bestemming met de aanduiding maatschappelijk ondernemer en deze kleinschalig van aard is. Artikel 6.3 (gebruiksregels) is verder aangescherpt waaruit duidelijk blijkt wat er wel mag en wat niet. Het geven van workshops of een high tea vinden wij een passende activiteit op deze locatie, het geven van een feest in de avonden bijvoorbeeld niet. Dat er momenteel activiteiten worden uitgevoerd die niet passend zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, is een risico van indiener. Hierop had de gemeente immers handhavend kunnen optreden. Er is dan ook geen sprake van een beperking van de bedrijfsvoering voor zover het gaat over activiteiten die niet passend zijn in de nieuwe regels.
11. Wij danken indiener van deze zienswijze voor deze opmerking. Het bestemmingsplan is dan ook zodanig aangepast dat hier geen strijdigheid ontstaat met dit keurmerk.
12. De Visie op de Wageningse Eng is tot stand gekomen na een intensief traject met een klankbordgroep, de Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng en belanghebbenden. De Wageningse Eng kent bijna 500 verschillende eigenaren met elk verschillende wensen en gedachten over de toekomst van de Wageningse Eng. Gelet op het grote aantal eigenaren / gebruikers en de vele tegenstrijdige wensen en gedachten is er een klankbordgroep samengesteld, waarbij is getracht om ieder belang vertegenwoordigd te zien. Ook de maatschappelijk ondernemers zijn hierin vertegenwoordigd geweest. In het traject om te komen tot de Visie op de Wageningse Eng is naar iedere wens en gedachte geluisterd, maar dat betekent niet dat alles ook zo opgenomen kan worden. In dit geval is in de klankbordgroep een afweging gemaakt tussen het realiseren van bebouwing op de Eng en het niet toestaan van bebouwing op de Eng. In de klankbordgroep is uiteindelijk overeenstemming bereikt over het toestaan van bebouwing ten behoeve van de maatschappelijk ondernemers en de maatvoering hiervan. Zo is opgenomen dat, onder voorwaarden, bij de bestaande maatschappelijk ondernemers een opslag- / schuilgelegenheid van maximaal 50 m<sup>2</sup> met een hoogte van maximaal 3 meter en een kas van maximaal 20 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Deze maatvoering is naar de mening van de klankbordgroep, het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een heel redelijke maatvoering. Indiener kiest er vervolgens voor om een bestaande kas over te nemen, die afwijkt van de vastgestelde maten. Hoewel er net nieuw beleid is vastgesteld, immers de Visie op de Wageningse Eng, waarin maximale maten zijn opgenomen, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om gebruik te maken van de mogelijkheden om af te wijken van deze maximale maten en hiervoor vergunning te verlenen.

Wij zijn dan ook van mening dat wij coulant zijn omgegaan met de vraag van indiener. De afwijkende maten zijn als bestaand opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft een legesverordening vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor het verlenen van diensten leges betaald moeten worden. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een dienst. Omdat voor het verlenen van deze omgevingsvergunning moest worden afgeweken van het bestemmingsplan, zijn hier extra leges aan verbonden. Deze kosten zijn dan ook in rekening gebracht bij indiener van deze zienswijze.

### **Conclusie**

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook op de volgende punten aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### **Verbeelding detail 12**

- Opnemen aanduiding gereedschapsberging conform verleende vergunning d.d. 20 mei 2008 (bijlage 3 bij deze zienswijzennota);
- Opnemen aanduiding waar commerciële activiteiten mogen worden uitgevoerd (bijlage 4 bij deze zienswijzennota).

### **Regels**

- Wijziging artikel 1 Begrippen:
  - o Wijzigen begrip 1.52a maatschappelijk ondernemer: Agrarisch grondgebruik van een ondernemer gespecialiseerd in tuinen en/of kwekerijen, die met meerdere medewerkers, vrijwilligers en/of zorgcliënten werkt.
  - o Toevoegen begripsbepaling commercieel gebruik: Het gebruiken van de locatie voor aan de locatie gerelateerde, georganiseerde bijeenkomsten, zoals het geven van tentoonstellingen, lezingen, workshops, picknicks, high tea en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten. Een en ander gerelateerd aan de activiteiten zoals omschreven onder artikel 6.3A.1 van deze regels en passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling.
  - o Toevoegen begripsbepaling commerciële bijeenkomst: Het geven van een workshop, picknick of high tea en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de producten van het perceel of daarmee vervaardigde producten. Feesten en partijen, anders dan omschreven in artikel 6.3A.1c van deze regels zijn niet toegestaan.
- Wijziging artikel 6 Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied:
  - o Toevoegen aan lid 6.1.1 algemeen: bepaling i: een gereedschapsberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gereedschapsberging' ten behoeve van de bedrijfsvoering van de maatschappelijk ondernemer;
  - o Toevoegen aan lid 6.2.2 onder e bouwregels: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gereedschapsberging' een gereedschapsberging conform verleende vergunning d.d. 20 mei 2008 (bijlage 3 bij deze zienswijzennota en bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening);
  - o Toevoegen lid 6.3A.1 gebruiksregels maatschappelijk ondernemers conform bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers)[
  - o Toevoegen lid 6.3A.2 strijdig gebruik conform de bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers);
  - o Toevoegen lid 6.3A.3: voorwaardelijke verplichting conform bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers);
  - o Toevoegen lid 6.3A.3 een tweede voorwaardelijke verplichting waarin is geregeld dat de Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng een positief advies moet hebben gegeven, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het realiseren van een opslag- / schuilgelegenheid.

### **Bijlagen bij de regels**

Toevoegen bijlage 3: verleende omgevingsvergunning gereedschapsberging Dorskampweg.

### **Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan (ruimtelijke motivering per project)**

- 10. Pluktuin en theetuin de Bosrand (detail 12)
  - o Pagina 40: verwijderd 'biologische'.

### **Zienswijze 4 (nummer 22.0028130, ontvangen op 3 mei 2022)**

#### **Betreft: maximale hoogte voor hoogspanningsmasten, toevoegen regels inzake werken en werkzaamheden, zowel bovengronds als ondergronds**

##### *Samenvatting*

1. In artikel 12 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening is opgenomen dat aan artikel 30 van het bestemmingsplan Buitengebied maatvoering wordt opgenomen voor onder andere hoogspanningsmasten tot maximaal 40 meter. Er zijn echter enkele hoogspanningsmasten aanwezig die hoger zijn dan 40 meter, te weten 60,05 meter. Gevraagd wordt dan ook om de hoogte aan te passen naar bijvoorbeeld 61 meter.
2. Gevraagd wordt om de regels van de artikelen 29.4.1 (Leiding – Hoogspanning (voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen)) en 30.4.1 (Leiding – Hoogspanningsverbinding (voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen)) van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied aan te vullen. Hiervoor heeft indiener tekst aangeleverd. Met die toevoeging wordt beter gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.
3. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening is eveneens een maximale hoogtemaat van 40 meter opgenomen. Gevraagd wordt om ook de toelichting aan te passen, zoals is opgenomen onder punt 1 van deze zienswijze.
4. Indiener zou graag in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg willen worden betrokken bij toekomstige plannen of beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijk hoogspanningsnet. Op die manier kan de veiligheid en leveringszekerheid van de hoogspanningsverbindingen geborgd worden.

##### *Gemeentelijke reactie*

Een aantal van de gemaakte opmerkingen hebben met name betrekking op het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Wij merken hierbij op dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, geen algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied betreft. Uitsluitend voor specifieke percelen in het buitengebied van Wageningen, zoals opgenomen in de tabel in de inleiding van deze zienswijzennota, is een passend juridisch-planologisch kader opgesteld. Desondanks zijn wij het eens met indiener van deze zienswijze dat het goed is om ook de bestaande regels met betrekking tot hoogspanningsmasten en hoogspanningsverbindingen kritisch te beoordelen.

1. De bedoelde masten staan niet op een perceel opgenomen in de tabel. Desondanks is uit de toelichting van het bestemmingsplan wel te halen dat het zou gaan om een nieuwe regeling voor hoogspanningsmasten. Er is hierbij inderdaad uitgegaan van een maximale hoogte van 40 meter. Aangezien het hier gaat om reeds bestaande hoogspanningsmasten, gaan wij mee in het verzoek van indiener en zullen een maximale hoogte van 61 meter opnemen in het bestemmingsplan.
2. Zoals reeds is aangegeven, het gaat hier niet om een algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De aangeleverde voorbeeldtekst hebben wij beoordeeld en vergeleken met de regels in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied. Wij zijn hierbij van mening dat het op dit moment niet noodzakelijk is om de regels hierop aan te passen. Bij een algehele herziening van het bestemmingsplan zullen wij deze voorbeeldtekst opnieuw beoordelen en indien nodig de regels hierop aanpassen.
3. Zoals onder punt 1 is aangegeven, wordt de maximale hoogte aangepast naar 61 meter. De toelichting zal hier dan uiteraard ook op worden aangepast.
4. In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg wordt indiener nu ook al betrokken bij het voorbereiden van bestemmingsplannen voor ruimtelijke initiatieven. Blijkbaar is dit bij dit bestemmingsplan niet helemaal goed gegaan, hetgeen wij betreuren. Hier zal in de toekomst beter op worden gelet.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

**Regels**

- Wijziging artikel 30 Leiding - Hoogspanningsverbinding:
  - o Wijzigen artikel 30.2.3. onder b: maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt 61 meter.

**Toelichting**

- Wijziging paragraaf 2.2.2 herstel aantal omissies en overige aanpassingen:
  - o Pagina 8 van 42: onder het kopje 'Hoogtebepaling hoogspanningsverbinding' laatste zin wijzigen in: "Hierbij is aangesloten bij de hoogte van de hoogst aanwezige mast, te weten 61 meter."

## 3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

### 3.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de verschillende initiatiefnemer, de verschillende ontwikkelingen en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op enkele punten aangepast, zie hiervoor het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota. Met deze aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn wij van mening dat er sprake is van een passende invulling van de betreffende percelen en dat de ontwikkelingen geen onevenredige aantasting betekent op het woon- en leefklimaat. Daarom hebben wij de belangen voor het realiseren van studentenwoningen laten prevaleren boven de belangen van indieners van de zienswijzen.

### 3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten. Deze wijzigingen betreffen in eerste instantie de wijzigingen die naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn doorgevoerd. Daarnaast gaat het om enkele ambtshalve wijzigingen, zoals een enkele omissie in het ontwerpbestemmingsplan en het op verzoek van initiatiefnemer verwijderen van een locatie.

<b>Aanleiding</b>	<b>Waar</b>	<b>Wijziging</b>
	<b>Verbeelding</b>	
Zienswijze 1	Detail 15	Deels de bestemming Natuur opnemen en deels de bestemming Groen. De bestemming Wonen is verkleind. Een en ander conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij deze zienswijzennota is gevoegd en eveneens als bijlage bij de regels is gevoegd.  Binnen de bestemming Natuur is een aanduiding opgenomen waarbinnen een vlaggenmast is toegestaan tot een hoogte van maximaal 6 meter.
Zienswijze 3	Detail 12	Opnemen aanduiding gereedschapsberging conform verleende vergunning d.d. 20 mei 2008 (bijlage 3 bij deze zienswijzennota);  Opnemen aanduiding waar commerciële activiteiten mogen worden uitgevoerd (bijlage 4 bij deze zienswijzennota).
Ambtshalve wijziging	Detail 7	Deze locatie verwijderen.
Ambtshalve wijziging	Detail 9	Wijzigen en vergroten van het bouwvlak, conform bijlage 5 bij deze zienswijzennota.
Ambtshalve wijziging	Detail 15	Bebouwingspercentage opnemen van 65%, conform het huidige bestemmingsplan Buitengebied.
	<b>Regels</b>	
Zienswijze 1	Inhoudsopgave	Toevoegen wijziging artikel 13 Groen Toevoegen wijziging artikel 16 Natuur Nummering aanpassen

	Wijziging artikel 13 Groen	<p>toevoegen aan artikel 13.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toevoegen onder lid a: en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' tevens groenvoorzieningen in de vorm van landschappelijke inpassing.</li> </ul>
	Wijziging artikel 16 Natuur	<p>Toevoegen aan artikel 16.1.1 Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toevoegen onder lid b: uitgezonderd een vlaggenmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlaggenmast', waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.</li> </ul>
	Artikel 11 "Wijziging artikel 23 Wonen-2"	<p>Toevoegen aan artikel 23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in lid 23.2.3 onder a: en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';</li> <li>- in lid 23.2.3 onder e: bijgebouwen mogen niet zelfstandig worden bewoond, tenzij het gaat om een tijdelijke mantelzorgwoning conform de geldende wet- en regelgeving;</li> <li>- in lid 23.3 is toegevoegd een sublid 23.3.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Maneswaard 1: het is uitsluitend toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing Maneswaard 1' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen ten behoeve van wonen nadat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.</li> </ul>
Zienswijze 3	Artikel 3 Wijziging artikel 1 Begrippen	<p>Toevoegen begripsbepaling voor commercieel gebruik: Het gebruiken van de locatie voor aan de locatie gerelateerde, georganiseerde bijeenkomsten, zoals het geven van tentoonstellingen, lezingen, workshops, picknicks, high tea en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten. Een en ander gerelateerd aan de activiteiten zoals omschreven onder artikel 6.3A.1 van deze regels en passend bij de rustieke uitstraling van het terrein en de omgeving met een rustige uitstraling.</p> <p>Toevoegen begripsbepaling voor commerciële bijeenkomst: Het geven van een workshop, picknick of high tea en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de producten van het perceel of daarmee</p>



		<p>vervaardigde producten. Feesten en partijen, anders dan omschreven in artikel 6.3A.1c van deze regels zijn niet toegestaan.</p> <p>Wijzigen begrip 1.52a maatschappelijk ondernemer: Agrarisch grondgebruik van een ondernemer gespecialiseerd in tuinen en/of kwekerijen, die met meerdere medewerkers, vrijwilligers en/of zorgcliënten werkt.</p>
Zienswijze 3	Artikel 5 "Wijziging artikel 6 Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied"	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toevoegen lid 6.1.1 algemeen: een gereedschapsberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gereedschapsberging' ten behoeve van de bedrijfsvoering van de maatschappelijk ondernemer;</li> <li>- toevoegen lid 6.2.2 bouwregels: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gereedschapsberging' een gereedschapsberging conform verleende vergunning d.d. 20 mei 2008 (bijlage 3 bij deze zienswijzennota en bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening);</li> <li>- toevoegen lid 6.3A.1 gebruiksregels maatschappelijk ondernemers conform bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers).</li> <li>- Toevoegen lid 6.3A.2 strijdig gebruik conform de bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers)</li> <li>- Toevoegen lid 6.3A.3 voorwaardelijke verplichting conform bijlage 2 bij deze zienswijzennota (regeling maatschappelijk ondernemers).</li> <li>- Toevoegen in lid 6.3A.3 een tweede voorwaardelijke verplichting waarin is geregeld dat de Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng een positief advies moet hebben gegeven, voordat omgevingsvergunning kan worden verleend voor het realiseren van een opslag- / schuilgelegenheid.</li> </ul>
Zienswijze 4	Artikel 12 "wijziging artikel 30 Leiding - Hoogspanningsverbinding"	Wijzigen artikel 30.2.3 onder b: Maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt 61 meter.
Ambtshalve wijziging	Artikel 8 "Wijziging artikel 15 Maatschappelijk"	artikel 15.1.2 onder b is aan de omschrijving van het type maatschappelijke functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' toegevoegd dat: "ter plaatse maximaal één dienstwoning is toegestaan, evenals een complex voor verplegenden."

Ambtshalve wijziging	Artikel 11 "wijziging artikel 21 Wonen"	Toevoegen een voorwaardelijke verplichting dat op het perceel Hartenseweg 29 binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening een insectenhotel van 2 m2 en een nestkast voor uilen moeten zijn gerealiseerd en vervolgens in stand moeten worden gehouden om gebruik te kunnen maken van de gebruiksregels uit het bestemmingsplan.
Ambtshalve wijziging	Artikel 12 "Wijziging artikel 22 Wonen-1"	Sublid 22.3.3 "Voorwaardelijke verplichting Grintweg 251" verwijderen.
	<b>Bijlagen bij regels</b>	
Zienswijze 1	Toevoegen bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan Maneswaard 1.
Zienswijze 3	Toevoegen bijlage 3	Verleende vergunning gereedschapsberging Dorskampweg.
	<b>Toelichting</b>	
Zienswijze 4	Paragraaf 2.2.2 herstel aantal omissies en overige aanpassingen	Pagina 8 van 42 onder het kopje "Hoogtebepaling hoogspanningsverbinding" laatste zin is gewijzigd in: Hierbij is aangesloten bij de hoogte van de hoogst aanwezige mast, te weten 61 meter.
Ambtshalve wijziging	Paragraaf 3.3.1 Visie Wageningse Eng	De kernkwaliteiten van de Wageningse Eng worden nader toegelicht. Na de derde volzin is de tekst gewijzigd in: De kernkwaliteiten van de Wageningse Eng zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een waardevol uniek landschap reliëfrijk, afwisseling tussen besloten kamers, openheid en zichtrelaties</li> <li>- Cultuurhistorische waarden historische verkaveling en wegenstructuur (zandpaden, houtwalstructuren en wildwal)</li> <li>- Ecologische waarden en biodiversiteit unieke diversiteit aan soortgroepen en biotopen</li> <li>- De 'tuin van Wageningen' in contrast met de omliggende stedelijke bebouwing heersen hier de waarden relatieve rust, donkerte en stilte met diversiteit in agrarisch en kleinschalig grondgebruik en recreatief medegebruik in een landschappelijke omgeving.</li> </ul>
	<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	
	<b>Bijlage 1: ruimtelijke motivering per project</b>	
Zienswijze 1	Project 12 Maneswaard 1	Paragraaf 12.3 Beleidsaspecten: Omgevingsverordening Gelderland: onder de tabel waarin de kernkwaliteiten worden benoemd, is de tekst aangepast naar: Het plangebied is gelegen op de zuidoever van de

		Neder-Rijn. De uitbreiding van de woonbestemming tasten de landschappelijke waarden aan. Hierdoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Dit landschappelijk inpassingsplan is vervolgens planologisch geborgd in het bestemmingsplan via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Het noordwestelijk deel van het kadastraal perceel krijg hierin de bestemming Natuur en het zuidelijke deel van het perceel krijgt de bestemming Groen. Nieuwe hoofdgebouwen worden niet mogelijk gemaakt. Met deze maatregelen worden de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone versterkt en voldoet het plan aan de provinciale verordening.
Zienswijze 3	Project 12 Pluktuin en theetuin De Bosrand	Op pagina 40 is de term 'biologische' verwijderd.
Ambtshalve wijziging	Project 14 Grintweg 251	Verwijderd op verzoek initiatiefnemer.
Ambtshalve wijziging	<b>Bijlage 3 Bodemonderzoek Grintweg 251</b>	Verwijderen
Ambtshalve wijziging	<b>Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Grintweg 251</b>	Verwijderen
Ambtshalve wijziging	<b>Bijlage 7 Natuurtoets algemeen</b>	Planlocatie 2 (Grintweg 277), planlocatie 5 (Zoomweg 15), planlocatie 6 (Wijngaard Wageningse Berg), planlocatie 7 (Bennekomseweg 130 / Oude Diedenweg) en planlocatie 8 (Future Center Wageningen) verwijderen
Ambtshalve wijziging	<b>Bijlage 8 Natuurtoets Grintweg 251</b>	Verwijderen
Ambtshalve wijziging	<b>Bijlage 9 Stikstofonderzoek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actualiseren op nieuwste AERIUS calculator</li> <li>- Verwijderen Grintweg 251</li> </ul>