

Startdocument
1e herziening
bestemmingsplan Buitengebied

4 november 2009

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT	1
1E HERZIENING	1
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED.....	1
4 NOVEMBER 2009.....	1
INHOUDSOPGAVE.....	2
INLEIDING.....	4
DEEL A.....	5
UITGANGSPUNTEN VOOR DE EERSTE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED: ALGEMENE ASPECTEN.....	5
1.Aanduiding Aor op de plankkaart versus ALor.....	5
2.Aanduiding A op de plankkaart versus ALN hf.....	5
3.AMK-gebied.....	5
4.Archeologie.....	6
5.Beperking oppervlakte verharding.....	7
6.Bouwen voor groen-blauwe diensten.....	7
7.Bouwperceel vergroting.....	7
8.Bouwperceel vormaanpassing.....	8
9.Functieverandering naar ander bedrijf.....	8
10.Gasleidingen in het plangebied.....	8
11.Hoogte hekken.....	9
12.Kamperen.....	10
13.Koelcellen.....	10
14.Legenda bij de plankkaart	10
15.Letters bestemmingen verkeerd gebruikt.....	11
16.Landschaps Ontwikkelings Plan en Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn+ opnemen in bestemmingsplan.....	11
17.Natuur ondergeschikt.....	12
18.Paardenbeleid.....	13
19.Parkeren.....	13
20.Recreatiebestemming R7.....	14
21.Seizoensarbeid.....	14
22.Spuitzones.....	14
23.Verkeer.....	15
DEEL B.....	16
UITGANGSPUNTEN VOOR DE EERSTE HERZIENING VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED: AANPASSINGEN VAN INDIVIDUELE PERCELEN	16
24.Achterdijk 24 de heer G H van Bentum.....	16
25.Achterdijk 26a H. A. M. de Vos-Merkens	16
26.Achterdijk 31 de heer A. C. M. Peek	16
27.Achterdijk 30-32 W van Vulpen.....	17
28.Achterdijk 39a C. Gijsbertsen.....	18
29.Achterdijk 46 T J C Hoogervorst.....	18
30.Achterdijk 52 K. Dorresteyn.....	18
31.Achterdijk 82 J. E. M. Dorresteyn-Voorend.....	19
32.Achterdijk 82a Blankensteyn.....	19
33.Beverweerdseweg 14/ Werkhovenseweg 15A C. M. A. Dorresteyn	20

34. Beverweertseweg 22-24 de heer G. Oskam	20
35. Beverweerdseweg 38 J. W. Oskam.....	20
36. Beverweerdseweg 67 J. Blitterswijk.....	21
37. De Brakel, stichting golfferrein Bunnik.....	21
38. Burgweg 3 W. G. Verhagen.....	22
39. Burgweg 3a M Verhagen en H Wieman.....	22
40. Caminghalaan 32 G. P. T. J. Peek.....	22
41. Herenstraat 46 (Werkhovenseweg 17-19) W. Oskam.....	23
42. Hogelandseweg 4 't Schoutenhuis F. A. Broekhof.....	23
43. Hollendewagenweg 8.(+21) M. J. M. Verkerk	23
44. Hollendewagenweg 14 Maatschap Spithoven.....	24
45. Hollendewagenweg 16 Groenduo Hoveniers.....	24
46. Hollendewagenweg 20 Samaya.....	25
47. Koningslaan 7 De heer H. G. van der Vecht.....	25
48. Koningslaan 7a De heer R. C. Zwart en mevrouw S. M. Kaak.....	26
49. Korte Zuwe 1.....	27
50. Korte Zuwe 2 de heer J. H. Vernooij.....	27
51. Leemkolkweg 1 P. D. Verbeek.....	28
52. Leemkolkweg 2 de heer W. van de Glind.....	29
53. Leemkolkweg 4 de heer J. Bos.....	29
54. Leemkolkweg 6 de heer F. C. M. Spithoven Waelenburgh advies.....	30
55. Leemkolkweg 15 de heer P. F. Heijmerink.....	30
56. Molenhoeflaan 2 N. Wijnen.....	31
57. Molenspoor 1 Werkhoven.....	31
58. Molenspoor 2 De heer G. A. van Doorn en J. J. van der Wind	31
59. Monumentencommissie P. S. A. de Wit.....	32
60. Oostromsdijkje 1 De heer van Eyden.....	32
61. Oostromsdijkje 3 omg principeverzoek dhr. bos.....	32
62. Oostromsdijkje 3 M. A. M. Piek	33
63. Oostromsdijkje 4 G. Polman.....	33
64. Oostromsdijkje 7 Hogendoorn.....	34
65. Oostromsdijkje 11 J. A. C. de Bie.....	34
66. Oud-Wulfseweg 23 de heer J Mul- van de Leemkolk.....	35
67. Parallelweg 5 C. A. van de Willigen.....	35
68. Parallelweg 7 P. J. Lekkerkerker.....	36
69. Parallelweg 9 Zon en van Soest namens van Zijl.....	36
70. Provincialeweg 87 mevrouw C. W. A. Jansen Stal Rhijnauwen.....	37
71. Rijkseweg 1 van Asch en F. Bokelman.....	37
72. Rijkseweg 3 K. Vroege.....	38
73. De heer van Berkel Rijkseweg 5a, De heer Van Dijk.....	39
74. Rijkseweg 9 van Amerongen.....	39
75. Rijsbruggerweg 1a J. M. M. van Rijn.....	40
76. Rijsbruggerweg 5 Reysersen.....	40
77. Schadewijkerweg 5 J. A. van Wijk.....	41
78. Schoudermantel 52 de heer Kassing	41
79. Schoudermantel 87 mevrouw M. A. P. van Zijl.....	41
80. Steenovenweg dhr. Muijsson.....	42
81. Steenovenweg 5. C. Bos Cumela Advies.....	43
82. Tolhuislaan 1a Schrickx.....	43
83. Weerdenburgselaan Dienst landelijke gebied compensatieperceel Bos Nieuw Wulven.....	44
84. Werkhovenseweg 3 de heer Zomer manege Rijnstein.....	44
85. Werkhovenseweg 12a Voskuilen.....	44
86. Werkhovenseweg 11/15 G. A. J. Oskam.....	45
87. Werkhovenseweg 19 J. M. Oskam.....	45
88. Werkhovenseweg 21 H. H. Navis en G. R. Hoogenraad.....	46
89. Zeisterweg 13/Achterdijk 29 De heer de Wit.....	46
LIJST VAN APPELLANTEN BIJ DE RAAD VAN STATE.....	48

Inleiding

Dit startdocument is een weerslag van de resultaten van de gesprekken, zoals die zijn gevoerd in het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze gesprekken zijn gevoerd in opdracht van de raad na aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 29 januari 2009. De gesprekken hebben inzicht verschaft in de omissies en verbeterpunten voor het nieuw op te stellen Bestemmingsplan Buitengebied. Samen met ambtelijke bevindingen en nieuwe initiatieven van burgers heeft dit geleid tot voorliggend startdocument. Dit startdocument zal als vertrekpunt worden gehanteerd bij de opstelling van de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

In deel A van dit startdocument zullen de algemene aspecten van de herziening behandeld worden. Daarbij blijven de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied op hoofdlijnen ongewijzigd. Slechts daar waar de uitgangspunten door gewijzigd inzicht aangepast dienen te worden zijn deze in deel A verwoord. Het voornaamste gewijzigde beleidsaspect betreft het paardenbeleid. Ook de wens van de raad om aansluiting te zoeken bij regionaal beleid heeft tot enkele beleidswijzigingen geleid.

In deel B wordt ingegaan op de individuele aspecten van het bestemmingsplan, op perceelsniveau. Individuele aanpassingen, die tegemoet komen aan de wensen zoals verwoord in de gesprekken, worden afgewogen. Er is een alfabetische volgorde aangehouden op perceelslocatie in de behandeling van onderwerpen.

Deel A

Uitgangspunten voor de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied: algemene aspecten.

1. Aanduiding Aor op de plankaart versus ALor

Inleiding

De aanduidingen Aor en ALor op de plankaart zijn inconsequent doorgevoerd.

Overwegingen

De regel is, dat alleen de combinatie Ao voor kan komen en dat indien er een extra letter toegevoegd is aan de plankaart er automatisch de aanduiding AL of ALN nodig is met de daar bijbehorende voorschriften. De combinatie Aor komt voor in het landbouwgebied tussen de Houtenseweg en de Achterdijk en ten noorden van de Achterdijk. Dit zou veranderd moeten worden in ALor om de waarde ook daadwerkelijk te kunnen beschermen met een aanlegvergunningstelsel.

Conclusie

De aanduidingen zullen worden hersteld op de plankaart. Enkel de aanduiding Ao wordt met een lichtgroene kleur weergegeven. De aanduiding Aor zal worden veranderd in ALor, waardoor de waarde reliëf in dit gebied beschermd wordt conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan

2. Aanduiding A op de plankaart versus ALN hf

Inleiding

Ter hoogte van het bedrijventerrein en de aansluiting met de A12 is een perceel onjuist bestemd als A, zonder enige toevoeging.

Overwegingen

De regel is, dat alleen de combinatie A niet voorkomt, maar altijd gecombineerd wordt met een aanduiding die de te beschermen waarde ter plaatse aanduidt. Indien er een extra letter toegevoegd is er aan de plankaart er automatisch de aanduiding AL of ALN nodig is met de daar bijbehorende voorschriften. Ter plaatse ligt een gedeelte van het Grand Canal, dat in ruimtelijke zin onderdeel uitmaakt van het Wulverhorst in Zeist. Deze waterpartij is binnen het bestemmingsplan Dorpen Bunnik bestemd als natuur. Om een samenhangend geheel te verkrijgen is een andere bestemming gewenst. Voor perceel BNK02A 4794 is de bestemming Bos met natuurwaarden (Bn) genoodzaakt. Voor de percelen BNK02A 5642 en BNK02A 6251 dienen de aanduidingen ALN hf te worden opgenomen, zoals ook in de directe omgeving is opgenomen op de plankaart.

Conclusie

De aanduidingen zullen worden hersteld op de plankaart. Enkel de aanduiding ALN hf wordt met een lichtgroene kleur weergegeven. De aanduiding A zal worden veranderd in ALN hf, waardoor de waarde half open landschap en faunistische waarde in dit gebied beschermd wordt conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan

3. AMK-gebied

Inleiding

Wat betreft het AMK –gebied aan het Oostromsdijkje staat onjuist op de kaart weergegeven. Het bestaande rijksbeleid in deze is niet goed op de kaart weergegeven.

Overwegingen

Rijksbeleid dient op een correcte wijze in het bestemmingsplan opgenomen te worden

Conclusie

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

4. Archeologie

Inleiding

Het opnemen van archeologie in het bestemmingsplan buitengebied heeft tot veel onrust geleid. Overigens is het voeren van archeologiebeleid een wettelijke plicht die de gemeente van hogerhand (eupees) krijgt opgelegd. Het is in zoverre dus geen keuze, enkel de wijze van implementeren laat speelruimte voor de gemeente.

Overwegingen

Het Krommerijng gebied is een archeologierijke regio en kent een lange bewoongeschiedenis die vele eeuwen teruggaat. De trefkans voor archeologisch waardevolle objecten is daarmee aanzienlijk groter dan in andere delen van het land. De gemeente heeft ervoor gekozen om bureauonderzoek te laten doen door een gespecialiseerd bureau: Vestigia. Dit heeft geleid tot een plankaart waarbij grote delen van het gebied aangemerkt worden als archeologisch waardevol. Hoewel normaal beheer en onderhoud van percelen vrijgesteld is van vergunningplicht levert dit op zichzelf nieuwe onzekerheden op. Een tweetal bezwaren leven onder de bewoners:

- Het principe van de verstoorder betaald maakt bewoners huiverig voor hoge (onderzoeks)kosten die het archeologiebeleid met zich meebrengt. Zeker daar het bouwblok niet is vrijgesteld van onderzoeksverplichting. De gemeente heeft echter al een bureauonderzoek laten uitvoeren en heeft daarmee aan haar zorgvuldigheidsverplichting voldaan.
- De beperkingen die in het huidige plan zijn opgelegd worden door veel bewoners als knellend ervaren. Met name de diepte tot waar vergunningvrij geploegd mag worden is te beperkt. In gebieden met een groene contour is dit namelijk 30 cm en in gebieden met een blauwe contour 1 meter. Vooral bij het aanleggen van drainagesystemen voor de fruitteelt moet er dieper geploegd worden.

De gemeente heeft de plicht vanuit –Europese- regelgeving archeologie in het bestemmingsplan op te nemen. Het bureauonderzoek heeft al een aantal delen van het buitengebied kunnen vrijwaren van onderzoeksverplichtingen. Het is voor de gemeente zeer kostbaar en weinig zinvol om zelf al het verdergaande onderzoek op zich te nemen. Dan zullen ook delen van het gebied onderzocht worden, waar geen ingrepen gepland staan. Alleen daar waar ingrepen in de bodem gepland staan is aanvullend onderzoek noodzakelijk en nuttig. Onderzoek is er in verschillende gradaties in oplopende mate van complexiteit

- Het doen van proefboringen
- het graven van proefsleuven
- het afgraven van (delen van) percelen

De gemeente heeft de eerste fase van onderzoek (bureauonderzoek) al voor haar rekening genomen. Verdergaand onderzoek is in de ogen van de gemeente voor rekening van de eigenaar, daar die ook het profijt van een investering heeft. De gemeente is zich bewust van de (extra) kosten, maar is van mening dat dit slechts in enkele gevallen daadwerkelijk tot zeer uitgebreid archeologisch onderzoek zal leiden.

Conclusie

De belangrijkste aanpassing wat betreft de archeologie in het reparatieplan is het vergunningvrij graven in de groene contour. De huidige 30 centimeter diepte kan zonder meer worden aangepast naar 50 centimeter. In het rapport van Vestigia is deze diepte namelijk geadviseerd voor de groene contour, deze waarde is echter foutief overgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal voor een gedeelte de bezwaren wegemen.

De gemeente Zeist heeft recent een bestemmingsplan opgesteld waarin heldere criteria staan hoe archeologie te implementeren. Deze regels zijn als voorbeeld opgenomen in een bijlage bij de nota van uitgangspunten.

5. *Beperking oppervlakte verharding*

Inleiding

Voor het aanleggen van verharding in het buitengebied is geen aanlegvergunning vereist. Er is slechts een regeling opgenomen ten aanzien van verharding binnen het bouwperceel. In theorie kan een agrariër aaneengesloten oppervlaktes buiten het bouwperceel verharden zonder dat de gemeente hier eisen aan kan stellen.

Overwegingen

Het verharden van aaneengesloten oppervlaktes is een ongewenste ontwikkeling in de gemeente. Dit sluit ook niet aan bij de uitgangspunten voor de bescherming van de landschapswaarden in het buitengebied.

Conclusie

Er zal in de regels een algemeen maximum voor verharding opgenomen worden voor het hele plangebied zijnde 60 m², uitgezonderd kavelpaden.

6. *Bouwen voor groen-blauwe diensten*

Inleiding

In het bestemmingsplan wordt door middel van een ontheffing nieuwbouw ten behoeve van een niet-agrarische nevenfunctie onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Daarbij wordt aangesloten bij de provinciale handleiding bestemmingsplannen. In de voorwaarden ontbreekt de voorwaarde dat de nieuwbouw moet dienen voor groen-blauwe diensten.

Overwegingen

Het is wenselijk om nieuwbouw onder strikte voorwaarden mogelijk te maken in het buitengebied, maar enkel ten behoeve van groen-blauwe diensten. Zoals de regels en toelichting nu verwoordt zijn, kunnen ongewenste nieuwbouwprojecten gestart worden. De vereiste groen-blauwe diensten is per ongeluk geschrapt

Conclusie

In de regels en toelichting (blz. 15 regels, blz. 101 toelichting) zullen de groen-blauwe diensten als voorwaarde worden opgenomen.

7. *Bouwperceel vergroting*

Inleiding

Het merendeel van de gesprekken die zijn gevoerd in het kader van dit reparatieplan hebben betrekking op grote aanpassingen van bouwpercelen. Daarbij is meerdere keren verzocht om op voorhand een bouwperceel toe te kennen aan agrarische bedrijven van twee hectare

Overwegingen

Het uitgangsprincipe is, dat alle bebouwing en verharding zich binnen het bouwperceel moet bevinden. Verschillende bewoners hebben aangegeven, dat de situatie zoals weergegeven op de plankaart niet overeenkomt met de werkelijke actuele situatie. Deze aanpassingen zouden moeten worden doorgevoerd in het reparatieplan om aan het uitgangsprincipe van het bestemmingsplan te kunnen voldoen. De bouwpercelen zijn nu op maat toegekend, om zo verstening van het buitengebied tegen te gaan. De gemeente heeft een mogelijkheid opgenomen om bouwpercelen te vergroten naar maximaal twee hectare. De noodzaak van een dergelijk groot bouwperceel dient te worden aangetoond door de aanvrager aan de hand van een concrete bouwaanvraag, waarbij de Agrarische Beoordelingscommissie de noodzaak zal toetsen. Slechts indien de commissie positief oordeelt kan de gemeente medewerking verlenen aan een vergroting naar twee hectare maximaal.

Conclusie

De procedure omtrent vergrotingen van bouwpercelen zal worden opgenomen in de procedureregels.

*8. Bouwperceel vormaanpassing**Inleiding*

In sommige gevallen is geen uitbreiding van het bouwperceel gewenst, maar kan volstaan worden met een vormaanpassing. Dit kan wenselijk zijn vanuit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede kan een gewijzigd bouwperceel worden ingetekend op de plankaart. Daarbij dient de aanvrager zijn wens tot vormwijziging exact aan te geven door middel van een kaart en/of luchtfoto's en dienen alle gronden zijn eigendom te zijn.

Conclusie

Verzoeken tot vormwijziging zullen worden gehonoreerd in het bestemmingsplan, voor zover voldaan wordt aan de gestelde eisen.

*9. Functieverandering naar ander bedrijf.**Inleiding*

In het huidige bestemmingsplan is er ruimte voor functieverandering van bedrijven op voormalige agrarische percelen. Indien een perceel in het buitengebied een bedrijfsbestemming heeft gekregen is er op eenvoudige wijze een ander soort bedrijf te vestigen op deze locatie.

Overwegingen

Het bestemmingsplan bevat vanuit het flexibiliteitsprincipe een ontheffing voor het vestigen van een ander soort bedrijf, waaraan vervolgens geen nadere eisen meer worden gesteld, anders dan dat het bedrijf moet vallen in de milieucategorie 1 of 2. Dit zijn echter zeer veel soorten bedrijven, waarvan de gemeente de aanwezigheid in het buitengebied onwenselijk acht. Het uitgangspunt is, dat bedrijven zich in principe dienen te vestigen op een bedrijventerrein. Alleen bedrijven die een functionele verbintenis hebben met buitengebied mogen zich daar vestigen. In de huidige regels hoeft er geen raakvlak met de agrarische sector te zijn. De situatie is denkbaar, dat bedrijven die eigenlijk enkel op een bedrijventerrein wenselijk zijn – met alle verkeersdruk en overlast van dien – zich makkelijk kunnen vestigen in het buitengebied. Voorstel is, om nadere eisen in de ontheffing op te nemen om deze ongewenste situatie te voorkomen.

Conclusie

De gemeente zal de voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing aanscherpen. De eisen die voor functieverandering bij voormalige agrarische bedrijven gelden dienen ook opgenomen te worden voor bedrijven.

*10. Gasleidingen in het plangebied**Inleiding*

De Gasunie is tevreden, dat het leidingengebied op de kaart bestemd wordt als vrijwaringzone. Voor leiding A is een zone van 5 meter vanaf de hartlijn en voor leiding W 4 meter vanaf de hartlijn nodig.

In paragraaf 3.9.1 wordt nog uitgegaan van het oude beleid van zonerings: de afstand is 115 meter. Tegenwoordig wordt er een nieuwe rekenmethode gebruikt, die tot nieuwe afstanden leidt.

In art. 23 staat geen koppeling met Art 26 m.b.t. het aanlegvergunningstelsel. Op blz. 66 staat wel een verwijzing, maar de Gasunie ziet een expliciete verwijzing naar een aanlegvergunning opgenomen in de voorschriften. Tevens ziet de Gasunie een verbod opgenomen voor ploegen in de buurt van leidingen,

waarbij er geen diepte is opgenomen bij sub f. Tevens is er de wens dat wordt opgenomen, dat het indrijven van voorwerpen in de bodem verboden is zonder of in afwijking van een aanlegvergunning.

Overwegingen

De gemeente volgt de nieuwe afstandentabel. De gevraagde zones zullen dan worden geïmplementeerd. Het idee van een tweezijdige verwijzing is nuttig en zal worden overgenomen, met dien verstande, dat dit consequent moet worden doorvertaald voor alle andere bestemmingen.

Groepsrisico:

Wanneer we uitgaan van het nieuwe EV-beleid komen we tot de volgende afstanden.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook	1 % Letaliteitsgrens (9,8 kW/m ² contour)	100 % Letaliteitsgrens (35 kW/m ² contour)
A-510	36"	67	5 meter	430 meter	180 meter
W-506-01	12"	40	4 meter	140 meter	70 meter
W-506-05	8"	40	4 meter	95 meter	50 meter

Toelichting 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m²-contour):

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijv. een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Toelichting 100% letaliteitgrens (35 kW/m²-contour):

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Conclusie

De gemeente gaat de zonering aanpassen conform de eisen van de Gasunie. Ook zal de tweezijdige verwijzing worden doorgevoerd in het hele bestemmingsplan.

11. Hoogte hekken

Inleiding

Op verzoek van de agrarische sector is de maximale hoogte van hekwerken verhoogd van 1 meter naar 1,5 meter. Dit houdt verband met de toename van het aantal paarden in het buitengebied als gevolg van functieverandering in de agrarische sector. Vanuit landschappelijk oogpunt is een dergelijke algemene verhoging niet wenselijk. Voor wilde dieren is een dergelijk hoge afrastering problematisch. Aangezien de Ecologische hoofdstructuur door het buitengebied loopt is het vanuit het natuurspectief niet wenselijk hoge hekwerken te plaatsten.

Overwegingen

De gemeenteraad heeft na uitgebreid overleg besloten tot een algemene verhoging van de hekwerken tot 1,5 meter. Gezien deze achtergrond is het weer verlagen van de hekwerken naar 1 meter niet opportuun. De gemeente is zich desondanks bewust van de moeilijkheden van wilde dieren. Overwogen wordt om een binnenplanse ontheffing op te nemen voor Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden voor zover er sprake is van faunistische waarden (ALNf)

Conclusie

Er zal een binnenplanse ontheffing opgenomen worden voor Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden voor zover er sprake is van faunistische waarden (ALNf bestemmingen)

12. Kamperen

Inleiding

De regelingen voor kamperen zijn niet goed vertaald in het bestemmingsplan. In de toelichting is opgenomen, dat een kleinschalige camping is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeermiddelen toegestaan'. Deze aanduiding komt niet voor op de plankaart.

Ook is er onduidelijkheid in de regels betreffende de afstandsmaat van kampeermiddelen buiten het bouwperceel.

Overwegingen

De aanduidingen op de kaart dienen in overeenstemming te zijn met de toelichting en de regels. De afstandsbevestiging zal eenduidiger in de regels vertaald worden, zodat voor gemeente en gebruiker helder is welke afstand bedoeld is. Nu is niet helder of het binnen 25 meter van het bouwperceel kampeermiddelen gesitueerd mogen worden of vanaf 25 meter. Ook dient er de mogelijkheid te zijn hier van in specifieke gevallen af te kunnen wijken met een ontheffing.

Conclusie

Voor de afstandsmaat zal een ontheffing worden opgenomen om in specifieke gevallen een grotere afstand mogelijk te maken. De maximale afstand wordt dan tot maximaal 50 meter buiten het bouwperceel, indien er een aanduiding 'Kampeermiddelen toegestaan' (k) is opgenomen

13. Koelcellen

Inleiding

De LTO heeft een verzoek voor aanpassing in het bestemmingsplan wat betreft de koelinstallaties voor fruitbedrijven. Op dit moment is er geen beleid opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente heeft het provinciale beleid in deze niet overgenomen. Het beleid, dat de gemeente Houten voert werkt goed. Voorstel is om hier naar te kijken en wellicht over te nemen. Daarnaast is er meer goothoogte voor koelcellen noodzakelijk. Koelinstallaties worden energiezuiniger en milieuvriendelijker. Gevolg is, dat de wanden navenant dikker worden waardoor de opslagcapaciteit afneemt. De LTO stelt een goothoogte van 8 meter voor

Overwegingen

De gemeente Houten heeft inderdaad een apart beleid voor koelcellen. In het kader van de intergemeentelijke afstemming met Houten en Wijk bij Duurstede zal gekeken worden naar een inpassing van het beleid. Om de wildgroei van koelcellen te voorkomen wordt gedacht aan een tijdelijke vergunning voor het oprichten van deze koelcellen, zodat er in geval van bedrijfsbeëindiging overgegaan kan worden tot sloop. Daarmee wordt voorkomen, dat koelruimtes t.z.t. onrechtmatig zullen worden gebruikt. Overigens valt ook de realisatie van een gezamenlijk koelhuis voor de hele gemeente te overwegen, bijvoorbeeld op het voormalige MOB-complex aan de Burgweg.

Conclusie

De gemeente staat niet afwijzend tegenover een regeling voor koelcellen, maar wenst wel nadere bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan. In de op te nemen regeling zal de gemeente aansluiten bij regionaal beleid, dat al is ontwikkeld door de gemeente Houten. Daarbij is een goothoogte van 8 meter toegestaan onder voorwaarden. Een en ander zal worden geregeld via een ontheffingsmogelijkheid.

14. Legenda bij de plankaart

Inleiding

Er zitten onjuistheden in de legenda.

Overwegingen

Het nut aanduiding kwekerij op de plankaart ontbreekt. Ook komen er aanduidingen voor, die niet in het bestemmingsplan genoemd worden. Sommige onderdelen van de legenda komen niet op alle kaarten voor.

Conclusie

De legenda zal worden aangepast

*15. Letters bestemmingen verkeerd gebruikt**Inleiding*

Een aantal maal is de verkeerde subaanduiding gebruikt in het bestemmingsplan. Het gaat hier om verkeerd gebruik van letters in de regels en een verkeerde lijnvoering in een tabel in de toelichting. Ook is de definitie van gebruikte begrippen niet volledig en consequent.

Overwegingen

Kleinere tekstuele omissies en vergissingen dienen aangepast te worden. Ook opgenomen definities dienen volledig en correct te zijn weergegeven. Deze dienen te worden aangepast.

Het gaat om:

Blz. 6 Kampeerterrein: verkeerde nummer

Blz. 12 art 3 twee keer sub c

Blz. 38 twee keer h en i

Blz. 100: lijn verkeerd getrokken in tabel

Eventuele andere omissies zullen worden aangepast

Conclusie

Het bestemmingsplan zal worden gecorrigeerd en waar nodig aangevuld

*16. Landschaps Ontwikkelings Plan en Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn+ opnemen in bestemmingsplan**Inleiding*

De gemeenten in de regio hebben voor de ontwikkeling van het landschap en de bescherming van de natuur in het gebied in regionaal verband een Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) en Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijn+ in ontwerp. Dit zou moeten worden doorvertaald in het bestemmingsplan

Overwegingen

De gemeente wenst aan te sluiten bij regionaal beleid, ook op het gebied van landschap. Waar nodig zal dit beleid vertaald worden in het bestemmingsplan, zonder dat er gebieden 'op slot' gaan.

Conclusie

Het LOP en beeldkwaliteitsplan zal waar nodig opgenomen worden in het bestemmingsplan

17. Natuur ondergeschikt

Inleiding

Een algemene klacht van de natuurorganisaties op het vigerende bestemmingsplan is, dat de natuur er in een aantal opzichten bekaaid vanaf komt: De verschillende natuurorganisaties zijn dan ook gezamenlijk naar de Raad van State gestapt, om deze tekortkomingen aan te vechten.

Zoals al eerder gememoreerd zijn er ernstige bezwaren tegen de hoogte van hekken in het gebied. Daarnaast is de onderlinge samenhang in de landschapsstructuur en cultuurhistorische waarden onvoldoende gewaarborgd. De historisch waardevolle langgoederen zijn niet in samenhang beschermd en de zichtlijnen in het landschap onvoldoende gewaarborgd.

Lage boogkassen zijn bij recht toegestaan tot 1000m² per perceel en niet vergunningplichtig. Ook is het oprichten van boogkassen niet aan een bepaald seizoen gekoppeld, maar slechts aan een maximaal aantal maanden (6) gebonden. Door de ontwikkelingen in de fruitsector zullen de boogkassen vaker in het jaar worden opgericht.

Op de ontwikkelingskaart ontbreekt het Raaphofsebos in zijn geheel. Ook is de beschermende natuurrandzone komen te vervallen. Ook wordt de ecologische verbindingzone langs de Kromme Rijn onvoldoende weergegeven.

De milieugroep Bunnik heeft bezwaar tegen de tekst in de toelichting op pagina 58: *er komen weinig bijzondere zoogdieren voor in de gemeente Bunnik*. Dit is onjuist, er komen juist veel bijzondere zoogdieren voor in de gemeente.

Rond het Raaphofse bosje is de natuurrandzone komen te vervallen. Vraag is, of het bos nu voldoende beschermd, ook i.v.m. de EHS.

De ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan is niet consequent:

- Het Raaphofsebosje staat niet juist op de ontwikkelingskaart, is nu aangemerkt als landbouwkerngebied.
- De legenda is onduidelijk en verwijst niet goed naar het bestemmingsplan
- De status van aandachtsgebied structuurplan is niet onderbouwd

Overwegingen

De gemeente heeft wel degelijk rekening gehouden met de natuur in het bestemmingsplan. De gemeente heeft een bewuste keuze gemaakt om de agrarische sector mogelijkheden te bieden, zonder de natuur te veel te beknotten. Het stelsel van aanlegvergunningen biedt in de ogen van de gemeente voldoende zekerheid voor de natuurwaarden in het gebied.

De gemeenteraad heeft na uitgebreid overleg besloten tot een algemene verhoging van de hekwerken tot 1,5 meter. Gezien deze achtergrond is het weer verlagen van de hekwerken naar 1 meter niet opportuun en doet dit ook geen recht aan de ontwikkelingen in het gebied. De gemeente is zich desondanks bewust van de moeilijkheden van wilde dieren. Overwogen wordt om een binnenplanse ontheffing op te nemen voor Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden voor zover er sprake is van faunistische waarden (ALNf)

De lage boogkassen zijn tijdelijk toegestaan in het gebied. De gemeente zal een seizoen verbinden aan het toestaan van lage boogkassen, daar dit in de ogen van de gemeente ook handhaafbaar is.

Het Raaphofsebosje is in het bestemmingsplan op een juiste wijze bestemd. De status van natuurmonument biedt voldoende zekerheid, dat dit kwetsbare gebied in stand gehouden zal worden. De ontwikkelingskaart is inconsequent en zal worden aangepast. De gebieden waar geen ontwikkeling plaats vindt zullen een onderscheidende kleur krijgen. De gebieden die buiten het plangebied liggen krijgen een witte kleur. Ook zal er een nadere onderbouwing van de ontwikkelingskaart komen. De toelichting zal worden aangepast op het punt van het voorkomen van bijzondere zoogdieren.

Conclusie

De gemeente zal een aantal zaken beter inpassen op de plankaart en in de voorschriften. Er zal een binnenplanse ontheffing opgenomen worden voor Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden voor zover er sprake is van faunistische waarden (ALNf bestemmingen) De gemeente zal een seizoen verbinden aan het toestaan van lage boogkassen, zijnde van 15 april tot 15 oktober. Ook zal de ontwikkelingskaart worden aangepast, waarbij de gebieden waar geen ontwikkeling plaats vinden een onderscheidende kleur zullen krijgen. De gebieden die buiten het plangebied liggen krijgen een witte kleur. Ook zal er

een nadere onderbouwing van de ontwikkelingskaart komen. De toelichting zal worden aangepast op het punt van het voorkomen van bijzondere zoogdieren.

18. Paardenbeleid

Inleiding

Het paardenbeleid is één van de aspecten in het bestemmingsplan die inconsequent is opgenomen waar beleidskeuzes moeten worden gemaakt. Het huidige uitgangspunt voldoet niet meer. Als uitgangspunt was opgenomen

- Geen nieuwe rijhallen in het buitengebied
- Geen nieuwe maneges toestaan in het buitengebied

Vanwege deze beleidskeuzes zijn voor de percelen Hogelandseweg 4, Oostromsdijkje 3 en Provincialeweg 87 maatbestemmingen opgenomen. Deze maatbestemmingen zijn –in ieder geval in de ogen van de eigenaren- niet toerijkend voor de bedrijfsvoering. Los daarvan kan de huidige wijze van bestemmen niet gecontinueerd worden vanwege wettelijke regelgeving. In de SVBP 2008 (standaard voorschriften bestemmingsplannen) zijn bestemmingen voorgeschreven, waarbij maneges gaan vallen onder de bestemming sport. De bestemming recreatie met nadere aanduiding is niet meer mogelijk. Voor de ponyboerderij aan het Oostromsdijkje 3 betekent dit dat er een andere oplossing gevonden moet worden.

Daarnaast zijn er omissies in het bestemmingsplan. Er is een uitgebreide regeling is voor paardenbakken beschreven in de toelichting, maar die is niet juist in de regels is vertaald. Voor een manege is er geen mogelijkheid om een rijhal op te richten. De definitie van een ponyboerderij ontbreekt.

Overwegingen

In deze zal de gemeente aansluiting zoeken bij regionaal beleid zoals verwoord in de handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost van Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVGV). Hierbij wordt een splitsing gemaakt tussen paardenhouderijen gericht op productie en paardenhouderijen gericht op gebruik. Indien er een paardenfokkerij (productie van paarden) op een agrarisch bouwperceel is gevestigd mag er wel een rijhal opgericht worden, na ontheffing. De locatie Provincialeweg 87 is niet op productie gericht, noch op gebruik (manege). Zij krijgen een agrarische bestemming.

Een manege (commercieel recreatief gebruik van paarden) mag één rijhal oprichten. Een manege zonder rijhal voldoet niet aan de criteria van een volwaardig rendabel bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan zal –volgens de normen van de SVBP 2008- de bestemming sport worden opgenomen voor maneges. De op productie gerichte paardenhouderij zal een agrarische bestemming krijgen

Voor de manege aan de Werkhovenseweg 3 en de Hogelandseweg 4 wordt een sportbestemming opgenomen. Zij mogen maximaal 1 rijhal op het perceel. De ponyboerderij –die momenteel geen nummer heeft- zal een agrarische bestemming krijgen aangezien zij geen rijhal mogen hebben.

Conclusie

Bij het regionale paardenbeleid zal worden aangesloten in het bestemmingsplan. Ter hoogte van de Werkhovenseweg 3 (R10) en de Hogelandseweg 4 (R11) is één rijhal toegestaan van maximaal 1500 m2. met de bestemming 'Sport'. De aanduiding 'manege' ter hoogte van de Provincialeweg 87 (R14) zal komen te vervallen, als ook bij het Oostromsdijkje 3, zijnde een ponyboerderij. Hier zal een agrarische bestemming worden opgenomen.

19. Parkeren

Inleiding

De gemeente heeft een eigen nota parkeernormen vastgesteld. Naar deze nota dient verwezen te worden in het bestemmingsplan.

Overwegingen

De looptijd van de nota parkeernormen kent mogelijk een kortere cyclus dan het bestemmingsplan, waardoor het kan gebeuren, dat er verwezen wordt naar de verkeerde nota en niet de meest actuele parkeernormen kunnen worden gebruikt.

conclusie

Parkeren wordt geregeld via de bouwverordening en de Nota parkeerbeleid (dec. 2008) en dient wel genoemd te worden in algemene zin, maar niet specifiek.

*20. Recreatiebestemming R7**Inleiding*

Ter hoogte van het sportcomplex is de verkeerde goothoogte opgenomen in de bijbehorende tabel. De goothoogte moet 8 meter zijn, zoals op de kaart juist staat vermeld.

Overwegingen

Het bestemmingsplan dient de actuele situatie juist weer te geven. De tabel zal worden aangepast

Conclusie

De maximale goothoogte gebouwen in tabel R7 zal worden aangepast naar 8 meter

*21. Seizoensarbeid**Inleiding*

Vanuit de LTO is er een verzoek binnengekomen om te komen tot een permanente oplossing voor het seizoensarbeidvraagstuk. In de nota van zienswijze was er maar één ondernemer die dit onderwerp aankaartte en als gevolg daarvan is het onderwerp van de agenda verdwenen. Nader overleg met de LTO heeft uitgewezen, dat de problematiek van de seizoensarbeid en dan met name de huisvesting wel degelijk speelt. De fruitsector heeft structureel seizoenspieken in de arbeidsvraag, die in toenemende mate wordt opgelost door werknemers uit Oost-Europa. Voor deze structurele vraag dient een oplossing gevonden te worden.

Voor de opvang van seizoensarbeiders is permanente opvang gewenst. De LTO ziet graag goede opvang op het bedrijf zelf, aangezien dit logistieke en sociale voordelen biedt. Minder vervoersbewegingen en meer sociale controle. De LTO pleit voor het planologisch mogelijk maken van tijdelijke huisvesting. Dit is lastig, aangezien er dan mogelijkheden voor semipermanente bewoning gecreëerd wordt in het buitengebied.

In het bestemmingsplan zitten wel tijdelijke bewoningsvormen opgenomen in het kader van monumenten en MIP-panden. Wellicht, dat er in dit type voorschriften mogelijkheden zitten om seizoensmigratie op te vangen.

Overwegingen

De problematiek omtrent seizoensarbeid is niet uniek voor de gemeente Bunnik. Er zal worden aangesloten bij regionaal beleid op dit punt. In overleg met de omliggende gemeente Wijk bij Duurstede en Houten zal een gezamenlijk beleid ontwikkeld worden.

Conclusie

Er zal een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan, die aansluit bij de regio en die recht doet aan zowel de problematiek als de bescherming van het buitengebied. Het beleid is ook bij de buurgemeenten nog in voorbereiding.

*22. Spuitzones**Inleiding*

Voor het spuitzonebeleid is geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Overwegingen

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft wel een spuitzonebeleid. In het kader van regionale afstemming zou dit beleid overgenomen kunnen worden, net als koelcellenbeleid en seizoensarbeidsbeleid.

Conclusie

Er zal een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan, die aansluit bij de regio en die recht doet aan zowel de problematiek als de bescherming van het buitengebied.

*23. Verkeer**Inleiding*

In het college- en coalitieakkoord is aangegeven dat er ingezet wordt op het versterken en het verbeteren van het aanbod van fietsverbindingen in de gemeente Bunnik. Langs het Oostromsdijkje bestaat al jaren de wens om een veilig fietspad aan te leggen. Binnen de gemeente is hier onlangs overeenstemming bereikt. Er zal een vrijliggend fietspad worden gerealiseerd. Verzoek is om een tracé op te nemen in het bestemmingsplan

Overwegingen

De gemeente overweegt de aanleg van een fietspad. Dit om een lang gekoesterde wens naar meer verkeersveiligheid in het buitengebied te realiseren. Het functioneel en ruimtelijk scheiden van verschillende verkeersstromen (langzaam- en snelverkeer) is een gewenste situatie

In het kader van de aanleg van Odijk West is er de behoefte en de mogelijkheid om een vrijliggend fietspad aan te leggen. De ontwikkeling daarvan zal echter nog enige tijd op zich laten wachten.

Conclusie

De gemeente gaat het fietspad in planologische zin mogelijk maken binnen het bestemmingsplan. Het fietspad zal worden opgenomen op de ontwikkelingskaart. Er zal voor het tracé een apart plan worden opgesteld.

Deel B

Uitgangspunten voor de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied: aanpassingen van individuele percelen

24. Achterdijk 24 de heer G H van Bentum

Inleiding

De heer van Bentum heeft een aantal vragen omtrent de effecten van het bestemmingsplan buitengebied.

Overwegingen

In een gesprek met de familie Van Bentum zijn verschillende vragen die bij hun leefden beantwoord en is de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan toegelicht. De familie heeft aangegeven hiermee voldoende te zijn geïnformeerd.

Conclusie

Er zullen geen aanpassingen plaatsvinden.

25. Achterdijk 26a H. A. M. de Vos-Merkens

Inleiding

Op dit perceel is een bedrijfspand gevestigd, dat deels verhuurd wordt. Er is een eigen inrit door de gemeente aangelegd naar dit perceel, maar er is verder geen mogelijkheid om met een weg bij alle gedeeltes van het gebouw te komen. Het verzoek is om het aanleggen van een weg planologisch mogelijk te maken zodat het bedrijfspand beter te bereiken is. De perceelsgrens zou aan de oostzijde 2,50 meter moeten worden opgeschoven.

Overwegingen

De gemeente heeft een bedrijfsbestemming opgelegd aan het perceel (B6). Daarbij is het van belang, dat dit perceel ook optimaal bereikbaar is voor de gebruiker(s). De gemeente is genegen de aanleg van de toegangsweg mogelijk te maken, daar er nu reeds een ontsluiting met de openbare weg aanwezig is. Dit op voorwaarde, dat de toegangsweg gelegen is op eigen grond.

Conclusie

De ontsluitingsweg wordt planologisch mogelijk gemaakt

26. Achterdijk 31 de heer A. C. M. Peek

De heer Peek heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

De heer Peek maakt bezwaar tegen een drietal door de gemeente vastgestelde bestemmingen. Hij heeft verzocht om een verschuiving van het toegewezen bouwblok. De heer Peek geeft aan, dat zijn bouwblok nu doorloopt tot aan de perceelsgrens. Tussen de perceelsgrens en de opslagplaatsen voor ruwvoer zit 4 meter. De heer Peek geeft aan, daar geen bebouwing te willen, maar dat deze ruimte eerder zal worden gebruikt voor erfbeplanting om zo de kuilplaten te camoufleren. De gemeente stelt zich op het standpunt, dat alle gebouwen, verharding en ook erfbeplanting zich binnen het bouwblok dienden te bevinden. Daarom kan er van verschuiving geen sprake zijn.

Overwegingen

De heer Peek wenst de verschuiving, om eventuele bouwplannen elders op zijn bouwblok te kunnen realiseren. De heer Peek stelt de 4 meter ruimte daarbij nodig te hebben. Op 9 april heeft appellant een bouw-aanvraag ingediend voor het vergroten van een jongveestal. Op 4 september 2009 is deze vergunning verleend. De noodzaak voor verschuiving of vergroting van het bouwperceel is daarmee bewezen niet aanwezig. De gemeente heeft op een juiste wijze bestemd.

In zake het punt hoge archeologische verwachtingswaarde stelt de gemeente zich op het volgende standpunt. De gemeente heeft een bureauonderzoek laten uitvoeren door het bureau Vestigia. Daarmee heeft de gemeente aan haar wettelijke verplichtingen voldaan. Het is niet zinvol en kostbaar om in het hele buitengebied verregaand veldonderzoek te laten verrichten. Onderzoek is slechts nodig, als er verstoring op gaat treden door bijvoorbeeld het realiseren van bebouwing. Daarbij wordt, conform de Europese richtlijn het principe "de verstoorder betaald" gehanteerd.

De gemeente heeft het normaal agrarisch beheer en onderhoud van percelen juist vrijgesteld van vergunningsplicht, zodat niet hele gebieden "op slot" gaan. Voor ingrijpendere zaken is een aanlegvergunningstelsel in het leven geroepen, zodat er per situatie een goede afweging gemaakt kan worden. Daarmee houdt de gemeente zowel rekening met de belangen van agrariërs in het gebied als met de kwetsbaarheid van het buitengebied opdat de gemeente de bescherming van het buitengebied serieus neemt.

De diepte waarop vergunningvrij mag worden gewerkt is in het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde gesteld op 30 centimeter. Deze waarde is foutief in het bestemmingsplan opgenomen. In het rapport van Vestigia wordt een diepte van 50 centimeter aangehouden. Deze gang van zaken is ongelukkig en heeft er mede toe geleid, dat dit punt zal worden aangepast in de nieuwe bestemmingsplanronde.

De heer Peek maakt tevens bezwaar tegen de sloop van bedrijfsgebouwen in het geval van de aanwijzing tot MIP-object. Gedoeld wordt op hetgeen vermeldt staat in art. 11 lid 6 sub e van het bestemmingsplan Buitengebied. Het gaat hier om de realisatie van meerdere woningen in een *voormalige* boerderij, waarbij de sloop van niet-monumentale bedrijfsgebouwen wordt voorgeschreven. Echter: appellant heeft een bloeiend volwaardig agrarisch bedrijf en van voorgenoemd artikel is geen sprake. Abusievelijk heeft gemeente geantwoord, dat er mogelijkheden zijn om waardevolle panden zoals die van appellant in stand te houden, maar daarvan is geen sprake als de boerderij nog volop in bedrijf is. Op dit moment biedt de aanduiding MIP-object voordelen noch nadelen. Op de aanwijzing tot MIP-object als zodanig heeft de gemeente geen invloed.

Conclusie

In het nieuwe bestemmingsplan zullen geen aanpassingen voor dit perceel worden doorgevoerd.

27. Achterdijk 30-32 W van Vulpen

Inleiding

Op het perceel aan de Achterdijk 30-32 is een intensieve veehouderij gevestigd. Dit is gerealiseerd onder het oude bestemmingsplan en heeft de noodzakelijke milieuvergunningen. De aanduiding Intensieve Veehouderij (I) ontbreekt voor het perceel Achterdijk 32 en dient opgenomen te worden op de plankaart. Daarnaast staat een gedeelte van de bebouwing niet binnen het bouwblok.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede zal een nieuw bouwperceel worden ingetekend op de plankaart.

De intensieve veehouderij is legaal gevestigd op deze locatie en verdient daarmee ook een correcte bestemming.

Conclusie

De aanduiding intensieve veehouderij zal voor het perceel Achterdijk 32 worden opgenomen op de plankaart. Het bouwperceel zal worden aangepast, zoals op de luchtfoto/kaartuitsnede is weergegeven.

28. Achterdijk 39a C. Gijsbertsen

Inleiding

De heer Gijsbertsen heeft een fruitteeltbedrijf en wenst het achterste deel van zijn bouwperceel waar nu de pruimenboomgaard gelegen is, verplaatsen naar de zijkant van het bouwperceel, aan de kant van de Burgweg. In feite gaat het hier om vormverandering: het achterste deel ervan "afknippen" en aan de zijkant weer "aanplakken". Aan de zijkant ligt al verharding (stelconplaten) met een toerit/ontsluiting vanaf de Burgweg.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede zal een nieuw bouwperceel worden ingetekend op de plankaart. Daarbij dient de heer Gijsbertsen zijn wens tot vormwijziging exact aan te geven door middel van een kaart en dienen alle gronden zijn eigendom te zijn.

Conclusie

Het bouwperceel zal worden aangepast, zoals op de luchtfoto/kaartuitsnede is weergegeven.

29. Achterdijk 46 T J C Hoogervorst

Inleiding

Principeverzoek voor wijziging van een agrarisch bedrijf naar een hoveniersbedrijf van 530m². In principe is wijziging mogelijk indien er 50% van de bebouwing wordt gesloopt en het hier geen panden met cultuurhistorische waarden betreft. Aan deze eis wordt voldaan.

Overwegingen

Momenteel is hier een agrarisch bouwperceel ingetekend op de plankaart. Binnen deze bestemming is een mogelijkheid opgenomen tot functiewijziging. Voor een hoveniersbedrijf is de maximale oppervlakte 500m². De gemeente is van mening, dat een grotere oppervlakte functieverandering niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Bedrijven horen in principe thuis op een bedrijventerrein en niet in het buitengebied. Aan een functieverandering zal alleen medewerking worden verleend indien de 500m² grens niet wordt overschreden.

Conclusie

De plankaart blijft ongewijzigd. Aan het principeverzoek zal in deze vorm geen medewerking worden verleend. Slechts indien de oppervlakte beperkt wordt tot de gestelde 500m² kan er medewerking worden verleend.

30. Achterdijk 52 K. Dorrestijn

De heer Dorrestijn heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

De heer Dorrestijn stelt, dat er op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied een perceel bos staat ingetekend, dat in werkelijkheid in een ruilverkaveling is komen te vervallen. Desondanks is het perceel niet verwijderd van de plankaart en is het in het huidige bestemmingsplan nog steeds aangeduid met Bos Multifunctioneel (Bm). Het gaat hierbij om perceel Werkhoven E311.

De heer Dorrestijn wenst hier de bestemming Agrarisch gebied met open karakter (Ao) opgenomen te zien op de plankaart.

Overwegingen

De gemeente heeft aangegeven de bestemming te willen wijzigen conform de wens van de heer Dorrestijn, indien het gestelde juist blijkt te zijn. In de realiteit is aan de hand van luchtfoto's komen vast te staan, dat het bos ook daadwerkelijk gekapt is tussen 2007 en 2008. Vast is komen te staan, dat het perceel op

een legale wijze is gekapt en zal worden gecompenseerd in twee andere bosgebieden. Deze zullen tevens op de plankaart moeten worden ingetekend.

Conclusie

De bestemming zal worden aangepast. Het perceel Bos multifunctioneel (Bm) zal worden verwijderd van de plankaart en vervangen worden door de aanduiding Agrarisch open landschap (Ao). Op andere locaties in het plangebied dient de kaart eveneens aangepast te worden ter hoogte van Oud Wulven en Weerdenburg. Daar dient een bosbestemming opgelegd te worden.

31. Achterdijk 82 J. E. M. Dorresteyn-Voorend

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend om mee te doen aan de Ruimte voor Ruimte regeling wegens beëindigen bedrijf als gevolg van het overlijden van de echtgenoot. Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden (september 2009), maar concrete plannen t.a.v. de Ruimte voor ruimteregeling zijn er nog niet ingediend.

Overwegingen

Enkel indien er een complete bouwaanvraag is ingediend, kan er een beroep gedaan worden op de Ruimte voor Ruimteregeling. Binnen het kader van dit bestemmingsplan valt deze aanvraag niet te verwachten.

Conclusie

Er zullen geen aanpassingen volgen in het bestemmingsplan

32. Achterdijk 82a Blankenstijn

Inleiding

De heer Blankenstijn heeft drie punten waarop hij het bestemmingplan Buitengebied aangepast zou willen hebben:

- de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning op het perceel Achterdijk82a
- vergroting van het bouwperceel aan de voorzijde voor de tweede bedrijfswoning
- vergroting van het bouwperceel naar 2 hectare voor toekomstige ontwikkelingen

Overwegingen

Het college en de provincie hebben in het verleden al ingestemd met een tweede bedrijfswoning (principebesluit). Het planologisch mogelijk maken van deze woning impliceert een aanpassing van het bouwperceel.

De gemeente heeft ervoor gekozen, om elk bedrijf een bouwperceel op maat te geven, waarbij rekening in gehouden met enige groeimogelijkheden. Indien de noodzaak daartoe is aangetoond door middel van een bouwaanvraag, een bedrijfsplan en een toetsing door de Agrarische Beoordelingscommissie kan er een bouwperceel vergund worden tot maximaal twee hectare. Een vergroting naar 2 hectare op voorhand past niet binnen het beleid van de gemeente.

Conclusie

Het bouwperceel zal zodanig worden aangepast dat de tweede bedrijfswoning binnen het bouwperceel kan worden gerealiseerd. Ook wordt het bouwperceel zodanig vergroot dat alle bestaande erfverharding en beplanting binnen het bouwperceel vallen. Aan een vergroting tot 2 hectare op voorhand wordt geen medewerking verleend.

33. Beverweerdseweg 14/ Werkhovenseweg 15A C. M. A. Dorresteyn

De heer Dorresteyn heeft beroep aangetekend bij de raad van state

Inleiding

De wens voor het realiseren van een volledig bedrijf met woning aan de Werkhovenseweg 15a
De sleufsilos staan los aangeduid, maar de heer Dorresteyn wenst hier een bouwblok omheen..

Overwegingen

De gemeente is in overleg met de heer Dorresteyn omtrent de verplaatsing van zijn bedrijf uit de bebouwde kom van Werkhoven. Tot dat er overeenstemming is bereikt, zal de feitelijke situatie worden bestemd. De sleufsilos staan juist aangemerkt op de kaart met een aanduiding 'sleufsilos toegestaan' (Si). Voor de realisatie van de bedrijfswoning aan de Werkhovenseweg 15a zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat indien de onderhandelingen succesvol zijn afgerond de bestemming op maat kan worden gemaakt.

De op te richten schuur ten zuiden van Werkhoven zal worden aangemerkt als losstaande veldschuur

Conclusie

De gemeente neemt een wijzigingsbevoegdheid op ten aanzien van de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Werkhovenseweg 15a. De op te richten schuur ten zuiden van Werkhoven zal worden gerealiseerd via een apart postzegelplan.

34. Beverweertseweg 22-24 de heer G. Oskam

Inleiding

Rondom de molen in Werkhoven is een windvangzone opgenomen in het bestemmingsplan. De heer Oskam hier niet op tegen en wil graag meewerken om deze te kunnen effectueren. Zij stellen voor om hun huidige woning naast de molen te slopen en op een plek elders in/aan de rand van Werkhoven een nieuwe woning te bouwen.

Overwegingen

Het betreft hier een specifieke situatie, welke zich niet echt leent om via een algehele herziening te regelen. Indien er een concreet voorstel ligt, wordt voorgesteld om hier een specifiek (maat) bestemmingsplan voor te maken, waarbij de sloop op de ene plek en bouw op een andere plek gelijktijdig worden geregeld, vooraf gegaan door een overeenkomst.

Conclusie

De gemeente is in principe bereid mee te werken aan de ontwikkeling, maar zal dit vormgeven buiten de kaders van deze herziening in een specifiek maatplan.

35. Beverweerdseweg 38 J. W. Oskam

Inleiding

De heer Oskam wenst een groepsaccommodatie te realiseren voor jongeren. Hierover is met de gemeente overeenstemming bereikt.

Overwegingen

Voor het realiseren van de groepsaccommodatie is een ontheffing opgenomen in het bestemmingsplan specifiek voor dit perceel. Het bouwperceel dient echter eventueel nog aangepast te worden om de accommodatie ook mogelijk te maken. Indien dit gedaan is, kan de ontheffing die in het bestemmingsplan is opgenomen in werking treden. De tekeningen dienen gecontroleerd te worden op passendheid binnen het bouwperceel.

Conclusie

De gemeente zal nagaan of de meest actuele versie van de plannen goed zijn vertaald op de plankaart.

36. Beverweerdseweg 67 J. Blitterswijk

De heer Blitterswijk heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Er zijn een aantal zaken niet goed opgenomen op de plankaart.

Ter hoogte van Kromme Steeg 3 dient er een indicatie voor een 2^{de} woning komen. In tegenstelling tot wat is toegezegd door de gemeente is het bouwperceel niet gewijzigd. De schuur staat buiten het perceel. De wenselijke situatie is aangegeven op de bijgevoegde kaart.

Overwegingen

De gemeente heeft een toezegging gedaan, die niet is uitgevoerd op de plankaart. Dit zal alsnog gebeuren conform de gemaakte afspraken aan de hand van de luchtfoto en de kaartuitsnede.

Het bezwaar bij de Raad van State betreft de beperkingen die voortvloeien uit de aanduiding L in aanduiding ALor die is toegevoegd na het ontwerp bestemmingsplan. Aor –zonder L- komt wel degelijk voor op de plankaart in het landbouwgebied tussen de Houtenseweg en de Achterdijk en ten noorden van de Achterdijk. Dit zou volgens de gemeente ALor moeten blijven.

Conclusie

De gemeente zal de aanpassingen doorvoeren conform de gemaakte afspraken aan de hand van de luchtfoto en de kaartuitsnede. Wat betreft de landschapscoderingen zal elders de plankaart worden aangepast, te weten in het landbouwgebied tussen de Houtenseweg en de Achterdijk en ten noorden van de Achterdijk. De plankaart wordt wat dit onderdeel betreft niet aangepast ter hoogte van de Beverweerdseweg 67.

37. De Brakel, stichting golfterrein Bunnik

Inleiding

Ten aanzien van de golfclub spelen verschillende zaken:

in de planregels is een regel opgenomen t.a.v. het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de golfbaan. Er is een aanlegvergunning nodig voor bestemming R8 (de golfbaan) Bladzijde 66/67 Art 26 lid 1 sub k van de regels. Voorstel is om dit onderdeel te schrappen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is een milieuzak en geen ruimtelijke ordeningszaak, bovendien vastgelegd in een convenant dus niet van toepassing.

Verzoek om uitbreiding van het clubhuis tot 1200m². Het bouwperceel zou aan de baanzijde moeten komen te liggen. De golfclub heeft deze ruimte nodig, om financieel rond te kunnen komen op de langere termijn. Daarbij zijn alle bouwplannen in lijn met de huidige architectuur. Daarnaast is het onderkomen voor de machines t.b.v. ecologisch baanbeheer ontoereikend. De bouwvergunning (2006) voor een loods aan het beukenlaantje is afgewezen vanwege de bestemming agrarisch op dat perceel. Dit zou aangepast moeten worden.

Overwegingen

De planregel ten aanzien van bestrijdingsmiddelen is bewust opgenomen om een blijvend toetsingskader in het bestemmingsplan te realiseren. De aanduiding dient naar de mening van de gemeente in stand te blijven.

De gemeente heeft het verzoek om extra bebouwingsoppervlakte afgewogen en heeft besloten in te stemmen met de gevraagde oppervlakte. Er zijn wel nadere voorwaarden verbonden aan de realisatie van de bebouwing. De gemeente wenst een concentratie van bebouwing waarbinnen ook alle opslag en stalling is opgenomen.

Inmiddels is komen vast te staan, dat er een tijdelijke loods is opgetrokken ten behoeve van de stalling van machines.

Conclusie

De gemeente handhaaft de huidige regeling met betrekking tot bestrijdingsmiddelen. Er kan bebouwing gerealiseerd worden tot een maximum van 1.200 m², met dien verstande dat de bebouwing geconcen-

treerd moet worden op de huidige locatie en moet voorzien in een afdoende ruimte voor stalling en onderhoud van machines. De huidige loods dient te worden ontmanteld.

38. Burgweg 3 W. G. Verhagen

Inleiding

Gevraagd en toegezegd was een wijziging van het bouwperceel op zodanige wijze, dat het buiten het archeologisch waardevolle gebied zou komen te liggen. Deze wijziging heeft niet plaatsgevonden op de plankaart.

Overwegingen

De raad heeft toegezegd het bouwperceel te zullen aanpassen. Dit is niet gerealiseerd op de plankaart. Het gaat om een toegezegde vormaanpassing die dient te worden uitgevoerd.

Conclusie

De vormaanpassing zal alsnog worden gerealiseerd aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en planuitsnede

39. Burgweg 3a M Verhagen en H Wieman

De heer Verhagen en de heer Wieman hebben beroep ingesteld bij de Raad van State en zijn niet ontvankelijk verklaard.

Inleiding

De heer Verhagen wenst een aanpassing van perceel i.v.m. nieuwbouw van een woning. Het gaat om de realisatie van een huis, inrit en garage op afstand van het oorspronkelijke bouwperceel.

Overwegingen

In aansluiting op de uitspraak van de voorzieningenrechter van 22 juli 2009 onder lid 2.5 tot en met 2.5.2 is de gemeente van mening, dat de heer Verhagen niet-ontvankelijk zal worden verklaard. Verhagen is (nog) geen eigenaar van het perceel en woont op aanzienlijke afstand van het plangebied. Inhoudelijk heeft Verhagen onvoldoende gemotiveerd waarom en op welke wijze zij een aanpassing van het perceel 'Wonen' gerealiseerd zouden willen zien op de plankaart. Ter zitting is dit ook niet nader vast komen te staan. Tegen de bestemming 'Wonen' an sich zoals nu opgenomen op de plankaart maakt Verhagen geen bezwaar.

Conclusie

De gemeente is van mening, dat met de huidige beschikbare informatie de juiste bestemming aan het perceel Burgweg 3a is gegeven. Indien teruggerepen zou worden op het vorige bestemmingsplan Landelijk gebied, is wonen op deze locatie niet toegestaan. Er zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd op de plankaart voor dit perceel.

40. Caminghalaan 32 G. P. T. J. Peek

Inleiding

De heer Peek heeft reeds lange tijd plannen voor de realisatie van luxe woningen. De heer Peek zal met een nadere uitwerking komen om de gemeenteraad te overtuigen van de meerwaarde van zijn project, de realisatie van luxe woningen op een landschappelijke wijze ingepast.

Overwegingen

Tot op heden heeft de gemeente hier afwijzend tegenover gestaan. De plannen zullen worden beoordeeld en eventueel –bij een positieve conclusie- verwerkt worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Tot op heden (oktober 2009) is van nieuwe plannen nog niets gebleken.

Conclusie

De gemeente is van mening, dat met de huidige beschikbare informatie de juiste bestemming aan het perceel Caminghalaan 32 is gegeven. Er zullen op dit moment geen wijzigingen worden doorgevoerd op de plankaart voor dit perceel.

41. Herenstraat 46 (Werkhovenseweg 17-19) W. Oskam

Inleiding

Verzoek voor de vestiging van een bedrijfswoning bij een fruitbedrijf. Momenteel is er geen woning bij het bedrijf gevestigd en dit is nadelig voor de bedrijfsvoering.

Overwegingen

Dit perceel maakte in het verleden onderdeel uit van de Werkhovenseweg 17-19, een agrarisch bedrijf met bijbehorend bouwperceel en bedrijfswoning. Momenteel is een Bedrijfswoning op het bouwperceel ernaast niet toegestaan. De gemeente heeft de splitsing in het verleden toegestaan. Door gemeentelijk beleid is de huidige situatie ontstaan, hetgeen nadelig is voor de bedrijfsvoering van het fruitbedrijf. Aangezien de gemeente agrarische bedrijven de mogelijkheid tot ontwikkeling niet wil ontzeggen, is de vestiging van één bedrijfswoning in de ogen van de gemeente wenselijk, op voorwaarde dat de Agrarische Beoordelingscommissie een positief advies geeft ten aanzien van de volwaardigheid en continuïteit van het bedrijf.

Conclusie

De gemeente zal de mogelijkheid tot realisatie van één bedrijfswoning planologisch mogelijk maken. De aanduiding 'Zonder Bedrijfswoning (zb)' zal worden geschrapt.

42. Hogelandseweg 4 't Schoutenhuis F. A. Broekhof

't Schoutenhuis geeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Het bezwaar van de heer Broekhof spitst zich toe op de eventueel in de toekomst te realiseren rijhal t.b.v. de manege. De KCU wil graag de garantie dat deze hal kan worden gerealiseerd. In de beantwoording van de zienswijze was de gemeente er van uit gegaan, dat er zich al een rijhal bevindt op dit perceel. Dit is niet juist. Het perceel heeft een recreatieve bestemming gekregen met als aanduiding Manege en zou dus recht hebben op 1 rijhal.

Overwegingen

De gemeente heeft het paardenbeleid niet consequent doorvertaalt in her bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijze is onvolledig en onjuist. De gemeente heeft een manegebestemming opgelegd aan het perceel, hetgeen in principe correct is. Abusievelijk is zij ervan uit gegaan dat er al een rijhal gerealiseerd was. Een manege is enkel volwaardig indien er een rijhal aanwezig is.

Conclusie

De gemeente zal de regels zodanig aanpassen, dat er een rijhal mogelijk wordt van maximaal 1.500m². Dit wordt tevens de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op dit perceel.

43. Hollendewagenweg 8.(+21) M. J. M. Verkerk

De heer Verkerk heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Het gaat om de exacte begrenzing van de bestemming wonen op het perceel Hollendewagenweg 21, waarbij abusievelijk de bedrijfsgebouwen een woonbestemming hebben gekregen. Overigens dienen de woningen de bestemming wonen te behouden.

Overwegingen

De gemeente heeft vastgesteld, dat de woningen op het perceel Hollendewagenweg 21 al meer dan veertig jaar in gebruik zijn als burgerwoning. De bestemming 'Wonen' had dus al opgelegd moeten worden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. De overige gebouwen binnen het monumentale perceel zijn echter nog steeds in gebruik voor agrarische doeleinden. De gemeente is van mening, dat de huidige situatie zoals die in werkelijkheid ook zo dient te worden bestemd. De gemeente stelt voor het perceel op te delen in een deelbestemming 'Wonen' voor de burgerwoningen op het terrein en een gedeelte 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' voorzien van een conserverend bouwblok voorzien van aanpijling met het perceel Hollendewagenweg 8. Op de locatie Hollendewagenweg 21 zullen dan, mede vanuit het oogpunt van monumentale waarde geen extra bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Conclusie

De gemeente gaat over op een maatbestemming voor dit perceel met de volgende voorwaarden: Het perceel wordt opgedeeld in een deelbestemming 'Wonen' voor de burgerwoningen op het terrein en een gedeelte 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' voorzien van een conserverend bouwblok voorzien van aanpijling met het perceel Hollendewagenweg 8. Op de locatie Hollendewagenweg 21 zullen dan, mede vanuit het oogpunt van monumentale waarde geen extra bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Dit conform de bijgevoegde luchtfoto en plankaartuitsnede.

*44. Hollendewagenweg 14 Maatschap Spithoven**Inleiding*

Het verzoek is om uitbreiding van het perceel met een nieuwe ligboxstal mogelijk te maken. Daarnaast zou het bouwperceel vergroot moeten worden tot 2 hectare in verband met toekomstige ontwikkelingen.

Overwegingen

Wat betreft het vergroten van het bouwblok is er een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente heeft concretere gegevens nodig om een vergroting te kunnen realiseren. Het verzoek is om een bouwplan in te dienen bij de gemeente, zodat het verzoek kan worden beoordeeld en –indien positief beoordeeld– meegenomen in het bestemmingsplan. Op voorhand wordt het bouwperceel niet vergroot tot twee hectare, als daar de noodzaak niet van is aangetoond.

Conclusie

De gemeente wacht (oktober 2009) op een concrete bouwaanvraag. De plankaart zal op dit moment niet worden aangepast.

45. Hollendewagenweg 16 Groenduo Hoveniers

De heer en mevrouw van Ee hebben beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Sinds 2004 wordt hier een hoveniersbedrijf uitgeoefend. Desondanks is de bestemming wonen toegekend aan deze locatie. Verzoek is om de bestemming 'bedrijven' op te leggen.

Overwegingen

GroenDuo Hoveniers stelt in 2004 een voormalig agrarisch bedrijf gekocht heeft en dat de gemeente de indruk heeft gegeven geen problemen te hebben met het oprichten van een hoveniersbedrijf op deze locatie. Het perceel aan de Hollendewagenweg 16 heeft reeds in het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1982 de bestemming 'Woondoeleinden, klasse II (eengezinshuizen, vrijstaand)'. De gemeente heeft dus een gelijksoortige bestemming 'Wonen' toegekend aan het perceel en daarmee het perceel op een juiste wijze bestemd.

Het feit, dat er momenteel een hoveniersbedrijf gevestigd is, betekent niet automatisch dat er een bedrijfsbestemming dient te worden toegekend aan het perceel. Het algemene uitgangspunt van de gemeente is, dat bedrijven niet in het buitengebied thuishoren maar zich dienen te vestigen op een bedrijventerrein.

Er is wel een mogelijkheid voor functieverandering opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied waarbij een bedrijfsbestemming kan worden toegekend aan het perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 29 lid 3 'Wijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar "Bedrijven" biedt wellicht mogelijkheden voor GroenDuo Hoveniers, maar stelt ook nadere eisen, waaronder de eis tot 50% sloop van bedrijfsgebouwen.

Conclusie

De gemeente heeft het perceel juist bestemd en ziet geen aanleiding de bestemming te veranderen. De plankaart blijft ongewijzigd.

46. Hollendewagenweg 20 Samaya

Samaya heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Het beroep keert zicht tegen de vestiging van een bouwperceel aan de Hollendewagenweg tussen 8 en 10 van de heer Bleijenberg. Op dit moment is de bouwvergunning verleend en wordt er gebouwd. De heer Bleijenberg is op de hoogte van het ingestelde beroep, maar gaat desondanks door met realisatie. Daarnaast ontbreken er twee bouwwerken op de plankaart die achter in de tuin staan. Verzoek ingediend bij de gemeente om deze bouwwerken op te nemen.

Overwegingen

Appellant maakt bezwaar tegen het toevoegen van een nieuw agrarisch bouwblok aan de Hollendewagenweg tussen 8 en 10 (perceel Werkhoven, C 764, 765). Ook trekt appellant de zorgvuldigheid van de gemeentelijke (en provinciale) besluitvorming in twijfel.

Ten eerste is deze zaak al eerder behandeld in het kader van het wijzigingsbesluit. Twee maal dezelfde zaak behandelen is weinig zinvol en zal waarschijnlijk leiden tot een niet-ontvankelijkheidsverklaring. Inhoudelijk heeft de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt. In haar rol als beoordelaar onderschrijft de provincie met haar goedkeuring grotendeels de argumentatie van de gemeente. Daar voegt de provincie nog aan toe, dat naar haar oordeel aan de criteria voor de vestiging van een nieuw agrarisch bouwperceel wordt voldaan. Tevens merkt de provincie op, dat de locatie is gelegen in het buitengebied en dat de activiteiten van het agrarisch bedrijf daar thuishoren en er gelet op de afstand in alle redelijkheid niet gesteld kan worden dat er sprake is van onacceptabele geluidhinder en stankoverlast. Appellant heeft verzuimd een voorlopige voorziening in te dienen tegen het genomen besluit en dientengevolge kan de gemeente niet anders, dan de bouwvergunning verlenen, hetgeen reeds heeft plaatsgevonden.

Bij de gemeente geen bouwvergunningen bekend. De gemeente zal de gebouwen opnieuw opmeten inclusief de panden in de tuin van het perceel.

Conclusie

De gemeente zal de gebouwen opnieuw opmeten inclusief de panden in de tuin van het perceel. Het correcte aantal vierkante meters zal aan de hand van luchtfoto's worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

47. Koningslaan 7 De heer H. G. van der Vecht

De heer van der Vecht heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Het concrete verzoek van de heer van der Vecht betreft het oprichten van een nieuwe schuur t.b.v. de stalling van machines en schapen. Het is een gecompliceerd en langlopend dossier waarin de Koningslaan 7 en 7a aan elkaar geknoopt zijn en weer losgemaakt. Over de gevraagde schuur doet de gemeente vervolgens geen uitspraak, waardoor het probleem onopgelost blijft.

Overwegingen

Vanwege de gecompliceerdheid van het dossier heeft de gemeente het verzoek van de heer van der Vecht nog niet in overweging genomen. Er is tot nu toe nog geen gehoor gegeven aan de wens van de heer van der Vecht, omdat hij door eigen toedoen zonder schuur is komen te zitten. De gemeente heeft geen antwoord gegeven op de zienswijze van de heer van der Vecht en is daarmee onzorgvuldig omgesprongen met de zienswijze. Vanwege het feit, dat de boerderij een monumentale status heeft, kan de heer van der Vecht tevens niet vergunningsvrij bouwen. De enige wijze waarop een schuur gerealiseerd kan worden, is wanneer de gemeente medewerking verleent. Gezien de voorgeschiedenis en de onzorgvuldige wijze waarop de gemeente in het verleden heeft gehandeld is, zouden we niet categorisch vast moeten houden aan een weigering tot medewerking. Dit is wellicht ook juridisch niet vol te houden tegenover de Raad van State.

De gemeente stelt daarom een maatoplossing voor, die tegemoet komt aan de wensen van de heer van der Vecht (een onderkomen voor zijn schapen en ruimte om zijn materieel binnen te kunnen stallen), maar tevens een goede inpassing betekent in het plangebied. Mits voldaan wordt aan alle eisen zoals geformuleerd in het visiedocument Koningslaan 7 is de gemeente bereid om de gebruikelijke 70 m² aan- en bijgebouwen bij een woning toe te staan. Als locatie houden wij daarbij de plek aan die in het visiedocument wordt weergegeven. De schuur zal op de plankaart aangepijld worden met de woning Koningslaan nummer 7, zodat verdere bebouwing op dit perceel uitgesloten wordt.

Aan een grotere schuur, waar de heer van der Vecht om vraagt, verlenen we geen medewerking. Ten eerste is 70 m² voor iedereen het maximum en ten tweede had de heer van der Vecht dan geen woning met zoveel grond erbij maar zonder schuur moeten kopen.

Conclusie

De gemeente staat de realisatie van een schuur van 70 m² toe op de in het visiedocument aangewezen locatie. De schuur zal worden aangepijld bij de woning van Koningslaan 7.

48. Koningslaan 7a De heer R. C. Zwart en mevrouw S. M. Kaak

De heer Zwart en mevrouw Kaak hebben beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Voor deze locatie is een totaalvisie opgesteld waaraan nog uitvoering dient te worden gegeven. Het gaat hier om de verplaatsing van twee jaren 60 woningen uit het gezichtsveld van het monument en om de realisatie van een extra woning in de monumentale stallen in ruil voor restauratie van deze stallen.

Overwegingen

Betreffende dit perceel is een B&W besluit genomen, dat kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het besluit dient nog geëffectueerd te worden. In het B&W besluit staan de voorwaarden en eisen genoemd om tot planologische inpassing over te gaan. Als enige punt blijft nog de oppervlakte aan- en bijgebouwen over. In het collegebesluit was aangegeven dat 140 m² nieuw te bouwen aan- en bijgebouwen gezamenlijk voor de drie woningen teveel werd gevonden en dat te denken viel aan ondergrondse bergingen bij de twee nieuwe woningen. We stellen voor om hiervan uit te gaan. Dan blijft nog de oppervlakte aan- en bijgebouwen voor de nieuw te realiseren woning in één van de monumentale stallen over. In principe is er een grote schuur aanwezig, namelijk de andere monumentale stal. Deze is echter ingericht als paardenstal. Volgens de aanvrager is de inrichting eveneens monumentaal en daardoor is deze schuur niet geschikt als bijgebouw bij de woning. Bovendien hoort er een aantal hectare grond bij het perceel dat onderhouden moeten worden en waarvoor materieel nodig is dat ergens gestald moet worden. Aan de andere kant is bij het principeverzoek voor de extra woning, zoals dat destijds is ingediend, niet verzocht om nieuwbouw van aan- en bijgebouwen, maar was alleen sprake van de sloop van bestaande niet-monumentale aan- en bijgebouwen. Deze zijn inderdaad gesloopt. De sloop was destijds één van de argumenten (naast de restauratie van de monumentale schuren) om medewerking te verlenen aan het verzoek. Een ander argument tegen de bouw van een nieuwe schuur is het feit dat de schuur een stukje van het zicht op het monument zal ontnemen. Omdat er toch ook al twee nieuwe woningen worden gebouwd, kan een nieuwe schuur wellicht zo worden geplaatst ten opzicht van deze woningen dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Alles overwegende wordt voorgesteld om geen nieuwe aan- en bijgebouwen toe staan bij de extra woning die in de monumentale stal wordt gerealiseerd. Voor de twee nieuw te bouwen woningen, die worden gebouwd ter vervanging van de twee jaren 60-woningen, kunnen ondergrondse garages/bergingen worden

gerealiseerd. Deze ondergronds situering komt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, en de voorliggende plannen in het bijzonder, ten goede.

Conclusie

De gemeente is bereid mee te werken aan de beoogde ontwikkeling, zij het onder voorwaarden zoals gesteld in het B&W besluit van 12 mei 2009. De plankaart zal worden aangepast. Er worden geen nieuwe aan- en bijgebouwen toegestaan bij de extra woning in de monumentale stal. Bij de twee nieuw te bouwen woningen, die in de plaats komen van de twee jaren 60-woningen, mogen alleen ondergrondse garages/bergingen worden gerealiseerd.

49. Korte Zuwe 1

Inleiding

De heer Strijland heeft opmerkingen betreffende het uitgevoerde archeologische onderzoek. De lijnen op de kaart volgen overal de hoogtelijnen, de hogere delen zijn allemaal aangewezen als archeologisch waardevol. Het perceel Korte Zuwe 1 is niet hoog gelegen; in het verleden is de oever afgegraven voor de productie van baksteen. M.a.w.: de oever is gedaald. De plek waar ooit een herenhuis heeft gestaan wordt niet als archeologisch interessant gemarkeerd, vandaar de twijfel betreffende het uitgevoerde onderzoek. Overigens zijn de archeologische waarden onder het bouwperceel van Korte Zuwe 1 reeds verdwenen i.v.m. alle activiteiten in het verleden.

Daarnaast is het antwoord in de zienswijze achterhaald: de natuur is inmiddels gerealiseerd. Aangezien de heer Strijland daar hinder van ondervindt die niet te verhalen is op andere instanties, is hij voornemens een planschadeclaim in te dienen.

Overwegingen

Het archeologisch onderzoek van Vestigia is goed onderbouwd en niet alleen gestoeld op de hoogtekaart van het gebied. Wel is het zo, dat in de kaart veelal de hoogtelijnen zijn gevolgd, omdat in het verleden alleen bewoning mogelijk was op de hogere drogere delen. Waarom de locatie van het herenhuis niet aangemerkt is als archeologisch waardevol is de gemeente onbekend.

Het indienen van een planschadeclaim is altijd mogelijk en zal door de gemeente beoordeeld worden.

Conclusie

Naar oordeel van de gemeente heeft de archeologische onderbouwing zorgvuldig plaatsgevonden. Naar de locatie van het herenhuis zal gekeken worden in de onderliggende rapportages. Het staat de heer Strijland vrij om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

50. Korte Zuwe 2 de heer J. H. Vernooij

Inleiding

De heer Vernooij heeft een vleesveehouderij voor vleeskoeien en vleeseenden (Pekingeenden). Voor de toekomst staat een uitbreiding naar 10.000 eenden gepland. Van de 38 hectare grond is sinds 15 januari 35 hectare in gebruik als natuurterrein. De heer Vernooij is overgestapt naar vleeskoeien, die over 5 jaar het natuurterrein gaan begrazen.

Momenteel bezit de heer Vernooij 3 hectare grond en is daarmee tijdelijk intensief. Er wordt op termijn bij het natuurterrein een stal gebouwd en een educatiecentrum. Het huidige perceel van de heer Vernooij zal in zijn geheel gebruikt worden voor vleeseenden. Vandaar het verzoek voor aanduiding intensieve veehouderij.

Overwegingen

De gemeente staat enkel grondgebonden veehouderij voor ogen. Hoewel het idee van de heer Vernooij het realiseren van natuur- lovenswaardig is, kan de gemeente geen medewerking verlenen aan het intensiveren van de veehouderij. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet toegestaan, de agrarische activiteiten dienen grondgebonden te zijn.

Binnen het bestemmingsplan is wel een intensieve neventak toegestaan, met een maximum van 1000m². Wellicht dat de vestiging van een centrum voor duurzaam voedsel (Feeding Good) een mogelijkheid is voor de locatie Korte Zuwe 2.

Conclusie

De gemeente zal niet meewerken aan de vestiging van een eendenfokkerij. De plankaart blijft ongewijzigd voor dit perceel.

*51. Leemkolkweg 1 P. D. Verbeek**Inleiding*

Het bouwperceel zoals ingetekend op de kaart komt niet overeen met de werkelijke situatie. De schuur valt half buiten het bouwvlak. Er wordt een schuur gerenoveerd waarvoor tekeningen zijn ingediend, waarbij 1/3 blijft staan.

Overwegingen

Het gemeentelijke beleid stelt, dat alle bebouwing binnen het bouwperceel dient te liggen. De tekeningen zullen worden nagegaan om de precieze aanpassing vast te kunnen stellen.

Conclusie

De plankaart zal zo worden aangepast, dat alle aanwezige bebouwing op het perceel binnen het bouwperceel komt te liggen. Zulks aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en planuitsnede.

52. Leemkolkweg 2 de heer W. van de Glind

De heer van de Glind heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Appellant wenst een woonhuis zodanig te verbouwen zodat deze geschikt is voor dubbele bewoning en kan worden uitgevoerd volgens tekening. Appellant maakt vervolgens op een drietal punten bezwaar tegen de voorschriften. Het eerste punt betreft de dakhelling. In het bestemmingsplan Landelijk gebied is voor de bestemming Woondoeleinden, klasse II (eengezinshuizen, vrijstaand) in artikel 23 sub e reeds opgenomen, dat “elk gezinshuis met een kap moet worden afgedekt, waarvan de dakhelling nergens minder is dan 30 graden en nergens meer dan 50 graden”.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn geen regels opgenomen over dubbele bewoning.

Overwegingen

De afgelopen maanden hebben diverse gesprekken plaatsgehad met medewerkers van de afdelingen Dienstverlening (DV) en Strategie en Beleid (S&B). De gesprekken hebben zowel plaats gevonden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied, de ingediende bouwaanvraag dan wel een combinatie van beide. Wij zijn van mening dat wij op basis van al deze gesprekken voldoende informatie hebben aangaande het verzoek van de verbouw van Leemkolkweg 2.

Om duidelijkheid te bieden zullen wij op korte termijn een advies opstellen voor het college van burgemeester en wethouders waarin de vraagstelling en onderbouwing zorgvuldig zullen worden afgewogen tegen het gemeentelijk beleid. Van ambtelijke zijde hebben wij ons op het standpunt gesteld dat in de ingediende aanvraag om bouwvergunning sprake is van de bouw van twee woningen, hetgeen niet past binnen het gemeentelijk beleid. Het ambtelijk advies zal uiteindelijk leiden tot besluitvorming door het college op uw aanvraag om bouwvergunning.

Vooruitlopend op de besluitvorming door het college geven wij in overweging om het bouwplan in te trekken dan wel een gewijzigd plan in te dienen, waarbij duidelijk sprake is van één woning. Hiervan is sprake als uit de woningplattegrond duidelijk afleesbaar is dat er sprake is van één woning. In deze dient ten minste voldaan te worden aan de volgende regels:

- de woning mag slechts voorzien zijn van één voordeur;
- de woning mag slechts voorzien zijn van één hal en trap (stijgpunt);
- woongedeelten mogen niet in verticale zin en/of in horizontale zin volledig worden gescheiden;
- er mag geen volledig dubbel pakket van (basis)voorzieningen aanwezig zijn;
- er mag slechts één meterkast aanwezig zijn met nutsaansluitingen ten behoeve van één woning;

Conclusie

De gemeente is bereid mee te werken aan een wijziging van de situering van de woning Leemkolkweg 2, met dien verstande dat er sprake blijft van één woning en er geen nieuwe extra woning wordt gerealiseerd. Daarbij zijn bovenstaande criteria van toepassing. De situering van de woning zal worden aangepast hetgeen leidt tot een kleine verschuiving van het bestemmingsvlak. De definitie van ‘Woning’ zal in het bestemmingsplan worden aangescherpt. Er vindt een beperkte wijzigingen plaats op de plankaart: het bestemmingsvlak wordt verschoven.

53. Leemkolkweg 4 de heer J. Bos

Inleiding

Het gaat om het aangepijlde bouwperceel aan de oostzijde van de Leemkolkweg, zoals dat nu is weergegeven op de plankaart. Het ingetekende bouwperceel is voor de huidige bedrijfsvoering reeds te klein, waarbij delen van de verharding reeds buiten het bouwperceel liggen.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede zal een nieuw bouwperceel worden ingetekend op de plankaart.

Conclusie

De plankaart zal zo worden aangepast, dat alle bebouwing binnen het bouwperceel komt te liggen. Zulks aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en planuitsnede.

54. Leemkolkweg 6 de heer F. C. M. Spithoven Waelenburgh advies

Inleiding

Er ligt een principeverzoek voor deelnamen ruimte voor ruimte regeling wegens bedrijfsbeëindiging. Er is reeds een verkennend milieuonderzoek is uitgevoerd.

Overwegingen

De gemeente is bereid om mee te werken aan de Ruimte voor ruimteregeling zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente is bereid, om de wagenshuur als beeldbepalend te beschouwen, opdat deze niet afgebroken hoeft te worden. Echter dient in deze schuur de 70m² bijgebouw van de nieuwe woning te worden gerealiseerd.

De gemeente wacht (september 2009) op een concrete bouwaanvraag om zo het plan op te kunnen nemen in het bestemmingsplan

Conclusie

De gemeente is bereid om, onder voorwaarden, mee te werken aan de realisatie van de woning in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling. Ten aanzien van de bijgebouwen dient de aanvraag aangepast te worden.

55. Leemkolkweg 15 de heer P. F. Heijmerink

De heer Heijmerink heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Het gaat in deze om het al dan niet toestaan van het gebruik van de varkensschuur voor droge opslag. Verzoek om de bestemming te herzien zonder nadere eisen ten aanzien van sloop. De heer Heijmerink kan aantonen dat hij op professionele en legale wijze de schuur de afgelopen jaren in verhuur heeft. De inkomsten zijn onmisbaar voor het bekostigen van de hypothecaire lening en het in stand houden van de monumentale woning.

Overwegingen

De gemeente is van mening, dat de toegekende bestemming 'Wonen' aan het perceel Leemkolkweg 15 een juiste is. In het verleden is de agrarische functie beëindigd en is het pand gesplitst en in gebruik genomen als woning. De gemeente heeft in het verleden niet altijd helder aangegeven of- en onder welke voorwaarden droge opslag toegestaan is.

De gemeente wenst echter geen nieuwe bedrijfsbestemming op te leggen aan een deel van het perceel. Dit vanwege het uitgangspunt, dat bedrijven zich in principe dienen te vestigen op een bedrijventerrein. Gezien het dossier stelt de gemeente een maatoplossing voor dit perceel voor. Daarbij wordt voor dit perceel binnen de bestemming wonen een ontheffing opgenomen, die een grotere oppervlakte voor droge opslag toestaat binnen het predicaat bedrijf aan huis.

Conclusie

De gemeente zal in een specifieke maatbestemming de droge opslag in zijn huidige aard en omvang mogelijk maken, met dien verstande dat er binnen de bestemming wonen" een ontheffing wordt opgenomen, die een grotere oppervlakte voor droge opslag toestaat binnen het predicaat 'bedrijf aan huis'.

56. Molenhoeflaan 2 N. Wijnen

Inleiding

Het bouwperceel is niet ingetekend zoals zou moeten. Het bouwperceel is in de boomgaard getekend en niet los aangepijld, zoals in de beantwoording van de gemeente staat. De schuur staat midden in de boomgaard. De bedoeling is de schuur te verplaatsten uit de boomgaard om zo het landschap te verbeteren, maar daarvoor wenst de heer Wijnen geen leges te voldoen. De schuur is gebouwd in 1953 en twee jaar geleden gerenoveerd

Overwegingen

Vanuit planologisch opzicht is de toegekende bestemming de juiste. De gemeente is in principe bereid om mee te werken aan de verplaatsing van de schuur, maar zal daarbij hoe dan ook leges in rekening brengen. De eventuele aanpassing op de plankaart zal plaatsvinden als de heer Wijnen een officieel verzoek tot verplaatsing indient.

Conclusie

Er vindt geen aanpassing plaats op de plankaart

57. Molenspoor 1 Werkhoven

Inleiding

Op dit perceel zou ten onrechte een bestemming 'wonen' zijn gelegd. Dit is in de nota van zienswijzen ook als zodanig erkend en er is toegezegd dat deze bestemming zou worden gewijzigd naar Agrarisch gebied met landschaps- en Natuurwaarden (ALN) Ook zou er een agrarisch bouwblok worden opgenomen.

Overwegingen

Bij nadere bestudering van de plankaart blijkt wel degelijk de juiste bestemming opgelegd aan het perceel. Enkel de nummering is niet duidelijk zichtbaar op de plankaart. De woonbestemming geldt voor Molenspoor 7.

Conclusie

Het huisnummer zal, voor zover mogelijk, verschoven worden om misverstanden te voorkomen

58. Molenspoor 2 De heer G. A. van Doorn en J. J. van der Wind

Inleiding

De heer Van Doorn merkt op dat de tekstpassage op blz 92 (deelgebied IV) niet is aangepast, dit was wel toegezegd. De heer Van Doorn wil verder graag een vergroting van zijn agrarisch bouwperceel. Dit is nodig om zijn bedrijf in de toekomst op een verantwoorde manier voort te kunnen zetten. De heer Van Doorn is van mening dat agrarische bouwblokken moeten worden gevrijwaard van archeologisch onderzoek. Er is sprake van een ongewenste belemmering bij de uitvoering van zijn bedrijfsactiviteiten. In de huidige opzet is verder sprake van een onevenredige kostenverdeling bij de uitvoering van archeologisch onderzoek. Tot slot heeft de heer Van Doorn bezwaar tegen de beperkte hoogte voor de fruitloodsen. Deze zou hij graag naar 8,00 meter willen hebben.

Overwegingen

De gemeente heeft toegezegd de toelichting te zullen aanpassen. Dit zal alsnog gebeuren. Aan de heer van Doorn is gevraagd om een nadere onderbouwing van zijn verzoek om extra ruimte aan te leveren. Tot op heden is deze niet ontvangen. Daarnaast worden verzoeken voorgelegd aan de Agrarische Beoordelingscommissie. Wat betreft archeologie verwijzen wij hier naar de algemene overwegingen aangaande dit punt. Wat betreft de goothoogte van fruitopslag zal worden aangesloten bij regionaal beleid.

Conclusie

De toelichting zal worden aangepast. Voor de goothoogte wordt een regeling in het leven geroepen.

59. Monumentencommissie P. S. A. de Wit

Inleiding

De monumentencommissie wenst vroeg betrokken te worden bij het reparatieplan als overlegpartner. Daarnaast het verzoek om de gemeentelijke monumenten op te nemen in het reparatieplan. Verder geeft de monumentencommissie als suggestie mee om bij de ontheffing voor ander gebruik van monumentale panden op te nemen dat eerst advies moet worden ingewonnen van de monumentencommissie. Nu is aangegeven dat het college voor zover ze dat nodig achten advies kan inwinnen van een ter zake deskundige.

Overwegingen

De gemeente zal de vastgestelde gemeentelijke monumentenlijst weergeven op de plankaart. Deze is inmiddels vastgesteld en daarmee rechtsgeldig. Daarnaast zal de status van de verschillende aanduidingen in bestemmingsplantechnische zin gelijk worden getrokken. De gemeente koppelt de extra mogelijkheden die er voor monumenten met woonbestemming zijn aan gemeentelijke monumenten, MIP-panden, rijksmonumenten en karakteristieke panden.

De gemeente is van mening, dat de huidige verwoording omtrent het inwinnen van advies juist is. Daarbij kan de gemeente de monumentencommissie raadplegen, maar is er in juridische zin voldoende flexibiliteit ingebouwd voor toekomstige ontwikkelingen op dit punt.

Conclusie

De gemeente zal de vastgestelde gemeentelijke monumentenlijst weergeven op de plankaart. Daarnaast zal de status van de verschillende aanduidingen in bestemmingsplantechnische zin gelijk worden getrokken. De gemeente koppelt de extra mogelijkheden die er voor monumenten met woonbestemming zijn aan gemeentelijke monumenten, MIP-panden, rijksmonumenten en karakteristieke panden.

60. Oostromsdijkje 1 De heer van Eyden

Inleiding

De heer van Eyden wil graag een recreatieve (mede)bestemming op het perceel Oostromsdijkje 1 ten behoeve van het realiseren van een ruimte voor verblijfsrecreatie. De gemeente heeft ingestemd met zijn zienswijze en toegezegd dat een specifieke maatbestemming voor het perceel Oostromsdijkje 1 wordt opgenomen. Een dergelijke maatbestemming deze maatbestemming (recreatie) blijkt niet uit het bestemmingsplan en is dus niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan.

Overweging

De gemeente heeft in een eerder stadium aangegeven mee te willen werken aan dit initiatief. Omdat dergelijke activiteiten afwijken van wat binnen een woonbestemming is toegestaan, zal een specifieke maatbestemming worden opgenomen voor dit perceel. Aansluiting zou kunnen worden gezocht bij de maatbestemming zoals thans opgenomen onder R4.

Conclusie

De gemeente heeft een maatbestemming opgenomen voor dit perceel, maar deze niet juist weergegeven op de plankaart. Abusievelijk is de bestemming Wonen 'W' vermeld op de plankaart. De maatbestemming zal binnen de bestemming 'Recreatie' (R...) met een eigen nummer worden ingevoegd, waarbij het aantal vierkante meters dat mag benut worden voor een bedrijf aan huis wordt verhoogd tot 100m² voor dit perceel.

61. Oostromsdijkje 3 omg principeverzoek dhr. bos

Inleiding

Verzoek om de vestiging van een kwekerij op een perceel waar het bouwblok is verwijderd. Nieuwbouw van een schaduwkas, een bedrijfsgebouw alsmede een woning.

Overweging

In het verleden was hier sprake van één agrarisch bouwperceel. De eigenaren hebben er voor gekozen om het perceel op te delen en een andere functie te geven. Een deel van het perceel heeft een recreatieve functie gekregen en de overige gebouwen zijn aangewezen als vrijstaande schuur, die ten dienste van het agrarisch gebied met worden gebruikt.

Nieuwvestiging van een kwekerij met alle bijbehorende faciliteiten is op deze locatie niet wenselijk gezien het historisch proces.

Conclusie

De gemeente heeft de juiste bestemming opgelegd en zal niet over gaan tot wijzigingen op de plankaart

*62. Oostromsdijkje 3 M. A. M. Piek**Inleiding*

De heer Piek runt een ponyboerderij en is daarmee geen manege. Dit impliceert, dat er ter hoogte van dit perceel geen rijhal mag worden opgericht. Desondanks leeft de wens tot het realiseren van een rijhal.

Overwegingen

De gemeente heeft de bestemming 'Ponyboerderij' opgelegd onder de bestemming Recreatieve bestemming R4. Bij deze specifieke maatbestemming is het oprichten van een rijhal niet toegestaan. De gemeente ziet geen aanleiding haar standpunt te herzien. In de herziening van het bestemmingsplan dient vanuit de wettelijke regelgeving (SVBP 2008) de bestemming desondanks gewijzigd te worden, daar de specifieke maatbestemming in de SVBP 2008 niet voorkomt. Samen met de wens om tot een aansluiting te komen op het regionale paardenbeleid zal er in beginsel voor dit perceel een agrarische bestemming opgenomen worden voor, waarbij moet worden aangetekend, dat een rijhal nog steeds niet toegestaan is.

Conclusie

De gemeente heeft in eerste aanleg de juiste bestemming opgelegd, maar zal in beginsel vanuit de gewijzigde regelgeving (SVBP 2008) een agrarische bestemming opleggen, waarbij het oprichten van een rijhal niet is toegestaan. In verband met veranderend beleid kan de precieze bestemming nog afwijken.

*63. Oostromsdijkje 4 G. Polman**Inleiding*

Het principeverzoek behelst de uitbreiding van een woning. De bestemming wonen is naar mening van de heer Polman te klein weergegeven. Dit is van belang, omdat de uitbreiding van de woning drie meter van de perceelsgrens dient te staan. Overigens is het naastgelegen perceel in eigendom gekomen van de heer Polman. Verzoek is om de woonbestemming met ten minste 3 meter op te schuiven in oostelijke richting, zodat de uitbreidingsplannen kunnen worden uitgevoerd.

Overwegingen

Het perceel aan het Oostromsdijkje 4 heeft de juiste bestemming 'Wonen' (w) gekregen in het bestemmingsplan. Oorspronkelijk was dit de tweede bedrijfswoning bij het nog steeds functionerende bedrijf Oostromsdijkje 4. Het perceel, dat de heer Polman heeft aangekocht ten oosten van zijn woning heeft een agrarische bestemming.

De gemeente is in het kader van het tegengaan van de verstening van het buitengebied terughoudend met het toekennen van een te ruime woonbestemming. De feitelijke situatie wordt positief bestemd, maar de gebouwen dienen ruimtelijk geclusterd te blijven. Dit om het open karakter van het landschap niet aan te tasten en de ruimtelijke relatie met het agrarisch bedrijf zichtbaar te maken.

Tevens is geconstateerd, dat de schuur aanzienlijk is uitgebreid. Onderzocht wordt nog of dit volgens de regels is gebeurd.

Conclusie

De gemeente heeft het perceel juist bestemd en zal de plankaart voor dit perceel niet wijzigen.

64. Oostromsdijkje 7 Hogendoorn

De heer Hogendoorn heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Twee jaar geleden heeft de heer Hogendoorn het perceel gekocht van een hoveniersbedrijf. De heer Hogendoorn heeft echter een bouwbedrijf voor agrarische gebouwen en wenst een bedrijfsbestemming. Het hoveniersbedrijf dat hiervoor op deze locatie zat, verhuurde de schuren aan verschillende bedrijven. Dit is volgens de heer Hogendoorn altijd gedoogd. Het hoveniersbedrijf zit nu nog in een klein deel van de bestaande schuur, maar gaat op termijn weg.

De heer Hogendoorn heeft een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een schuur. Deze schuur komt in de plaats van een bestaande schuur (wordt ongeveer 10% groter). De bestaande schuur is versleten en moet vervangen worden. De goothoogtes van de bestaande schuren zijn te laag voor voertuigen. De andere bestaande schuur zal gebruikt worden voor opslag van bouwmaterialen.

Overwegingen

Appellant heeft er voor gekozen om destijds een perceel te kopen, waar een hoveniersbedrijf was gevestigd. Bovendien was er op het moment dat het bestemmingsplan werd geïnventariseerd nog steeds sprake van een hoveniersbedrijf in een gedeelte van het bedrijf. Ook op dit moment is er nog steeds in een klein gedeelte van het bedrijf een hoveniersbedrijf aanwezig. Destijds heeft de gemeente de bij haar bekende bestaande situatie positief en daarmee op een juiste wijze bestemd. In reactie op de zienswijze heeft de gemeente duidelijk in haar overwegingen aangegeven, dat het niet is toegestaan om op deze locatie een bouwbedrijf te exploiteren.

Appellant heeft nimmer bij de gemeente op voorhand geïnformeerd, of zijn bedrijf op deze locatie toegestaan was en heeft bewust gekozen voor het opstarten van een bedrijf, dat strijdig was met het geldende bestemmingsplan. Door zich niet kenbaar te maken bij de gemeente is de gemeente uitgegaan van het bij haar bekende gebruik en heeft dat, conform het bestuursrecht, positief bestemd.

Appellant geeft zelf in het beroep aan, dat "de summiere motivering van het gemeentebestuur, dat ter plaatse nog steeds een hoveniersbedrijf aanwezig is, juist is (...)" maar noemt die in zijn ogen juiste constatering vervolgens een drogreden.

De gemeente wenst geen bedrijven toe te laten –zoals aannemersbedrijven,- die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied. Deze bedrijven dienen zich te vestigen op een bedrijventerrein.

De bestemming B16 Werkhovenseweg 26, waar appellant naar verwijst, is reeds in 1987 vergund en komt dus niet voort uit een vergelijkbare situatie zoals die nu voorligt.

Het feit, dat de appellant een verplichte melding heeft gedaan bij de milieudienst betekent, dat er vanuit milieuopzicht geen bezwaren zijn. Dit houdt geen goedkeuring in van het bedrijf in planologische zin. Appellant stelt, dat de brief van de milieudienst betekent, dat 'het allemaal voor hem op termijn wel goed komt met zijn aannemersbedrijf en dat zijn verhuur aan een hoveniersbedrijf ook acceptabel is'. Dit blijkt nergens uit genoemde brief.

Conclusie

De gemeente is van plan zijn verzoek niet te honoreren. Dit zal leiden tot een handhavingstraject.

De regeling betreffende het wijzigen naar ander gebruik binnen een bedrijfsbestemming zal worden aangepast. De criteria die voor functieverandering naar wonen zijn opgenomen in de regels zullen ook gaan gelden voor bedrijven.

65. Oostromsdijkje 11 J. A. C. de Bie

Inleiding

De sleufsilos vallen buiten het bouwperceel. Het woonhuis staat momenteel precies op de rand van het bouwperceel. Het verzoek is, om het perceel zodanig aan te passen, dat alle bouwwerken en bestrating binnen het bouwperceel liggen.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle feitelijke bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede zal een nieuw bouwperceel worden ingetekend op de plankaart.

Conclusie

De gemeente zal een aangepast bouwperceel intekenen aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaart-uitsnede.

66. Oud-Wulfseweg 23 de heer J Mul- van de Leemkolk

Inleiding

De heer Mul verzoekt het perceel een agrarische bestemming te geven met een redelijke omvang, een reële bouwhoogte op te nemen en de aanduiding MIP ter plaatse te verwijderen.

overwegingen

De milieuvergunning is ingeleverd en er vinden op dit moment geen agrarische activiteiten plaats. Een bestemmingsplan regelt de actuele bestemming. Indien in de toekomst hier een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd, kan dit d.m.v. een postzegelplan gerealiseerd worden.

De gemeente heeft geen invloed op de aanwijzing tot MIP-object. De aanwijzing tot gemeentelijk monument is een aparte procedure waarvan alleen de uitkomst wordt vertaald in symbolen op de kaart.

Conclusie

Het perceel is op een juiste wijze bestemd. De plankaart zal niet worden aangepast

67. Parallelweg 5 C. A. van de Willigen

De heer van de Willigen heeft beroep aangetekend bij de Raad van State.

Inleiding

Er zijn in het geval van Parallelweg 5 zorgen uitgesproken door de gemeente omtrent het gebruik van het perceel t.b.v. niet-agrarische activiteiten. Volgens de heer van de Willigen berust de afwijzing op een misverstand. Het garagebedrijf hoort bij een oom en is niet van hem. Bovendien was het gevestigd op nummer 3 en niet nummer 5 en is het inmiddels beëindigd. Als gevolg van deze handelwijze is het bouwvlak niet aangepast, hetgeen nodig is voor een goede doelmatige bedrijfsvoering. Het verzoek is om de aanvraag en zienswijze/briefwisseling nog eens te heroverwegen in het kader van het reparatieplan.

Overwegingen

Appellant heeft bezwaar tegen de vorm en de grote van het ingetekende bouwperceel. Het bouwperceel zou foutief en te klein zijn ingetekend. Zoals uit de gemeentelijke overwegingen t.a.v. de zienswijze van appellant blijkt, is er gebleken, dat er in het recente verleden bedrijfsgebouwen in gebruik zijn genomen voor niet-agrarische doeleinden. De nieuw gebouwde loods bleek tijdens een tweede inventarisatie op 13 juli 2004 verhuurd te zijn aan een verhuisbedrijf voor de opslag van huisraad. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover een vormwijziging of vergroting van het bouwperceel, maar wil daarbij wel de zekerheid hebben, dat het om uitbreiding gaat die bedoeld is voor de agrarische bedrijfsvoering. De gemeente heeft verzocht meer duidelijkheid te geven omtrent het gebruik van het perceel. Indien het gebruik inderdaad voor agrarisch gebruik blijkt te zijn, kan de vorm- en grootte wijziging worden meegenomen in het reparatieplan..

De gemeente verlangt een toetsing van de Agrarische Beoordelingscommissie om zo vast te kunnen stellen of het hier om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat.

Conclusie

Tot dat de gewenste informatie is verstrekt en de gemeente een nieuw oordeel heeft kunnen vellen is de gemeente van mening, dat het bouwperceel momenteel op een juiste wijze ingetekend. De gemeente is in afwachting van de bevindingen van de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC).

68. Parallelweg 7 P. J. Lekkerkerker

Inleiding

Vanaf 1988 is er een fruitbedrijf gevestigd. Men is begonnen met de verkoop van gerooid hout uit eigen boomgaard. Het hardhout staat nu buiten langs de wand van de schuur opgestapeld. Als de koelcel voor fruit leeg is wordt het hout daar te drogen gelegd. Verzoek is om een nieuwe droogschuur te bouwen naast de huidige schuur met een oppervlakte van 2.100m²

Overwegingen

De verkoop van hout kan gezien worden als agrarische nevenactiviteit. Hiervoor is een maximum opgenomen van 500m² oppervlakte. Dit is de maximaal toegestane oppervlakte om nog als nevenactiviteit te worden aangemerkt. De voorgestelde oppervlakte van 2.100 m² ligt ruim boven deze maatvoering.

Conclusie

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan de oprichting van de schuur

69. Parallelweg 9 Zon en van Soest namens van Zijl

De heer van Zijl heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

De argumentatie rondom de mogelijkheden voor uitbreiding van de camping ontbreken grotendeels. De gemeente heeft de camping positief bestemd en zou dan ook voldoende uitbreidingsmogelijkheden moeten bieden. De 70m² die krachtens het plan nu nog mogelijk is volstrekt onvoldoende.

Om de toekomst veilig te stellen is een tweede sanitairblok nodig. De groepen jongeren worden gescheiden van de overige campinggasten achteraan het terrein. Er is behoefte aan een kampwinkel/receptiegebouw. Het gebied waar nu de groepen worden gehuisvest is bestemd als agrarisch gebied. Dit stuk grond wordt omgeven door sloten en maakt deel uit van de camping. Op dit terrein dient ook een bestemming R9 te komen.

Overwegingen

Appellant wenst zowel een vergroting van de oppervlakte van het campingterrein als een vergroting van de bouw mogelijkheden. De gewenste uitbreiding van 250 m² aan bebouwing zou neerkomen op een toename van meer dan 33 procent ten opzichte van de huidige oppervlakte aan gebouwen, hetgeen in de ogen van de gemeente te veel is. De gemeente heeft gekozen om een maximale uitbreiding van 10 procent toe te staan. Daarbij is de gemeente uitgegaan van het positief bestemmen van de huidige reeds lang bestaande en klaarblijkelijk functionele situatie en gunt de gemeente appellant conform de regels een speelruimte van 10 procent. Daarmee is naar mening van de gemeente de huidige bestaande situatie op een juiste wijze positief bestemd. In de jaren '70 is appellant begonnen met kleinschalig 'kamperen bij de boer', hetgeen in de loop der jaren in omvang is toegenomen. De opgelegde bestemming doet recht aan de reeds decennia bestaande feitelijke situatie.

Appellant stelt in zijn zienswijze voor toekomstige ontwikkelingen ruimte nodig te hebben voor een tweede sanitair gebouw, een nieuw receptiegebouw een campingwinkel en/of kantine en mogelijk de realisering van een zwembad. Ruimte bieden aan een dergelijk omvangrijke uitbreiding betekend, dat de gemeente niet louter positief bestemd, maar aan ontwikkelingsplanologie zou doen, hetgeen niet strookt met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

De gewenste oppervlaktevergroting is in de ogen van de gemeente eveneens ter ontwikkeling van de camping en niet een bestemming van de huidige situatie. De gemeente is van mening, dat zij met de huidige opgelegde bestemming ruim te gemoed is gekomen aan appellant.

Indien de Raad van State appellant in het gelijk zou stellen, valt het perceel terug op het vorige bestemmingsplan Landelijk gebied, waar het een agrarische bestemming zal krijgen waaraan goedkeuring is onthouden door de provincie.

Conclusie

De gemeente heeft de juiste bestemming opgelegd aan het perceel. Er zullen geen wijzigingen worden doorgevoerd op de plankaart.

70. Provincialeweg 87 mevrouw C. W. A. Jansen Stal Rhijnauwen

Mevrouw Jansen heeft beroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

De huidige stallen voldoen niet aan de eisen van dierenwelzijn en zijn toe aan vervanging. In het bestemmingsplan wordt nu 10% extra bebouwing mogelijk gemaakt (van 220 naar 242 m²). Nodig is ongeveer 300 m² voor de stallen (12 stallen van 4 x 4 m plus gangen).

Verder wordt gevraagd om een overkapping van 20 x 20 m bestaande uit palen met kap en windgaas er omheen. Deze overkapping zal gebruikt gaan worden als africhtingsruimte voor de periode dat vanwege weersomstandigheden het gebruik van de buitenbak niet mogelijk is.

Daarnaast is op de plankaart de woning binnen de recreatie bestemming gebracht, maar staat er in de tabel 0 dienstwoningen aanwezig mogen zijn. Mevrouw Jansen geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar een aparte woonbestemming, zodat deze eventueel apart kan worden verkocht. Dit hangt wel af van de eventuele nadelen die eraan verbonden zijn.

Overwegingen

In algemene zin is het paardenbeleid niet goed vertaald in het bestemmingsplan. De gemeente heeft abusievelijk een recreatiestemming zijnde manege opgelegd op dit perceel, terwijl dit geen gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) is. Op deze locatie is de vestiging van een manege vanuit verkeerskundig oogpunt ongewenst. De veiligheid kan voor zowel de paarden als het overig verkeer niet gewaarborgd worden.

Daarbij is tevens vergeten de woning als dienstwoning in de tabel op te nemen. Ten aanzien van de gevraagde overkapping is de gemeente van mening, dat deze constructie lijkt op een rijhal, daar een paddock niet overkapt is.

In aansluiting op het regionale paardenbeleid zoals verwoord in de handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost van SVGV dient een bestemming gekozen te worden voor dit perceel die recht doet aan de feitelijke situatie. In het beleid wordt een splitsing gemaakt tussen paardenhouderijen gericht op productie en paardenhouderijen gericht op gebruik. De locatie Provincialeweg 87 is niet op productie gericht (fokkerij), noch op gebruik (manege). Zij krijgen een agrarische bestemming zonder de mogelijkheid tot het oprichten van een rijhal: hiervoor is het productie van paarden vereist. De woning zal dan als dienstwoning op een agrarisch bouwperceel aangemerkt zijn. De overkapping zal conform bovenstaand beleid niet worden toegestaan.

Conclusie

De bestemming zal worden gewijzigd naar Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden (ALN hrfk) en er zal een bouwperceel op maat worden opgenomen.

71. Rijnseweg 1 van Asch en F. Bokelman

De heer van Asch heeft beroep aangetekend bij de Raad van State.

Inleiding

De heer van Asch is van mening, dat er te weinig vierkante meters in het bestemmingsplan opgenomen voor de bedrijfsbestemming B21.

De redenen dat het aantal m² bebouwd 250m² dient te zijn, zijn de volgende:

In de gemeentelijke vaststellingsbrief B-2007.36/II, d.d. 07-05-2008 (in uw bezit), is aangegeven:

Een bedrijfswoning met een in de brief niet nader aangegeven grondoppervlak.

(het bestaande grondoppervlak van de bedrijfswoning is afgerond op tientallen 100m²).

Een maximum van 70m² grondoppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning met de vermelding in de brief dat de huidige garage hierbinnen past.

Een schuur ten behoeve van de uitoefening van het hoveniersbedrijf van 77m² grondoppervlak (70m² bestaand plus 10% uitbreiding maakt 77m²).

Derhalve dient, conform de gemeentelijke brief B-2007.36/II, d.d. 07-05-2008, het totale maximale toe te laten grondoppervlak aan gebouwen 100+70+77=250m² (afgerond op tientallen) te zijn en niet de in het vastgestelde bestemmingsplan vermelde maximale 220m².

Het gedeelte van het perceel waarbinnen gebouwd mag worden dient te worden vergroot conform het bij de zienswijze ingediende voorstel. De redenen hiervoor zijn volgende:

In de vaststellingsbrief B-2007.36/II, d.d. 07-05-2008 is aangegeven dat bebouwing alleen is toegestaan op perceel E 79 en een kleine strook van perceel E 924. Dat wordt ook aangeduid op de bij de brief behorende schetsmatige tekening (in uw bezit). In dit voorstel is rekening gehouden met het vernieuwen en enigszins vergroten van de bedrijfsschuur. Deze schuur staat nu gedeeltelijk in de zone van de hoogspanningsleiding. Bij de vernieuwing kan deze juridische onjuistheid geëlimineerd worden.

Als meer ongeschikt detail.

Op het perceel zijn in de zone van de hoogspanningsleiding keerwandjes aanwezig waartussen hoveniersmaterialen kunnen worden opgeslagen. Deze 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' waren wel geregeld in het oude bestemmingsplan, ze worden echter niet geregeld in het nieuwe onlangs vastgestelde bestemmingsplan.

Overwegingen

De gemeente is van mening, dat de maximaal toegestane oppervlakte gebouwen gehandhaafd moet blijven op 220m² en wel om de volgende reden: in de tabel is onder B21 een bestaande oppervlakte aan gebouwen *inclusief* bedrijfswoningen en aanbouwen en bijgebouwen gesteld op 140m². Dit is zoals appellant stelt inderdaad incorrect: er staat momenteel 210m² aan bebouwing. Conform de gemeentelijke brief B-2007.36/II, d.d. 07-05-2008 is er *voor de schuur* een uitbreiding mogelijk van 10 procent, zijnde 7m². In totaal kan de schuur vergroot worden tot 77m². In totaal zou de maximale oppervlakte gebouwen *inclusief* bedrijfswoningen en aanbouwen en bijgebouwen de huidige 210 -woonhuis (100m²), garage (40m²) en schuur (70m²)- vermeerderd met de 7m² extra van de vergrote schuur in totaal 217m² worden, afgerond 220m².

Het feit, dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 70m² mag bedragen en dat er momenteel slechts 40m² is gerealiseerd doet in deze niet ter zake. Immers: de *bestaande* oppervlakte aan gebouwen *inclusief* bedrijfswoningen en aanbouwen en bijgebouwen wordt als zodanig positief bestemd. Eventuele 'fictieve overruimte' kan niet worden meegerekend, zoals appellant doet.

Wat betreft gedeelte van het perceel waarbinnen gebouwd mag worden kan de gemeente meegaan met het ingediende voorstel. Op de plankaart van het bestemmingsplan is de bedoelde kleine strook van perceel E 924 niet ingetekend. De gemeente stemt in met het gedetailleerde digitale voorstel voor de begrenzing van het gebied waar bebouwing is toegestaan.

De vergunde keerwandjes mogen rechtens blijven staan. Indien tot vernieuwing wordt overgegaan heeft het de voorkeur van de gemeente, dat deze uit de zone voor hoogspanningsleidingen worden verplaatst.

Conclusie

De gemeente zal de bestaande oppervlakte gebouwen zoals opgenomen in de tabel onder B21 conform de werkelijkheid bestemmen, zijnde 210m². De Maximale oppervlakte aan gebouwen blijft gehandhaafd op 220m²

De gemeente stemt in met het gedetailleerde digitale voorstel voor de begrenzing van het gebied waar bebouwing is toegestaan. Dit zal leiden tot een aangepast bestemmingsvlak op de plankaart

72. Rijnseweg 3 K. Vroege

Inleiding

De heer Vroege heeft aan de Rijnseweg 3 te Odijk een volwaardig agrarisch bedrijf met 60 koeien en 15 hectare land. De heer Vroege wil de voormalige varkensschuren (circa 1200 m²) hergebruiken als caravanstalling.

Overwegingen

Het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied biedt mogelijkheden voor ontheffing voor een ander gebruik van de agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder de opslag van caravans, tot 1000 m². Het principeverzoek zal getoetst te worden aan de voorwaarden waaronder ontheffing kan worden verleend voor caravanstalling. Daarbij is 1200m² een te groot oppervlak.

Conclusie

De gemeente houdt vast aan het maximum van 1.000m² aan caravanopslag. In de huidige vorm zal er geen medewerking verleend worden aan het verzoek. Er zullen geen aanpassingen in het bestemmingsplan volgen.

73. De heer van Berkel Rijnseweg 5a, De heer Van Dijk

Rijnseweg 5a is alleen een schuur en hoort niet bij Rijnseweg 5. De ene helft van de schuur is eigendom van de heer Van Berkel en de andere helft van de heer Van Dijk. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied stond de schuur nog op een agrarisch bouwperceel (één bouwperceel met Rijnseweg 5), maar in het bestemmingsplan Buitengebied valt de schuur erbuiten. Een deel van de schuur wordt voor agrarische opslag gebruikt.

In de toekomst willen de eigenaren de schuur mogelijk uitbreiden. De heer van Berkel heeft ongeveer 1,5 ha grond in eigendom en in totaal gaat het om 3 ha grond. Er staan voornamelijk pruimenbomen. Er zijn geen plannen de oppervlakte grond uit te breiden. Wel zijn er ideeën voor nevenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld educatie en verkoop van agrarische producten.

Overwegingen

De gemeente is van mening, dat om een agrarisch bouwperceel te krijgen, moet worden aangetoond dat het om een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf gaat. Een bedrijfsplan zal worden voorgelegd aan de Agrarische beoordelingscommissie. Het valt niet te verwachten, dat de heren zullen voldoen aan de eis van volwaardigheid. Het agrarisch bouwperceel zal niet toegekend worden op de plek van de schuur.

Betreffende het verzoek omtrent de uitbreiding van de schuur: De 10% regel geldt niet (meer) voor Rijnseweg 5a. In het ontwerp bestemmingsplan was nog de mogelijkheid opgenomen om vrijstaande schuren te vergroten met maximaal 10%. In het definitieve plan is deze mogelijkheid beperkt tot vrijstaande schuren in puur agrarisch gebied zonder landschaps- of natuurwaarden. Rijnseweg 5a ligt echter in agrarisch gebied met landschapswaarden. Omdat er geen maten of percentages meer worden genoemd bij de bouwmogelijkheden voor vrijstaande schuren, kan ook de algemene ontheffingsmogelijkheid artikel 28 lid c, die wordt genoemd in de beantwoording van de zienswijze, niet meer worden toegepast.

Conclusie

Het perceel zal niet gewijzigd worden op de plankaart

*74. Rijnseweg 9 van Amerongen**De heer van Amerongen heeft beroep ingesteld bij de Raad van State*

Het gaat om het perceel aan de Rijnseweg 9 waar de dochter van van Amerongen sinds 1983 woont. De heer van Amerongen is verheugd met het feit dat de gemeente een woonbestemming heeft toegekend aan het perceel, maar de aanduiding 0 W is onjuist. Daarmee wordt het pand gereduceerd tot een bijgebouw horende bij Rijnseweg 11 en dat is het niet. Het is een woning.

De situatie is historisch zo gegroeid en de situatie is nu vele malen fraaier dan in de jaren '70. Het pand is aansluiting op het riool sinds 1994 en wordt aangeslagen als woning voor de WOZ belasting. In feite heeft de gemeente de woning gelegaliseerd, de vraag is dan ook om het correct te vermelden op de plankaart. Aan de ingebrachte foto's is te zien hoe de situatie sinds de jaren '70 is verbeterd door van Amerongen.

Volgens mevr. van Amerongen zijn er geen alternatieven voor de woning anders dan legaliseren. Het is een volwaardig en goed ingepast gebouw met een eigen oprit, aansluitingen en een eigen adres. De woningen aan de Rijnseweg zijn al 100 jaar in de familie. Er is dus een duurzame binding met het gebied.

Overwegingen

De beantwoording van de zienswijze kan onverkort in stand blijven. De gemeente heeft het perceel juist bestemd. De ruimte is altijd een bijgebouw (hobbyruimte) geweest bij het perceel Langbroekerdijk1/1-A en bewoning is vanaf het eerste moment niet toegestaan geweest. De heer van Amerongen is zich zeer bewust van het feit, dat bewoning van de hobbyruimte door de gemeente niet wordt toegestaan. Sinds de bouwaanvraag van 1982 is dit aan de heer van Amerongen meermaals medegedeeld. Ook is er in het verleden handhavend opgetreden tegen de illegale bewoning van de hobbyruimte, tot bestuursdwang aan

toe. Op 1 augustus 1988 is geconstateerd, dat de heer van Amerongen voldaan heeft aan alle eisen. Op 26 januari 2004 is geconstateerd dat er is gebouwd zonder bouwvergunning. Daarop heeft van Assum Delft Advocaten te Leusden namens de heer van Amerongen een verzoek tot legalisatie ingediend inclusief bouwtekeningen. Dit heeft geleid tot de nu opgelegde bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin is onverkort vastgehouden aan het feit, dat de ruimte niet als woning mag worden bewoond maar slecht de functie van bijgebouw heeft, binnen een woonbestemming. Vandaar de aanduiding OW op de plankaart.

Nog in 2006 is er controle geweest op het perceel Rijnseweg 9, alwaar de realisering van een erfafscheiding zonder bouwvergunning is geconstateerd. Het feit, dat er WOZ voor een woning wordt geheven staat juridisch los van het bestemmingsplan en daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. Appellant heeft overigens geen bezwaar gemaakt tegen de opgelegde aanslag.

De gemeente heeft een woonbestemming opgelegd, daar het hier gaat om een bijgebouw bij een woning die buiten het plangebied ligt. De opstallen zijn echter bijgebouwen bij deze woning en dienen dat ook te blijven. Vandaar de toevoeging 0 aan de bestemming 'Wonen' (OW).

De situatie van appellant is niet gelijk aan het perceel Tolhuislaan 1a elders in de gemeente Bunnik. Het perceel van appellant had in het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1982 een agrarische bestemming. Het perceel Tolhuislaan 1a had de bestemming achtertuin. Indien de appellant in het gelijk wordt gesteld zal de agrarische bestemming gelden voor het perceel en ontstaat een strijdige situatie.

Conclusie

De gemeente heeft het perceel juist bestemd. De plankaart al niet worden gewijzigd

75. Rijsbruggerweg 1a J. M. M. van Rijn

Inleiding

De heer van Rijn heeft een sedumkwekerij van in totaal 60 hectare. De uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf zijn te beperkt. De erfbeplanting staat buiten het bouwperceel. Verzoek is om het bouwperceel uit te breiden tot 2 hectare, om de archeologische waarden heen.

Overwegingen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is, dat alle bebouwing zich binnen het bouwperceel dient te bevinden. Dit voor zover de grond in eigendom is. Aan de hand van bijgevoegde luchtfoto en kaartuitsnede zal een nieuw bouwperceel op maat worden ingetekend op de plankaart. Indien er een vergroting naar twee hectare wordt gevraagd, dient er een concreet bouwplan ingediend te worden, dat zal worden getoetst door de Agrarische Beoordelingscommissie. Het feit, dat het kantoor van de Sempergreen op het MOB terrein is gevestigd maakt de noodzaak tot perceelvergroting alleen maar kleiner.

Conclusie

Het bouwperceel zal worden aangepast, zoals op de luchtfoto/kaartuitsnede is weergegeven conform de vergunde situatie, maar een vergroting naar 2 hectare zal niet plaatsvinden.

76. Rijsbruggerweg 5 Reysersen

Inleiding

Al sinds 1994 is op het perceel Rijsbruggerweg 5 sprake van een bedrijfswoning met huisnummer 5 en een burgerwoning met nummer 5bij. Met wil graag een apart huisnummer (nummer 7) voor de burgerwoning, dit is ook al diverse keren aangekaart bij de gemeente, maar tot op heden zonder resultaat.

De woning 5 bij is opgenomen in de bedrijfsbestemming. Dit zou dan een aparte bestemming wonen moeten krijgen. Dan kan tevens het huisnummer aangepast worden.

Tevens het verzoek de werkelijke situatie wat betreft goot- en nokhoogte van gebouwen juridisch vast te leggen in plaats van de algemene regeling voor bestaande hoogtematen.

Overwegingen

De huisnummering kan worden aangepast na beoordeling door de afdeling dienstverlening. Indien de burgerwoning op een legale wijze is ontstaan kan er een woonbestemming worden opgenomen. De algemene regeling wat betreft goot- en nokhoogten voldoet en zal niet worden aangepast.

Conclusie

De huisnummering zal worden aangepast. Tevens zal een woonbestemming worden opgenomen voor een deel van het perceel.

*77. Schadewijkerweg 5 J. A. van Wijk**Inleiding*

Aan de noordoost kant van de Kromme Rijn is de dubbelbestemming 'waterkering' niet juist, want aan die kant wordt het water niet gekeerd. Het land loopt daar ongeveer over een breedte van 100 meter onder water. Aan de zuidwest kant is een echte kant die wel water keert.

Het aanleggen van een beregeningsinstallatie en drainage zou moeten worden uitgesloten van aanlegvergunningplicht.

Overwegingen

De dubbelbestemming is opgelegd op verzoek van het waterschap de Stichtse Rijnlanden. Hoewel de noordoostzijde het water niet fysiek keert is de bestemming toch opgenomen, omdat dit toch deel uitmaakt van de rivier.

Het normaal beheer en onderhoud is vrijgesteld van aanlegvergunningplicht. Juist het aaleggen van nieuwe installaties zou het landschap kunnen aantasten en daar is het vergunningstelsel nu juist voor in het leven geroepen.

Conclusie

De regels voor het aanlegvergunningstelsel blijven ongewijzigd

*78. Schoudermantel 52 de heer Kassing**Inleiding*

De heer Kassing heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een inhoudelijke discussie over het wel dan niet opnemen van zijn gronden in de 1^e herziening plan Buitengebied. De heer Kassing wil wel graag praten over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op zijn perceel, overeenkomstig hetgeen is afgesproken in de intentieovereenkomst tussen gemeente, Kassing en Brothers.

Overwegingen

De gemeente ziet geen aanleiding om tot andere inzichten te komen voor de 1^e herziening. Wel is het goed om in de herziening van bestemmingsplan de begrenzing nog eens kritisch te bezien aangaande dit perceel.

Conclusie

De begrenzing van het bestemmingsplan zal nader beoordeeld worden

79. Schoudermantel 87 mevrouw M. A. P. van Zijl

Mevrouw van Zijl heeft bedroep ingesteld bij de Raad van State.

Inleiding

Het grootste bezwaar van de heer van zijl is gericht op het feit dat in de Nota van Zienswijzen alleen de 1^e pagina van zijn zienswijze is overgenomen (en gehonoreerd). De 2^e pagina ontbreekt geheel in de nota en is dus ook niet van een reactie voorzien door de gemeente. Concreet heeft het tweede gedeelte betrekking op de uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande pand en de wens om een extra woning op deze locatie te kunnen realiseren.

Overwegingen

Op onverklaarbare wijze is de tweede pagina van de zienswijze van mevrouw van Zijl-Zwaans niet in de nota van zienswijzen opgenomen.

Het perceel aan de Schoudermantel 87 is niet correct ingetekend op de plankaart: het botenhuis annex paardenstal staat niet op de kaart en is slechts gedeeltelijk in het vlak 'Wonen' opgenomen. Dit zal moe-

ten worden aangepast. Overigens betreft het een stuk van enkele meters. De rand is juist opgenomen, om de oever van de Kromme Rijn te beschermen. Van de toezeggingen zoals in het verleden gedaan door de burgemeester is –na onderzoek in de archieven- bij de gemeente niets bekend.

Conclusie

De gemeente zal het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroten op zodanige wijze, dat alle opstallen op het perceel binnen het bestemmingsvlak vallen.

80. Steenovenweg dhr. Muijsson

Inleiding

Het principeverzoek betreft een nieuwvestiging van een biologische wijnboerderij "de Princenhof" aan de Steenovenweg. De heer Muijsson heeft hier 1,1 hectare weidegrond aangekocht. De heer Muijsson stelt, dat in het kader van plattelandsvernieuwing een wijnboerderij passend is een deze fruitrijke omgeving. De doelstelling is om een levensvatbare en duurzame biologische wijnboerderij te realiseren, waarbij ook recreatieve en educatieve aspecten een belangrijke rol gaan spelen. Het biologische aspect van de wijnboerderij zorgt voor een toename van de natuurwaarde en diversiteit van flora en fauna.

Op het perceel van 1,1 hectare zal een boerderij gerealiseerd worden in franse stijl Het verzoek is een bouwblok van 25 x 50 meter zijnde 250 vierkante meter Hierin zijn de ruimtes voor het produceren van wijn, ruimtes voor nevenactiviteiten en educatie, alsmede een bedrijfswoning opgenomen.

Naast het produceren van wijn vormen nevenactiviteiten een belangrijk onderdeel van de inkomsten, met name de eerste jaren. Druiven dragen in de eerste jaren geen vrucht en dan zullen de nevenactiviteiten de inkomsten moeten aanvullen. Gedacht moet worden aan cursussen, excursies, verhuur van fietsen en verkoop in eigen winkel

Overwegingen

De financiële onderbouwing is summier en niet volledig weergegeven. Zo worden afschrijvingen in mindering gebracht op het te verwachten exploitatieverlies, terwijl afschrijvingen het exploitatieverlies juist vergroten. Ook wordt de opbrengst van de wijngaard structureel overschat. Een in hectares grotere biologische wijnboerderij met een vergelijkbare opzet komt tot een veel lagere opbrengst per hectare op zowel de korte- als de lange termijn (wijngaardwageningseberg.nl).

Een gevolg van de beperkte opbrengst kan zijn, dat de geschetste nevenactiviteiten zullen verworden tot hoofdactiviteit van de wijnboerderij om zo het hoofd boven water te houden. Hoewel nevenactiviteiten zoals geschetst in het principeverzoek zijn toegestaan is het uitgangspunt voor de vestiging van een nieuw bedrijf een duurzame en volwaardige bedrijfsvoering.

De continuering van de wijnboerderij is niet gewaarborgd. De aanvrager is al op leeftijd. Uit het gesprek van 1 mei is niet duidelijk naar voren gekomen of, en zo ja wie en op welke termijn er voor opvolging kan zorgen. Hoewel dit probleem in meerdere bedrijven speelt, is dit bij het toestaan van nieuwvestiging een extra punt van aandacht. Continuïteit op lange termijn is een voorwaarde voor het vestigen van een volwaardig bedrijf.

Conclusie

Concluderend moet gesteld worden, dat het principeverzoek voor de vestiging van een biologische wijnboerderij moet worden afgewezen. Hoewel de productie van biologische wijn in Nederland zeker mogelijk en economisch haalbaar is, moet in dit specifieke geval rekening gehouden worden met de beperkte levensvatbaarheid van het plan.

81. Steenovenweg 5. C. Bos Cumela Advies

De heer Bos heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Een aantal punten voor het reparatieplan. Alle punten staan op papier en zijn voorzien van situatieschetsen (document toelichting zienswijze buitengebied JOI2852-B/58685).

Een aanpassing en uitbreiding van het bouwvlak met een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 20%. De vorm van het bestemmingsvlak zo veranderen dat er groensingels in het bestemmingsvlak kunnen worden opgenomen. Belangrijkste reden voor extra bebouwing en ruimtevraag is de toenemende diversiteit in taken die een loonbedrijf moet uitvoeren en het groter worden van de machines. De vormaanpassing leidt tot een ongeveer gelijke effectieve bedrijfsoppervlakte en een 6000m² aan beplanting met de bestemming groen.

Overwegingen

Appellant is in het bestemmingsplan positief bestemd. De huidige vergunde situatie is op de plankaart correct weergegeven en een algemene uitbreidingsmogelijkheid van 10 procent voor bedrijven is in de planregels opgenomen. De gemeente heeft de juiste bestemming opgelegd en ziet geen reden om voor dit ene bedrijf een hoger uitbreidingspercentage toe te staan.

Het gemeentelijk structuurplan verwoordt, dat bij niet agrarische bedrijven in het buitengebied en op verspreide locaties in de kernen wordt uitgegaan van de bestaande en vergunde situatie. Bij veranderingen / vernieuwingen moet een verplaatsing naar een regulier bedrijventerrein overwogen. Op basis van jurisprudentie is het echter niet mogelijk de groei van niet-agrarische bedrijven op slot te zetten. Vandaar de algemene mogelijkheid om met 10 procent uit te breiden op de huidige locatie. In de Handleiding bestemmingsplannen uit 2006 staat weliswaar een hoger maximumpercentage, maar gemeenten zijn bevoegd dit percentage naar eigen inzicht aan te scherpen.

De gewenste omvang van uitbreiding in een dergelijk kwetsbaar gebied doet de vraag rijzen, of appellant niet beter af is op een bedrijventerrein. De omliggende percelen zijn bestemd als natuurgebied (N) en Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden met open landschap, bodemreliëf en faunistische waarden (ALN orf). Bovendien ligt het gebied nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Conclusie

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan de uitbreidingsvraag van de heer Bos. Zij zou liever aansturen op een verplaatsing naar een bedrijventerrein, alwaar bedrijven met een dergelijk grote omvang beter tot hun recht komen,

82. Tolhuislaan 1a Schrickx

De heer Schrickx heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Het bezwaar is gericht tegen de toekenning van een woonbestemming aan het perceel Tolhuislaan 1a. Deze bestemming had nooit opgelegd mogen worden aan de recreatiewoningen. De gemeente is altijd terughoudend geweest in het toekennen van woonbestemmingen en is in dit geval vanuit een achtertuinbestemming, via een recreatiebestemming in het voorontwerp overgegaan tot het toekennen van een woonbestemming.

Overwegingen

Appellant is van mening, dat de woonbestemming niet past in het bestemmingsplan. De gemeente en de provincie hebben in het verleden zelf ook aangegeven, dat er van een woonbestemming geen sprake kon zijn. De in het ontwerpbestemmingsplan opgelegde bestemming 'Recreatie' zou eventueel wel recht doen aan de actuele situatie, daar de opstallen aan de Tolhuislaan 1a bewezen recreatief gebruikt worden.

Het College van Burgermeester en Wethouders is van mening, dat de situatie aangaande de Tolhuislaan 1a zo specifiek is en uniek binnen de gemeente, dat zij enkel in dit geval wil meewerken aan de realisering van een woonbestemming, mits onder strenge voorwaarden.

Conclusie

Het college heeft besloten dit unieke geval in de gemeente positief te bestemmen. De woonbestemming is als zodanig opgenomen op de plankaart en verwoorden in de regels en zal niet gewijzigd worden.

*83. Weerdenburgselaan Dienst landelijke gebied compensatieperceel Bos Nieuw Wulven.**Inleiding*

In het kader van de Ruikverkeveling Kromme Rijnstreek is er geschoven met bospercelen. Daarbij worden bosgebieden die gekapt zijn gecompenseerd op andere locaties. Ter hoogte van Nieuw Wulven is een perceel aangewezen en ter hoogte van kasteel Weerdenburg dient een bosgebied aangelegd te worden.

Overwegingen

De kap van bosgebieden heeft plaatsgevonden in het verleden vanuit een ruilverkevelingsproject van Dienst Landelijk Gebied. De resultaten hiervan dienen correct op de plankaart te worden opgenomen.

Conclusie

De plankaart zal op dit punt worden aangepast. Ter hoogte van Nieuw Wulven zal een perceel opgenomen worden en ter hoogte van kasteel Weerdenburg zal eveneens een perceel opgenomen worden op de plankaart. Het gaat hier om perceel WHV00E 393G met als aanduiding Bos natuur (Bn) Ter hoogte van Achterdijk 52 dient het perceel van de plankaart verwijderd te worden

*84. Werkhovenseweg 3 de heer Zomer manege Rijnstein**Inleiding*

De heer Zomer wil graag een bouwblok op het agrarische gedeelte van het bedrijf i.v.m. de export handel in paarden. Heeft bezwaar tegen een eventuele rijhal op het Oostromsdijkje 3 en tegen de ponyboerderij in het algemeen (bestemming R4).

Overwegingen

De heer Zomer heeft een manege aan de Werkhovenseweg en is in het huidige bestemmingsplan positief en op een juiste wijze bestemd. De manege was al als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Landelijk gebied. De agrarische activiteiten zijn van ondergeschikt belang t.o.v. de manegefunctie en rechtvaardigen geen aparte agrarische bestemming.

Indien de heer Zomer aan kan tonen tevens een volwaardig agrarisch bedrijf te voeren door middel van een positieve toetsing door de Agrarische Beoordelingscommissie is de opname van een agrarisch bouwblok wellicht mogelijk

De bezwaren tegen de ponyboerderij aan het Oostromsdijkje zijn van economische aard en hebben geen relatie met het bestemmingsplan. De ponyboerderij heeft geen rijhal toebedeeld gekregen.

Conclusie

De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het verzoek van de heer Zomer. De juiste bestemming is opgelegd en de plankaart blijft ongewijzigd.

*85. Werkhovenseweg 12a Voskuilen**Inleiding*

Mevrouw Voskuilen geeft aan dat in 2002 en nogmaals in 2004 een (principe)verzoek is ingediend voor uitbreiding van hun boerderijcamping van 15 naar 25 standplaatsen. Toentertijd is gezegd dat dit onderwerp zou worden meegenomen in het nieuwe bestemmingplan buitengebied. Nu is dit plan er en is er nog niets geregeld.

Overwegingen

Er is en ontheffingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan voor uitbreiding van het aantal standplaatsen tot maximaal 25 onder een aantal voorwaarden. Er is nog onduidelijkheid over de voorwaarde dat de afstand tot de grens van het bouwperceel maximaal 25 meter mag bedragen. Inmiddels is

over dit punt overlegd binnen de gemeente en de conclusie luidt dat de camping volgens het bestemmingsplan in zijn geheel binnen de afstand van 25 meter tot het bouwperceel moet liggen. De camping is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat de camping met toestemming van de gemeente op deze locatie is gevestigd, is dit een fout in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast zodat de camping alsnog in overeenstemming is. Er zal een maatbestemming worden opgenomen met aanduiding 'kampeermiddelen toegestaan'(k). Daarbij geldt een ontheffing waarbij de afstand tot de grens van het bouwperceel maximaal 50 meter mag bedragen.

86. Werkhovenseweg 11/15 G. A. J. Oskam

De heer Oskam heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Ten aanzien van Werkhovenseweg 11 is de kaart niet aangepast zoals de gemeente heeft toegezegd. De schuur is niet opgenomen in het bouwblok en staat nu voor de helft op agrarische grond. Ook zou ik het bouwvlak vergroot zien. Ook klopt het aantal vierkante meters niet met de werkelijkheid zoals omschreven onder B12. Kantoor en opslag is nu 210 m² omdat de schuur niet is meegerekend.

Met betrekking tot de Werkhovenseweg 15 is er een verzoek om een groter bouwperceel.

Overwegingen

De bestemming zoals opgenomen op de plankaart aan de Werkhovenseweg 11 is in eerste instantie juist. Een bedrijfsbestemming doet recht aan de functie kantoor en opslagbedrijf. De maatvoering in de regels zal aangepast moeten worden, zoals appellant terecht stelt. Er worden echter geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven, zoals al in de nota van zienswijze was verwoord.

Met betrekking tot het bouwperceel aan de Werkhovenseweg 15 heeft de gemeente Bunnik een mogelijkheid opgenomen het perceel uit te breiden naar maximaal twee hectare indien de noodzaak is aangetoond. Daarvoor is een beoordeling van de Agrarische Beoordelingscommissie voor nodig naar aanleiding van een concrete bouwaanvraag.

Met betrekking tot het agrarisch bouwperceel is kennelijk in het verleden nimmer gebruik gemaakt de bouwmogelijkheden die het agrarisch bouwperceel bood. Het bestemmingsplan regelt de huidige actuele bestemming, zijnde bedrijven, waarmee het bouwperceel is komen te vervallen.

Vanwege het feit dat deze kavel een kantoorfunctie heeft en geen agrarische- is vergroting van het bouwvlak beperkt mogelijk.

Conclusie

De maatvoering in de regels zal ten aanzien van het perceel Werkhovenseweg 11 worden aangepast. Ten aanzien van de Werkhovenseweg 15 zijn geen aanpassingen vereist.

87. Werkhovenseweg 19 J. M. Oskam

De heer Oskam heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

De schuur achter het huis staat voor 50% buiten het ingetekende bouwblok. Daarnaast is het perceel nu als wonen bestemd terwijl het een bedrijf is. De gemeente heeft de bedrijfsruimte in 2004 gelegaliseerd, alle vergunningen zijn verleend. De bestemming moet dus Bedrijven worden. Daarnaast wens de heer Oskam niet 50% inleveren op de bedrijfsruimte. Na het afbranden in 2000 heb is er een aanvraag gedaan voor de ruimte voor ruimte regeling, maar die bestond toen nog niet.

Overwegingen

Alle bebouwing dient zich binnen het vlak te bevinden. De oppervlakte zal worden gewijzigd. De bedrijfsmatige activiteiten zijn in de ogen van de gemeente illegaal. Er zal daarom geen bedrijfsbestemming worden opgelegd.

Conclusie

De bebouwing zal binnen het bestemmingsvlak worden gebracht. Een bedrijfsbestemming is in de ogen van de gemeente niet toegestaan en zal niet worden gewijzigd.

88. Werkhovenseweg 21 H. H. Navis en G. R. Hoogenraad

De heer Hoogenraad heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is er voor het bedrijf onvoldoende ruimte om uit te breiden. Voor de nabije toekomst staat een hellingstal voor zoogkoeien gepand, waarvoor een bedrijfsplan is opgesteld, dit na aanleiding van de toetsing van de agrarische beoordelingscommissie. Met het oprichten van een VOF is het bedrijf volwaardig. De caravanstalling wordt beëindigd.

Overwegingen

Alleen volwaardige agrarische bedrijven krijgen in het bestemmingsplan Buitengebied een bouwperceel op maat om zo de continuering van het bedrijf op lange termijn planologisch mogelijk te maken. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestond er bij de gemeente twijfel over de volwaardigheid van het bedrijf van appelland. Tijdens een eerdere toetsing door de Agrarische Beoordelingscommissie was gebleken, dat het niet om een volwaardig bedrijf zou gaan. Dientengevolge is er een conserverend bouwblok opgenomen op de plankaart. Aan appelland is kenbaar gemaakt, dat om voor een volwaardig bouwperceel in aanmerking te komen een extra onderbouwning noodzakelijk was. Deze onderbouwning is aan de gemeente overhandigd na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het gevraagde rapport dateert immers van 9 april 2009.

Vervolgens is dit bedrijfsplan voorgelegd aan de Agrarische Beoordelingscommissie voor een herbeoordeling. De Commissie heeft aangegeven, dat er ook tijdens deze tweede beoordeling nog geen voldoende zekerheid bestaat omtrent de volwaardigheid van het bedrijf van appelland. Men spreekt over het creëren van volwaardigheid op papier. Slechts onder voorwaarden is de Commissie bereid positief te adviseren, zijnde:

- Indienen van pachtcontracten die zijn goedgekeurd door de Grondkamer
- Indienen concreet bouwplan voor de stal
- Beëindigen caravanstalling

Conclusie

Indien de Commissie positief oordeelt zal de gemeente een bouwperceel mogelijk kunnen maken, bijvoorbeeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid of via het nieuwe bestemmingsplan. De keuze daarin ligt bij de appelland. Intussen heeft de gemeente een juiste bestemming opgelegd aan het perceel en zal de plankaart ongewijzigd blijven.

89. Zeisterweg 13/Achterdijk 29 De heer de Wit

De heer de Wit heeft beroep ingesteld bij de Raad van State

Inleiding

Verzoek tot vergroting van het bouwvlak tot 1,5 hectare, vanwege de ontwikkelingen in de landbouwsector. De aanduiding bodemreliëf dient te worden verwijderd van zijn percelen omdat de bodem in 1962 geëgaliseerd is.

Overwegingen

De gemeente heeft ervoor gekozen om ieder bedrijf een bouwperceel op maat te geven en niet op voorhand grote percelen bouwgrond toe te kennen aan agrarische bedrijven. Daarbij is er van uitgegaan, dat alle bebouwing en erfverharding zich binnen het bouwperceel moet bevinden. Indien de noodzaak voor een nog groter bouwperceel kan worden aangetoond door middel van een bouwplan en een toetsing van de Agrarische Beoordelingscommissie is dit zeker te realiseren. Bedrijven worden dus niet op slot gezet. Het gaat bij de aanduiding (r) op de plankaart om het beschermen van het ter plaatse aanwezige bodemreliëf als waarde voor het landschap. Daarbij wordt voorkomen, dat het reliëf wordt aangepast of aange-

tast. Ook het aanbrengen van reliëf kan ter plaatse een aantasting van die waarde betekenen. Het gaat hierbij om de samenhang in het gebied en niet om enkele percelen.

In zake het punt hoge archeologische verwachtingswaarde stelt de gemeente zich op het volgende standpunt. De gemeente heeft een bureauonderzoek laten uitvoeren door het bureau Vestigia. Daarmee heeft de gemeente aan haar wettelijke verplichtingen voldaan. Het is niet zinvol en kostbaar om in het hele buitengebied verregaand veldonderzoek te laten verrichten. Onderzoek is slechts nodig, als er verstoring op gaat treden door bijvoorbeeld het realiseren van bebouwing. Daarbij wordt, conform de Europese richtlijn het principe "de verstoorder betaald" gehanteerd.

De gemeente heeft het normaal agrarisch beheer en onderhoud van percelen juist vrijgesteld van vergunningsplicht, zodat niet hele gebieden "op slot" gaan. Indien een bestaande drainagevoorziening op dezelfde plek wordt vervangen door een nieuwe vindt er geen nieuwe bodemverstoring plaats (de leidingen liggen er al). Dit valt dan onder normaal beheer en onderhoud en is niet gekoppeld aan een aanlegvergunning.

Voor ingrijpendere zaken zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een *nieuw drainagestelsel op een niet-verstoorde plek* is het aanlegvergunningstelsel in het leven geroepen, zodat er per situatie een goede afweging gemaakt kan worden. Daarmee houdt de gemeente zowel rekening met de belangen van agrariërs in het gebied als met de kwetsbaarheid van het buitengebied opdat de gemeente de bescherming van het buitengebied serieus neemt.

De diepte waarop vergunningvrij mag worden gewerkt is in het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde gesteld op 30 centimeter. Deze waarde is foutief in het bestemmingsplan opgenomen. In het rapport van Vestigia wordt een diepte van 50 centimeter aangehouden. Deze gang van zaken is ongelukkig en heeft er mede toe geleid, dat dit punt zal worden aangepast in de nieuwe bestemmingsplanronde. Desalniettemin dient er ergens een grens getrokken te worden, op basis van onderzoeksresultaten. Daarbij wordt 70 centimeter als te diep beschouwd om nog vrijgesteld te kunnen worden onder normaal beheer en onderhoud.

Conclusie

Het perceel is op een juiste wijze bestemd. Er zullen geen aanpassingen op de plankaart volgen.

Lijst van appellanten bij de Raad van State

1. Achterdijk 31	dhr. A. C. M. Peek	zienswijze 3.72
2. Achterdijk 52	dhr. K. Dorresteyn	zienswijze 3.79
3. Beverweerdseweg 67	dhr. J. Blitterswijk	zienswijze 3.70/3.71
4. <i>Burgweg 3a</i>	<i>dhr. M. Verhagen en H. Wieman</i>	<i>niet ontvankelijk</i>
5. <i>Herenstraat 87</i>	<i>dhr. J. C. Vernooij</i>	<i>beroep ingetrokken</i>
6. Hogelandseweg 4	dhr. F. A. Broekhof 't Schoutenhuis	zienswijze 3.60
7. Hollendewagenweg 8	dhr. M. J. M. Verkerk	zienswijze 3.3
8. Hollendewagenweg 16	dhr. mevr. Van Ee Groenduo Hoveniers	zienswijze 3.46
9. <i>Hollendewagenweg 20</i>	<i>mevr. W. M. Beijer-Tollenaar Samaya</i>	<i>geen zienswijze, art 11</i>
10. Koningslaan 7	dhr. H. G. van der Vecht	zienswijze 3.58
11. Koningslaan 7a	dhr. R. C. Zwart en mevr. S. M. Kaak	zienswijze 3.59
12. Leemkolkweg 2	dhr. W. van de Glind, Klomp architecten	zienswijze 3.67
13. Leemkolkweg 15	dhr. P. F. Heijmerink	zienswijze 3.2
14. LTO Noord		zienswijze 3.62/3.74
15. milieugroepen		zienswijze 86 3.94 /3.95
16. <i>Oostromsdijkje 4</i>	<i>dhr. P. H. de Wit</i>	<i>beroep ingetrokken</i>
17. Oostromsdijkje 7	dhr. E. M. Hogendoorn	zienswijze 3.6
18. Parallelweg 5	dhr. C. A. van de Willigen	zienswijze 3.84
19. Parallelweg 9	dhr. H. J. van Zijl (Zon en van Soest)	zienswijze 3.88
20. Provincialeweg 87	mevr. C. W. A. Jansen	zienswijze 3.24
21. Rijnseweg 1	dhr. van Asch en F. Bokelman	zienswijze 3.32
22. Rijnseweg 9	dhr. A. J. mevr. N. M. van Amerongen	zienswijze 3.48
23. Schoudermantel 87	mevr. M. A. P. Zijl-Zwaans	zienswijze 3.50
24. Steenovenweg 5.	dhr. C. Bos Cumela Impuls	zienswijze 3.42
25. Tolhuislaan 1a	dhr. J. A. Schrickx	zienswijze 3.57
26. Werkhovenseweg 11/15	dhr. G. J. A. Oskam	zienswijze 3.65
27. Werkhovenseweg 15A/ Beverweersdeweg 14	dhr. C. M. A. Dorresteyn	zienswijze 3.31
28. Werkhovenseweg 19	dhr. J. M. Oskam	zienswijze 3.26
29. Werkhovenseweg 21	dhr. H. H. Navis en G. R. Hoogenraad	zienswijze 3.43
30. Zeisterweg 13	dhr. A. W. H. de Wit	zienswijze 3.78

