

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Verzamelplan 2022”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan 2022” heeft met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Wijk bij Duurstede en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 4 zienswijzen binnengekomen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan “Verzamelplan 2022”.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

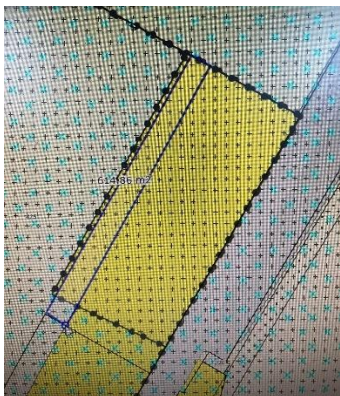
Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr .
Indiener 1	1
Indiener 2	2
Indiener 3	3
Indiener 4	4

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (links), daarnaast een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

Indiener 1	
Ingekomen 16 juni 2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Indiener wil graag dat het bouwblok zoals in het verzoek was aangegeven 1 op 1 verplaatst wordt. Het gaat met name om de aangegeven cirkel waar de bestemming niet ingetekend staat op het Verzamelplan. (De diepte van de strook achter woning Bredeweg 26 parallel houden aan kadastrale achterlijn van Bredeweg 28, welke in het verzoek stond. Nu staat de lijn verder terug getekend, zie afbeelding.) Indiener ziet graag de hooiberg juist naar die hoek verschuiven want indiener wil de hooiberg van het pad verplaatsen zodat het landbouwverkeer rechtdoor de wei in kan. Anders is de dierenweide niet meer bereikbaar voor de loonwerker.</i> 	De woonbestemming is conform de zienswijze opgenomen in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Het gaat nog steeds om een één-op-één verplaatsing van vierkante meters aan woonbestemming en ruimtelijk gezien heeft dit geen negatieve invloed.
<i>b. Indiener vraagt of het mogelijk zal zijn dat hij in de hooiberg met vervaardiging en verkoop van streekproducten of recreatief aan de gang kan gaan.</i>	De mogelijkheden voor vervaardiging en verkoop van streekproducten of recreatie zijn opgenomen in de bepalingen behorend bij de woonbestemming. Indiener van zienswijze wordt onder andere verwezen naar de artikelen 10.5.2 tot en met 10.5.5.
<i>c. Volgens de Interim OmgevingsVerordening (IOV) van de provincie staat op het perceel de aanduiding landelijk gebied met mogelijk uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein. Indiener vraagt naar de betekenis hiervan.</i>	Het is juist geconstateerd dat het perceel is aangemerkt als zoekgebied voor uitbreiding van woningbouw en bedrijventerrein door de provincie Utrecht. Door de gemeente wordt opgemerkt dat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede als dergelijk zoekgebied is aangewezen. Mocht de wens er zijn om een woning te realiseren, dient hiervoor een aparte planologische procedure te worden doorlopen,

	startend met een principeverzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders.
Conclusie	
1 a. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1 b. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1 c. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Indiener 2	
Ingekomen 20 juli 2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. Binnen het nieuwe gedeelte Woonbestemming wil indiener de positionering van de twee nieuwe bouwvlakken van de twee nieuwe woningen wijzigen. Het huidige bouwvlak voor woning 02 is volgens indiener te dicht op de Kapelleweg geplaatst. De onderlinge afstand tussen de twee nieuwe vrijstaande woningen is zo niet voldoende.</i> <i>Hierdoor ontstaat er een betere positionering van de woonvolumes (800 m³ per woning) op het bouwkvael. Met de wijziging van de positionering van de bouwvlakken wil indiener onderstaande bereiken:</i> - <i>Twee meer gelijkwaardige bouwkvavels (in tegenstelling tot een grote en een kleinere kvael).</i> - <i>Voor beide woningen meer landschappelijk georiënteerde kwaliteiten binnen het gemeenschappelijke erf.</i> - <i>Een betere afstand tussen de twee woonvolumes.</i> - <i>De mate van privacy wordt versterkt door minder directe inkijk.</i> - <i>Voor woning 01 ontstaan er betere zichtlijnen.</i> - <i>De twee nieuwe woningen krijgen een referentie naar een 'schuurwoning' en een 'kapschuurwoning' – conform het uitgangspunt van de schets van Mooisticht. In de huidige situering van de bouwvlakken kan er enkel inpandig een garage in de kop van het volume worden geplaatst. In de nieuwe situatie kan er een inpandige garage in de langszijde van het woonvolume komen.</i> - <i>Betere en veiligere erfsituatie waar ruimte voor meerdere auto's is om veilig te kunnen in en uitrijden.</i> - <i>Er ontstaat ruimte om het bakhuis (schuur horend bij de woning in bestaande boerderij) ruimtelijk</i>	Met indiener van de zienswijze is in aanloop naar deze bestemmingsplanprocedure uitvoerig overleg gevoerd over de erfinrichting. Daarvoor heeft ook overleg plaatsgevonden met Mooisticht. MooiSticht heeft uiteindelijk een erfinrichtingschets opgesteld en op basis van deze erfinrichtingschets is het bestemmingsplan (en de bouwvlakken) opgesteld. In deze procedure is het niet meer mogelijk om de bouwvlakken aan te passen. Dat is een (te) grote wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en vraagt om aanpassing van diverse onderzoeken en besluiten. Denk hierbij aan akoestisch onderzoek, geuronderzoek en het hogere grenswaarden besluit. Ook is nog onduidelijk of dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. Om die reden hebben wij in de bepalingen van de woonbestemming een afwijkingsregel opgenomen ten aanzien van het bouwen. In de afwijkingsregel worden een aantal voorwaarden gesteld (ten aanzien van stedenbouw en onderzoeken) waaronder buiten de bouwvlakken mag worden gebouwd.

goed te plaatsen ten opzichte van de nieuwe woonvolumes.

- *De ruimere opzet van het erf zorgt voor meer sociaal bewogen erfgemeenschap.*



b. De hooischuur kan gezien worden als bijgebouw welke afhankelijk van de benadering van het perceel gedeeltelijk op het voerf ligt. Om deze reden is de hooischuur niet zonder meer vergunningsvrij en valt deze niet automatisch binnen de regels van bijgebouwen op het perceel. Daarnaast willen we graag onderstaande hoogtes toevoegen aan de bouwvlak aanduiding:

- *Maximale goothoogte 4,5 meter*
- *Maximale nokhoogte van 7 meter*

De hooibergschuur maakt integraal onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan dat specifiek voor deze locatie is opgesteld. De constatering dat dit gebouw inderdaad voor de voorgevel ligt en dus moet worden voorzien van een aanduiding (met maatvoering) is juist. Dit is verwerkt op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Naast de hooiberg en het bakhuis mag het cumulatief aantal vierkante meters aan bijgebouwen verder niet meer bedragen dan 50 m² per woning (conform de bepalingen zoals opgenomen in de woonbestemming) plus de vierkante meters die vergunningvrij opgericht mogen worden.

Voor wat betreft de gevraagde goot- en bouwhoogte van de hooiberg ziet de gemeente de mogelijkheid om af te wijken van de generieke goot- en bouwhoogtes voor bijgebouwen in het buitengebied (respectievelijk 3 en 5,5 meter).

Met het toestaan van de hooiberg en deze bouwhoogte wordt bijgedragen aan het tot stand komen van een erfensemble op deze locatie met een diversiteit aan gebouwen met ieder zijn eigen rol, vorm en functie. Deze aanpassingen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

<i>c. Op het perceel komt een 4^e volume, het bakhuis. Een schuur behorend bij de woonboerderij. Om alle benodigde bouwvolumes volledig te maken willen we dit bouwvlak graag toevoegen aan het bestemmingsplan. Omdat er reeds een aanbouw van 45 m² aan de huidige boerderij zit, kan er niet voor maximaal 50 m² aan bijgebouwen op het terrein worden bijgebouwd. Om deze reden willen we graag het bouwvlak van het bakhuis toevoegen aan het bestemmingsplan. Hierbij kunnen onderstaande hoogtes worden toegevoegd:</i> - maximale goothoogte 3 meter - maximale nokhoogte van 5 meter.	Het bakhuis maakt, evenals de hooiberg, integraal onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. De constatering dat dit gebouw niet is toegestaan op basis van het ontwerpbestemmingsplan is juist. Om die reden is een aanduiding (met maatvoering) opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Naast de hooiberg en het bakhuis mag het cumulatief aantal vierkante meters aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² per woning (conform de bepalingen in de woonbestemming) plus de vierkante meters die vergunningvrij opgericht mogen worden. De gevraagde hoogtes passen binnen de generieke goot- en bouwhoogte bepalingen voor bijgebouwen (zie ook artikel 10.2.2).
<i>d. In de ruimtelijke onderbouwing zijn op pagina 8 de te slopen onderdelen aangegeven. Hierbij is de aanbouw van de bestaande boerderij (20 m² en 24 m²) aangewezen als te slopen onderdeel. Dit is foutief opgenomen. De bestaande aanbouw wordt op termijn gerenoveerd, maar dat zal niet binnen 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.</i>	Na sanering van de bedrijfsbebouwing mag voor de woonfunctie opnieuw (bij)gebouwd worden. Van de voormalige bedrijfsbebouwing kan een klein deel van de bedrijfsbebouwing hergebruikt worden voor dit doel (bijgebouwen bij de woningen). Indien deze te slopen onderdelen van de voormalige bedrijfsbebouwing nog behoudenswaardig zijn en hergebruikt kunnen worden als bijgebouwen bij de woning(en), dan mogen deze worden behouden. Het vast te stellen bestemmingsplan is hierop aangepast. Hierbij plaatsen wij de aantekening dat de goot- en bouwhoogte wel moeten voldoen aan de bepalingen die hiervoor in de woonbestemming zijn opgenomen (zie ook artikel 10.2.2). Het cumulatief aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag, naast de hooiberg en bakhuis welke onderdeel uitmaken van het erfensemble, niet meer bedragen dan 50 m² per woning (conform de bepalingen in de woonbestemming) plus de vierkante meters die vergunningvrij opgericht mogen worden.
Conclusie	
1 a. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 b. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 c. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 d. de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Verzoeker 3

Ingekomen 22 juli 2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. In het plan wordt geschreven: "Artikel 9.4 Stiltegebieden Het bedrijfsperceel aan de Langbroekerdijk A 76 is gelegen in de bufferzone stiltegebied. In de bufferzone rondom de stille kern is een geluidsniveau tot 45 dB(A) aanvaardbaar, hoewel het streven is ook in de bufferzone een geluidsniveau van 40 dB(A) te behouden. In paragraaf 3.3.5 is een onderzoek industrielawaai opgenomen. Hierin wordt onder andere getoetst aan de ligging nabij stiltegebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de 35 dB(A) contour op circa 35 meter afstand vanaf de bedrijfskavel ligt. Daarmee wordt voldaan aan de milieuzone - stiltegebied. Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief."</i> <i>Indiener woont ruim 20 jaar naast Garage Imminkhuizen en heeft tot nu toe geen significante geluidsoverlast gehad. Dat komt mede omdat de ingang van de huidige garage niet naar de woning van de indiener en woonwijk toe is gericht. Uit de plaatjes in het plan leidt de indiener af dat de ingang tot het nieuwe bedrijfsgebouw aan de zuidoostzijde komt te liggen, dus aan de zijde van de woonwijk. Ik vrees dat daardoor de geluidsoverlast zal toenemen, mede vanwege de geplande toegenomen bedrijfsactiviteiten.</i> <i>De huidige beperkte geluidsoverlast betreft piekmomenten. Indiener heeft daarom twijfels over de kwaliteit van de genoemde waarden in het voornoemde onderzoek. Daar wordt niets over de verschillende momenten van lawaai vermeld.</i> <i>Indiener heeft geen probleem met "normaal" lawaai dat met reguliere reparatie en onderhoud van auto's te maken heeft en zou graag zien dat de gemeente grenzen stelt aan de aard van de activiteiten (bv geen reparaties aan de carrosserie- slijpen en schuren, spuiten etc.).</i>	Op basis van het bestemmingsplan is een autoreparatiebedrijf in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Binnen deze milieucategorie zijn bepaalde milieubelastende activiteiten niet toegestaan, zoals een autoplaatwerkerij (milieucategorie 3.2) of -spuiterij (milieucategorie 3.1). Daarmee is voldoende gewaarborgd dat zware milieubelastende activiteiten hier niet zijn toegestaan, enkel reguliere autoreparatie. In paragraaf 3.1 (representatieve bedrijfssituatie) van het akoestisch onderzoek is tevens beschreven met welke activiteiten in het onderzoek rekening is gehouden. Dit zijn activiteiten die passen binnen de toegestane milieucategorie.
<i>b. De betreffende paragrafen hierover gelezen hebbende, maakt indiener zich zorgen over de vervuiling van met name asbest in de grond die mogelijk vrij zal komen indien de grond bewerkt gaat worden ten behoeve van de bouw van een nieuw bedrijfspand. Ook maakt indiener zich zorgen over het wegspoelen van deze vervuiling in het grond- en</i>	Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft op deze locatie een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de bodem op de locatie in de bovengrond puin bevat. De puinhoudende bovengrond ten zuiden van de schuur is sterk verontreinigd met PAK (10 van VROM). De

<i>oppervlaktewater en de invloed daarvan op het watersysteem in wijk de Boomgaard.</i>	oppervlakte van de verontreiniging bedraagt 115 m². Bij de puinverharding ten noorden van de werkplaats is zeer lokaal een spotje asbest aanwezig. Ook het overige terrein is plaatselijk in de puinverharding een plaatje asbest aanwezig. Er is dus sprake van een ernstig niet urgent geval van bodemverontreiniging. Omdat uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is met asbest, moet deze verontreiniging eerst gesaneerd worden voordat gestart kan worden met de nieuwbouw. Hiermee wordt voorkomen dat asbest vrij komt bij groundbewerking in het kader van de nieuwbouw. Door het uitvoeren van een bodemsanering kan de verontreiniging niet (verder) in het grond- en oppervlaktewater terecht komen. De overheid (bevoegd gezag Wet bodembescherming) beoordeelt vooraf de saneringsaanpak en beoordeelt achteraf het saneringsresultaat. Het bovenstaande houdt in dat de initiatiefnemer pas kan starten met bouwwerkzaamheden op de locatie, nadat het bevoegd gezag akkoord heeft gegeven op het saneringsvoorstel en het saneringsresultaat vervolgens heeft beoordeeld.
<i>c. Indiener heeft geen principieel bezwaar tegen het voorzetten van het garagebedrijf maar merk op dat het wel vreemd is dat dit gebeurt terwijl net een (dure) Structuurvisie voor het gebied is ontwikkeld waarin wordt aangegeven dat dit soort bedrijven niet in dit prachtige buitengebied thuishoren.</i>	Het beleid van de gemeente stelt inderdaad dat de nieuwvestiging van “buitengebied-vreemde bedrijven” niet gewenst is. Het ruimtelijk beleid (ook provinciaal gezien) biedt echter wel mogelijkheden voor bestaande bedrijven om zich (beperkt) uit te breiden. Dat kan onder meer wanneer de economische noodzaak voor de uitbreiding is aangetoond en wanneer het de wijziging van een bestaande stedelijke functie betreft. Voor het garagebedrijf, wat al geruime tijd op deze locatie is gevestigd, geldt dat de economische noodzaak is aangetoond en dat een beperkt deel van een al bestaande stedelijke functie (woonbestemming van nummer 78) wordt ingeruild voor een stuk bedrijfsbestemming. De gemeente acht om deze redenen de ontwikkeling aanvaardbaar.
Conclusie	
1 a. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 b. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 c. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Verzoeker 4 Ingekomen 21 juli 2022	
Zienswijze	Reactie gemeente
<i>a. De uitbreiding van bedrijfsactiviteiten aan de Langbroekerdijk A 76, 78 gaat over 360 m² naar 450 m². Dit is een toename van 25%. Dit is geen beperkte uitbreiding. Samenhangend met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt logischerwijs ook de parkeermogelijkheid van auto's met 25% vergroot. Deze beide verruimingën staan haaks op het beleidsvoornemen van de gemeente Wijk bij Duurstede om activiteiten die niet thuishoren in het buitengebied tegen te gaan.</i>	Het beleid van de gemeente stelt inderdaad dat de nieuwvestiging van "buitengebied-vreemde bedrijven" niet gewenst is. Het beleid (ook provinciaal gezien) biedt echter wel mogelijkheden voor bestaande bedrijven om zich (beperkt) uit te breiden. Dat kan onder meer wanneer de economische noodzaak voor de uitbreiding is aangetoond en wanneer het de wijziging van een bestaande stedelijke functie betreft. Voor het garagebedrijf, wat al geruime tijd op deze locatie is gevestigd, geldt dat de economische noodzaak is aangetoond en dat een woonbestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.
<i>b. De beoogde bedrijfsuitbreiding schuift op richting het monumentale pand op perceel A 78. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Het in stand houden van Gemeentelijke- en Rijksmonumenten is één van de voorwaarden geen ontwikkelingen, zoals beoogd in het ontwerp bestemmingsplan, toe te staan. Ook al is de afstand van de bedrijfsbebouwing tot het monument 30 meter, het vrijstaande karakter van het A 78 monument wordt geweld aangedaan. Dit wordt nog versterkt door de te realiseren parkeerplaatsen. Ook vanaf de Langbroekerdijk gezien wordt het aanzien van het monument aangetast.</i>	Bij de nieuwe ontwikkeling is rekening gehouden met de omgeving van het rijksmonument Langbroekerdijk A 78-80. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Bij de inrichting van het parkeergedeelte op het perceel van Langbroekerdijk A 78-80 is rekening gehouden met de uitstraling van het monument. Met het landschapsinrichtingsplan is een verbeteringsplan gemaakt voor de directe omgeving van het monument. Voorheen stonden naast en schuin achter het monument oude loodsen/stallen, die een groot deel van het zicht vanaf de Langbroekerdijk naar achter blokkeerden. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt, maar er kan zeker een kwaliteitslag worden gehaald om het erf verder "op te ruimen". Hiervoor is gekozen om in het landschapsinrichtingsplan een meer buitenplaats-achtige invulling te geven die passend in de streek is, maar ook functioneel is. Daarom is ook gekozen om een oude boomgaard (met oude streekassen, hoog- en halfstam) weer compleet te maken, zodat de zichtlijn vanaf de Langbroekerdijk op deze boomgaard uitkijkt en het zicht direct op de heg die rondom de parkeerplaats ligt wordt weggenomen, als deze al vanaf de Langbroekerdijk vanwege de afstand waarneembaar is. Direct naast het monument (tussen de boomgaard en de heg rondom het parkeergedeelte) wordt een (zachtfruit)tuin ingericht. Waarschijnlijk lag op deze plek ook vroeger een moestuin, omdat deze vaak dichtbij de keuken lag zodat de oogst snel verwerkt kon worden. Het parkeergedeelte wordt door middel van een heg aan het oog verder onttrokken

	en lijkt qua uitstraling op een tuinkamer. Het monument heeft van oudsher een relatie met de tegenoverliggende buitenplaats Lunenburg. Bij het landschapsinrichtingsplan is daarom ook rekening gehouden met de buitenplaatsbiotoop (Omgevingsverordening Provincie Utrecht). De cultuurhistorische waarden worden door de aanleg van de parkeerplaats niet negatief beïnvloed en er wordt voldoende rekening gehouden met de omgeving van het monument.
<i>c. De ontwikkelingen op perceel A76 en A78 passen niet binnen het Provinciaal beleid. Het gaat bij deze Provinciale Omgevingsvisie om ambities en hierbij om o.a. het duurzaam gebruik en ontwikkeling en verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. Ontwikkelingen op perceel A 76 en A 78 staan hier lijnrecht tegenover.</i>	In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is deze ontwikkeling voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie Utrecht heeft de ontwikkeling getoetst aan de geldende provinciale omgevingsvisie en -verordening. De provincie heeft het voornemen vervolgens geaccordeerd.
<i>d. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond op locatie A 76 sterk verontreinigd is met o.a. PAK en asbestverdacht materiaal. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd op locatie A 78. Achter perceel A 78 heeft een varkensschuur gestaan, afgedekt met asbestplaten. Een aantal jaren geleden is bij een storm de bouwval omgewaaid. Op initiatief van de gemeente zijn de bouwresten verwijderd. De grond is echter niet gesaneerd. Door de langdurige bouwvallige toestand van de schuur en het instorten daarvan, is met enige zekerheid vast te stellen dat de locatie A 78 (en omgeving) vervuild is door asbest.</i>	Uit de vraag is niet helemaal duidelijk welk gebouw dan wel grond wordt bedoeld. In het kader van het bestemmingsplan wijzigt het gebruik achter op het perceel van A 78 nauwelijks. Het perceel heeft op dit moment een woonbestemming en ook in de toekomst, na de vaststelling van dit bestemmingsplan, blijft dit het geval. Wel wordt een gedeelte woonbestemming vervangen door een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Maar dit gebruik is minder gevoelig (dan wonen) en er worden geen bouwmogelijkheden geboden. Gelet op het bovenstaande is een onderzoek naar de bodem op dit perceel, in het kader van de voorliggende bestemmingsplanprocedure, niet noodzakelijk. Als er in de toekomst op het perceel eventueel grond wordt verzet (bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van een tuin), is de eigenaar van het perceel op grond van het Besluit bodemkwaliteit verplicht om eerst duidelijkheid te hebben over de kwaliteit van deze grond.
<i>e. Deze winter heeft de eigenaar van het garagebedrijf ook een aangrenzend perceel agrarische grond gekocht van een boer. Een stuk van naar schatting 25 x 50 meter. De eigenaar heeft onlangs grondverzet, egalisatie en parkeerverhardingen laten uitvoeren op het achterterrein van A 78 en het aangekochte perceel van de boer. De kans is aanwezig dat de asbestverontreiniging een veel grotere omvang heeft gekregen door het grondverzet.</i>	Uit de vraag is niet helemaal duidelijk welk perceel wordt bedoeld. Een <i>aangrenzend</i> perceel maakt in ieder geval geen onderdeel uit van dit Verzamelplan. De vraag of door de vermeende grondverzet een asbestverontreiniging is verspreid kunnen wij niet beantwoorden (niet bevestigen c.q. uitsluiten). Met dit Verzamelplan worden echter geen ontwikkelmogelijkheden geboden op een aangrenzend perceel, waardoor bodemonderzoek naar deze locatie in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk is.

	Ook benoemt de indiener dat er grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden op het achterterrein van A 78. Het is wederom niet helemaal duidelijk om welk gedeelte dit gaat, maar in het kader van het bestemmingsplan wijzigt het gebruik achter op het perceel van A 78 nauwelijks. Het perceel heeft op dit moment een woonbestemming en ook in de toekomst, na de vaststelling van dit bestemmingsplan, blijft dit het geval. Wel wordt een gedeelte woonbestemming vervangen door een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. Maar dit gebruik is minder gevoelig (dan wonen) en er worden geen bouwmogelijkheden geboden. Gelet op het bovenstaande is een onderzoek naar de bodem op dit perceel, in het kader van de voorliggende bestemmingsplanprocedure, niet noodzakelijk.
Conclusie	
1 a. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 b. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 c. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 d. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 1 e. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Verzamelplan 2022” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- begrenzing plangebied Bredeweg 26 in afbeeldingen gewijzigd;
- omschrijving plan Dwarsdijk 5 in Cothen aangepast;
 - Zienswijzennota toegevoegd;

Ambtshalve aanpassingen

- Geen aanpassingen.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

- artikel 10.2.2 onder a, aangevuld dat bijbehorende bouwwerken ook ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen zijn toegestaan;
- artikel 10.2.2. nieuw lid toegevoegd (e) Dat ter plaatse van ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) ‘ een afwijken bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
- artikel 10.3.4 een afwijkingsregel opgenomen voor het bouwen buiten bouwvlakken van de Dwarsdijk 5.
- Artikel 28.2 ‘voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming’ toegevoegd. Hierin is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2’ (Dwarsdijk 5) alleen werkzaamheden mogen plaatsvinden als er geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming en/ of ontheffing op de Wet natuurbescherming is verkregen.

Ambtshalve aanpassingen

- Geen aanpassingen.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

- Locatie Bredeweg 26: de correcte verplaatsing van de bestemming ‘Wonen’ ter vervanging van de bestemming ‘Agrarisch’ is in de verbeelding aangepast. Hiermee is de diepte van de strook achter de woning aan de Bredeweg 26 parallel aan de kadastrale lijn van Bredeweg 28.

- Aanduiding bijgebouwen toegevoegd aan de vrijstaande bijgebouwen 'het bakhuis' en 'de hooibergschuur' bij de Dwarsdijk 5.
- Een hogere maximum goot- en bouwhoogte toegestaan ter plaatse van de hooibergschuur aan de Dwarsdijk 5 van 4,4 respectievelijk 7 m.

Ambtshalve aanpassingen

- Geen aanpassingen.