

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Landelijk Gebied Noord en Zuid

**Opdrachtgever** Gemeente IJsselstein

**Datum** 11 juni 2013

**Kenmerk** Nota zienswijzen Landelijk Gebied-20130606-rckpka (5).docx

**Versie** Definitief

# hoofdstuk 1 **Inleiding**

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord en Zuid' van de gemeente IJsselstein. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Het plan was raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op het gemeentehuis. De gemeente heeft in deze nota alle zienswijzen samengevat, beantwoord en aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. In totaal zijn er 23 zienswijzen binnengekomen.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

## hoofdstuk 2

Gedurende de zienswijzentermijn zijn 23 zienswijzen ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres
1.	Indiener	H.W. Mesdaglaan 13
2.	Indiener	Noord IJsseldijk 39
3.	Indiener	Noord IJsseldijk 51
4.	Indiener	Noord IJsseldijk 107b
5.	Indiener , Natuur en Milieufederatie Utrecht	Hengeveldstraat 29
6.	Indiener	Achtersloot 182
7.	Indiener	Postbus 24 IJsselstein
8.	Indiener	Achtersloot 47
9.	Indiener	p/a Kreekpad 12
10.	Indiener , LTO Noord	Postbus 240
11.	Indiener	Achtersloot 97
12.	Indiener	Achtersloot 41A
13.	Indiener	Achtersloot 69
14.	Indiener , Gedeputeerde Staten van Utrecht	Postbus 80300, Utrecht
15.	Indiener	Achtersloot 158
16.	Indiener	Stuivenbergweg 7, 9, 11, 13, 15
17.	Indiener	Lekdijk 2
18.	Indiener , Dienst Landelijk Gebied	Postbus 8540, Utrecht
19.	Indiener	Noord IJsseldijk 93a
20.	Indiener	Achtersloot 93
21.	Indiener	Lage Dijk Zuid 40
22.	Indiener , Werkgroep Behoud Lopikerwaard	Lekdijk-West 8
23.	Indiener , Staatsbosbeheer	Postbus 58174, Amsterdam

# hoofdstuk 3 **Zienswijzen**

## 3.1 **Algemeen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 23 zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn in paragraaf 3.2 per zienswijze weergegeven en voorzien van een antwoord.

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op dezelfde onderwerpen. In deze paragraaf worden de onderwerpen behandeld die door meerdere insprekers zijn ingebracht. In hoofdstuk 3 worden de overige onderwerpen uit de overleg en inspraak behandeld. Indien een reactie betrekking heeft op de onderwerpen uit dit hoofdstuk, zal daar een verwijzing worden opgenomen.

De algemene punten hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- 1 Wijzigingsbevoegdheid parkeerterrein;
- 2 Wijzigingsbevoegdheid Gebiedsplan Hollandse IJssel;
- 3 De mogelijkheid om de agrarische bouwblokken te vergroten tot 2,5 hectare;
- 4 Afstemming van de regels op de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### 3.1.1 **Wijzigingsbevoegdheid parkeerterrein**

#### **Algemeen**

Door meerdere indieners is een verzoek ingediend tot het verwijderen van wijzigingsbevoegdheid 5.

#### **Beantwoording**

Met de aanleg van een nieuw hockeyveld en met de bouw van een sporthal zijn extra parkeerplaatsen nodig. Er zijn drie opties om meer parkeerplaatsen te realiseren: 1) op het oude jeu-de-boules baan, 2) nabij het bovenste hockeyveld en 3) op het IJVO terrein (zie situatieschets op de volgende pagina).

De huidige hockey-, handbal- en korfbalvelden kennen een genormeerde parkeerbehoefte van 32-67 parkeerplaatsen. Met de aanleg van het vierde hockeyveld en de realisatie van een nieuwe sporthal neemt de formele parkeerbehoefte voor het hockey, handbal, sporthal en korfbal toe tot 82 – 134 parkeerplaatsen, excl. scouting, kano en jeu-de-boules. In totaal is dit een normatieve toename van 50-67 parkeerplaatsen.

Op het sportpark IJsseloever zijn momenteel 100 parkeerplaatsen en 6 bus parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent, dat er normatief nog 34 parkeerplaatsen nodig zijn voor de uitbreiding. Op de jeu-de-boulesbaan kunnen 38 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarmee zijn er normatief voldoende aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor alle voorzieningen op het sportpark.



Op dit moment wordt echter al een parkeerdruk en daarmee overlast in het omliggende gebied ervaren. De vrees is dat deze bij de komst van een sportveld en sporthal zal toenemen. Echter, op dit moment wordt alleen een sportveld aangelegd. Met de toevoeging van 38 parkeerplaatsen op de jeu-de-boulesbaan menen wij dat de parkeerdruk tenminste voor het sportveld opgevangen kan worden en is er geen extra parkeerruimte nodig. Daarmee kan de wijzigingsbevoegdheid voor het parkeerterrein vervallen.

De bouw van de sporthal wordt voorzien in 2015. Deze sporthal dient in belangrijke mate voor onderwijsgebruik. Dit gebruik leidt naar onze mening in belangrijke mate niet tot een uitbreiding van de parkeerbehoefte. Ook sportverenigingen maken gebruik van de sporthal. Dit gebruik leidt naar onze mening vooral tot een dubbelgebruik van het parkeerterrein, omdat bijv. zaalhandbal en -korfbal wordt vooral tijdens de winterstop gespeeld. Dit leidt tot het volgende stappenschema:

- ▶ Onderzoek naar de parkeerbehoefte in verband met het gebruik van de sporthal, waaronder naar dubbelgebruik van het parkeerterrein.
- ▶ Het maken van afspraken maken met de sportverenigingen en verkeershandhavers om de parkeerdruk (op piekmomenten) af te laten nemen en eventuele andere mogelijke maatregelen (parkeerregulering).
- ▶ Afhankelijk van het effect van de verruiming van de parkeercapaciteit die op de jeu-de-boulesbaan gerealiseerd kan worden, het onderzoek en de te maken afspraken, wordt bezien of aanvullende parkeercapaciteit nodig is en zo ja, in welke mate. Hiertoe wordt dan in samenspraak met omwonenden een inrichtingsplan voor parkeren opgesteld en door ons college vastgesteld.
- ▶ Wanneer blijkt dat er aanvullende parkeercapaciteit nodig is zal daartoe op basis van het inrichtingsplan voor parkeren een procedure worden, bijv. via een omgevingsvergunning.

De wijzigingsbevoegdheid voor een parkeerplaats bij het IJVO-terrein in het (ontwerp)bestemmingsplan Landelijk Gebied kan gelet op het bovenstaande vervallen.

### **Aanpassing**

De aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' die aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein met maximaal 55 parkeerplaatsen zal worden verwijderd.

### 3.1.2 Wijzigingsbevoegdheid Gebiedsplan Hollandse IJssel

#### **Algemeen**

Diverse reclamanten zijn van mening dat de noodzaak van de wijzigingsgebieden 1, 3 en 4 onvoldoende is aangetoond en dat van deze bevoegdheden pas gebruik gemaakt kan worden nadat de betreffende gronden in eigendom zijn verworven ten behoeve van de te wijzigen bestemmingen. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden dient te worden opgenomen dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering mogen worden belemmerd als gevolg van de wijziging.

#### **Beantwoording**

De wijzigingsgebieden 1, 3 en 4 komen voort uit het Gebiedsplan Hollandsche IJssel. In dit plan is een aantal richtinggevendende beleidsontwikkelingen opgenomen, waarvan is aangegeven dat deze vertaald dienen te worden in het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid. De voorgenomen gebiedsontwikkeling heeft haar vertaling gevonden in het opnemen van een aantal wro-zones. Met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (artikel 35.8) is de bevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Bos' ten behoeve van de realisering van landschapselementen. (deze is overigens naar aanleiding van zienswijze 24 uit het bestemmingsplan verwijderd). Met 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' (artikel 35.9) uit het ontwerp, is de bevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'. Met 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' (artikel 35.10) uit het ontwerp, is de bevoegdheid opgenomen om het plan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Ongeacht of de betreffende gronden daadwerkelijk zijn verworven teneinde deze ontwikkeling te realiseren, biedt het bestemmingsplan de planologische vertaling van een voorgenomen ontwikkeling. Het in eigendom krijgen of hebben is in beginsel geen argument voor het toekennen van bestemmingen. Er zijn afdoende argumenten om voor de desbetreffende gebieden mogelijkheden op te nemen voor een wijziging van de bestemming, daar deze afdoende zijn afgewogen.

#### **Aanpassing**

Deze zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

### 3.1.3 De mogelijkheid om de agrarische bouwblokken te vergroten tot 2,5 hectare

#### **Algemeen**

Diverse reclamanten vinden de mogelijkheid om de agrarische bouwblokken te vergroten tot 2,5 ha te ingrijpend om te regelen middels een afwijkingsbevoegdheid. Reclamant acht voor dergelijke veranderingen een wijzigingsbevoegdheid meer op zijn plaats. Reclamant doet een voorstel voor een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid in de agrarische bedrijfsbestemming bestemming.

#### **Beantwoording**

De afwijkingsmogelijkheid (lid 3.3.1) geeft de gelegenheid om bouwvlakken te vergroten tot 1,5 ha en onder voorwaarden tot 2,5 ha. De wijzigingsbevoegdheid (lid 3.7.3) geeft de mogelijkheid om bouwvlakken te vergroten tot 1,5 ha. Een belangrijk verschil zit in de procedure, waarbij voor de afwijking een procedure geldt zonder zienswijzen en voor de wijziging geldt waar wel de mogelijkheid om tegen het ontwerpbesluit zienswijzen kenbaar te maken. De gemeente vindt het helder om alle vergrotingen van het bouwvlak boven de 1,5 hectare te regelen via

een wijzigingsbevoegdheid, waardoor de regeling zal worden aangepast. Middels een afwijkingsbevoegdheid blijft vergroting tot 1,5 ha geregeld, zoals reeds was opgenomen in lid 3.3.1. Binnen de wijzigingsregels, zoals opgenomen in lid 3.7.3, zal de verruiming van een bestaande grondgebonden veehouderij tot 2,5 ha worden geregeld.

### **Aanpassing**

In de afwijkingsbevoegdheid, lid 3.3.1, wordt de vergroting tot maximaal 1,5 ha geregeld.

In de wijzigingsbevoegdheid, lid 3.7.3, wordt de vergroting tot maximaal 2,5 ha geregeld.

## **3.1.4 Afstemming van de regels op de Provinciale Ruimtelijke Verordening.**

### **Algemeen**

Diverse reclamanten wijzen erop dat de regels van het bestemmingsplan niet geheel corresponderen met de meest recente versie van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

### **Beantwoording**

Door de provincie Utrecht zijn vrij recent de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De gemeente IJsselstein volgt in beginsel de regelgeving uit deze beide documenten. Daar waar nog een onvolledige of onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden, zal dit alsnog plaatsvinden. Daarmee worden de regels beter afgestemd op de PRV.

### **Aanpassing**

De regels worden in lijn gebracht met de regels zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

## **3.2 Zienswijzen**

### **3.2.1 Indiener zienswijze nr 1.**

Inspreker heeft op 11 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

Reclamant heeft het plan om op het perceel Noord IJsseldijk 91a een kookstudio annex culinair centrum te starten in het bestaande gebouw. De kookstudio richt zich op groepen die als onderdeel van een (bedrijfs)feest, familie-uitje of een ander evenement een workshop koken willen volgen, kooklessen willen volgen of een ander culinair uitje wensen. In de zienswijze wordt beargumenteerd waarom een verzoek om functieverandering gehonoreerd zou moeten worden. Als bijlage is een ruimtelijke onderbouwing geleverd die dient ter ondersteuning van het verzoek om functieverandering.

### **Beantwoording**

De ingediende ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning voor het verzoek tot functieverandering is beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis hiervan zal de functiewijziging middels een aanduiding op de verbeelding worden geregeld. De ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd ter ondersteuning.





### **Aanpassing**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'. Ter plaatse wordt een aanduiding opgenomen om het beoogde gebruik mogelijk te maken. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

#### **3.2.2 Indiener zienswijze nr 2.**

Inspreker heeft op 13 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Reclamant is van mening dat parkeren ten behoeve van het Sportpark IJsseloever in het weiland aan de Noord IJsseldijk niet werkt. Deze parkeerplaats ligt op 10 minuten lopen van de entree van het sportpark. Daarnaast is de oversteek onveilig.
- b) De bestemming van het weiland is Agrarisch. Op het weiland is de aanduiding wetgevingsvlak opgenomen en op grond van de regels kunnen hier 1 keer per jaar evenementen plaats vinden, parkeren wordt niet genoemd.
- c) Een parkeerterrein zou een aantasting betekenen van de landschappelijke eigenschappen waar in de toelichting van het bestemmingsplan naar wordt verwezen.
- d) Reclamant vraagt zich af of de provincie op de hoogte is van de plannen voor een parkeerterrein.
- e) Reclamant heeft een voorkeur voor het realiseren van extra parkeergelegenheid op het Sportpark IJsseloever zelf.
- f) Reclamant verzoekt, indien er een parkeerterrein wordt gerealiseerd, om controle door de wijkagent en een betere handhaving op wildparkeren bij de Zomerdijk en Noord IJsseldijk.

#### **Beantwoording**

Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.

- c. Het evenemententerrein is alleen bedoeld om te gebruiken voor de vakantie ontspanning 4 weken in de zomerperiode. Het is niet de bedoeling dat er ook geparkeerd wordt t.b.v. het evenemententerrein.
- d. Door toezending van dit bestemmingsplan aan de provincie is de provincie op de hoogte van de volledige inhoud van dit bestemmingsplan.

### **Aanpassing**

Ten aanzien van het parkeerterrein wordt verwezen naar de algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.

#### **3.2.3 Indiener zienswijze nr 3.**

Inspreker heeft op 15 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Reclamant geeft aan dat het ontwikkelen van parkeerplaatsen op het terrein van Sportpark IJsseloever naar zijn oordeel de meest voor de hand liggende optie is.  
Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling van parkeerplaatsen voor het Sportpark IJsseloever op het zogenaamde IJVO terrein naar zijn oordeel onlogisch is en reclamant geeft hiervoor een 11-tal argumenten.

## **Beantwoording**

- a. Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.1.

## **Aanpassing**

Ten aanzien van het parkeerterrein wordt verwezen naar de algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.

### **3.2.4 Indiener zienswijze nr 4.**

Inspreker heeft op 14 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

## **Zienswijze**

- a) Reclamant stelt dat een trekkershut een in Nederland algemeen aanvaard kampeermiddel is en niet, zoals de gemeente IJsselstein stelt, een vergunningsplichtig bouwwerk. Reclamant gaat er vanuit dat het interpretatie verschil over de definitie van kampeermiddel onderling kan worden opgelost, eventueel nadat de gemeente IJsselstein contact met andere gemeentes heeft gezocht met betrekking tot de definitie.
- b) Reclamant verbaast zich over het feit dat op het terrein van de jachthaven niet de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie is gelegd, terwijl er wel sprake is van het toestaan van kampeermiddelen en ook passanten in de jachthaven ontvangen. Camping de Voormolen heeft de bestemming verblifsrecreatie wel.

## **Beantwoording**

- a) Het is niet alleen een stelling van de gemeente IJsselstein dat een trekkershut - hoewel een aanvaard kampeermiddel - vergunningsplichtig bouwwerk is. Hiervoor is wetgeving van kracht. In het bestemmingsplan zal worden gedefinieerd dat er 16 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarvan maximaal 2 trekkershutten. Daarvan zal tevens de toelaatbare maatvoering worden vastgelegd.
- b) De omschrijving Recreatie-Verblifsrecreatie die op De Voormolen van toepassing is staat een ander gebruik toe dan het terrein van de jachthaven. Aangezien er ten aanzien van de camping en jachthaven sprake is van twee onvergelykbare bestemmingen komt dit terug in de wijze van bestemmingen. In het bestemmingsplan wordt zoveel als mogelijk maatwerk geleverd. De primaire bestemming jachthaven staat het huidige gebruik toe, en het feit dat er naast dit primaire gebruik ruimte is voor trekkershutten is binnen de bestemming geregeld. Het planologisch toestaan van trekkershutten doet evenwel niets af aan het feit dat er sprake is van vergunningplichtige bouwwerken.

## **Aanpassing**

In het bestemmingsplan zal worden gedefinieerd dat er 16 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarvan maximaal 2 trekkershutten. Daarvan zal tevens de toelaatbare maatvoering worden vastgelegd.

### 3.2.5 Indiener zienswijze nr 5.

Inspreker heeft op 25 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### Zienswijze

- a) Reclamant vindt de mogelijkheid om de agrarische bouwblokken te vergroten tot 2,5 ha te ingrijpend om te regelen middels een afwijkingsbevoegdheid. Reclamant acht voor dergelijke veranderingen een wijzigingsbevoegdheid meer op zijn plaats. Reclamant doet een voorstel voor een afwijkingsbevoegdheid en een wijzigingsbevoegdheid in de agrarische bedrijfsbestemming bestemming.
- b) Reclamant pleit voor een betere afstemming van de regels met betrekking tot functieverandering in artikel 3.7.5 op de Provinciale Ruimtelijke Verordening zodat een functieverandering ook bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het gebied.
- c) Reclamant is het niet eens met de regeling in artikel 7 Bedrijf die het mogelijk maakt dat niet-agrarische bedrijven bij elke planherziening 20% mogen uitbreiden.

#### Beantwoording

- a. Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.3
- b. Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.4.
- c. De gemeente kan zich vinden in de gedachte om niet bij iedere herziening de bebouwingspercentages met 20% te kunnen vergroten. Als peildatum wordt de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan (te weten 17 april 2003) aangehouden.

#### Aanpassing

Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.3 en hoofdstuk 3.1.4.

In artikel 7 Bedrijf die het mogelijk maakt dat niet-agrarische bedrijven bij elke planherziening 20% mogen uitbreiden, zal de peildatum van de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan (te weten 17 april 2003) worden opgenomen.

### 3.2.6 Indiener zienswijze nr 6.

Inspreker heeft op 27 maart 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### Zienswijze

- a) Reclamant exploiteert een Bed&Breakfast als nevenfunctie bij zijn agrarisch bedrijf en kan zich niet vinden in de voorwaarden waaraan een B&B dient te voldoen volgens het bestemmingsplan. Naast de maximale oppervlakte en het maximum aantal toegestane bedden, is het niet toegestaan om een kookgelegenheid te hebben.
- b) Een enge uitleg van de voorwaarden leidt tot onvoldoende dienstverlening en staat een toekomstige uitbreiding van de B&B activiteiten in de weg.
- c) Een begripsbepaling van B&B ontbreekt in de regels van het bestemmingsplan.
- d) Kijkend naar omringende gemeentes en de provinciale ruimtelijke verordening, beperkt de gemeente IJsselstein de nevenfunctie van B&B te veel.
- e) Reclamant wenst een aanpassing van de regels waardoor het oppervlakte wordt gemaximaliseerd op 300 m<sup>2</sup> en waarbij de voorwaarden met betrekking tot het aantal bedden en de kookgelegenheid komen te vervallen

## **Beantwoording**

Algemeen: de gemeente IJsselstein heeft recent een beleid opgesteld ten aanzien van bed & breakfast. In dit beleidsstuk is een goed onderbouwd beleid opgesteld, en deze vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid. De gemeente heeft geen inhoudelijke aanleiding om van dit recente beleid af te wijken.

- a) Het is niet toegestaan om een kookgelegenheid bij een B&B te hebben. Dit is opgenomen om te voorkomen dat een bed&breakfast uitgroeit tot een vakantiehuisje en/of leidt tot illegale bewoning in het buitengebied. Omdat het inmiddels gangbaar is om kookgelegenheid te bieden bij een dergelijke voorziening en er andere wegen zijn om illegale bewoning tegen te gaan, zal de mogelijkheid om een kookgelegenheid te hebben worden opgenomen.
- b) De opgenomen voorwaarden zijn van kracht omdat de aard en omvang van de nevenactiviteit B&B hiermee wordt beperkt. Daarmee zal ook daadwerkelijk sprake zijn van een nevenactiviteit, waarbij het ontbreken van dergelijke voorwaarden een onverantwoorde inbreuk op de primaire functie van het agrarisch buitengebied zou kunnen betekenen. Het is aan de gemeente om de gebruikswaarden van de agrarische sector af te stemmen met nevenactiviteiten.
- c) Voor de reden van het opnemen van voorwaarden wordt naar het bovenstaande punt verwezen.
- d) Zie onder het hierboven opgenomen kopje 'Algemeen'.
- e) Zie onder het hierboven opgenomen kopje 'Algemeen'.

## **Aanpassing**

In artikel 1 'Begrippen' wordt het begrip bed & breakfast opgenomen, waarin ook opgenomen staat dat een kookgelegenheid is toegestaan. In artikel 34.2.2 is bij de nevenactiviteiten voor een B&B de zinsnede verwijderd dat een kookgelegenheid niet is toegestaan.

### **3.2.7 Indiener zienswijze nr 7.**

Inspreker heeft op 4 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

## **Zienswijze**

Reclamant heeft voor het perceel Achtersloot 51 een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning met bijgebouw. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en reclamant verzoekt om aanpassing aan de hand van de omgevingsvergunning.

## **Beantwoording**

De inhoud van het bestemmingsplan zal worden afgestemd met de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het perceel Achtersloot 51.

## **Aanpassing**

De inhoud van het bestemmingsplan zal worden afgestemd met de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het perceel Achtersloot 51. Wel zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen dat deze situatie afwijkt ten opzichte van de standaard regeling.

Bouwhoogte: de verbeelding zal worden aangepast, waarbij het voorste gedeelte van de woning een plat dak heeft met een hoogte van 7,55 m.;

Volume: er zal voor dit pand een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup> worden opgenomen, in plaats van het nu in de regels opgenomen volume van 800 m<sup>3</sup>.

Bijgebouwen: in de huidige regels is opgenomen dat er een totaal oppervlak is toegestaan van 50 m<sup>2</sup>. Dit zal conform de omgevingsvergunning voor deze locatie worden gewijzigd in 80 m<sup>2</sup>.

### 3.2.8 Indiener zienswijze nr 8.

Inspreker heeft op 3 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### Zienswijze

- a) In het overgangsrecht van 2002 is geregeld dat de gehele schuur op het perceel Achtersloot 47 de functie bedrijfsmatige opslag heeft. Op de huidige plankaart is dit niet opgenomen vanwege een te laat ingediend bezwaar als gevolg van een verblijf in het buitenland. De zienswijzennotitie uit 2002 en de overige stukken geven duidelijk weer dat de gehele schuur een bedrijfsmatige opslagbestemming heeft zolang aannemersbedrijf Blommestein ter plaatse actief is. Reclamant verzoekt om aanpassing van de plankaart.

#### Beantwoording

- a. In de beantwoording van de zienswijzen die dateren uit 2002 is inderdaad bij de beantwoording aangegeven dat het huidige gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden (kleinschalig eenmansbedrijf) is aangevangen voor 1 februari 1988. Dit betekent dat dit gebruik al op basis van het overgangsrecht mocht worden voortgezet. In 2002 wordt beantwoord dat het gebruik legaal is, maar dat bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het overgangsrecht vervalt en niet kan worden hervat. Het is kortom toegestaan om van de nu aanwezige 100 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> aan te wenden voor bedrijfsruimte. Hierdoor resteert er 40 m<sup>2</sup> voor privé gebruik.

#### Aanpassing

Omdat de opslagbestemming onder het overgangsrecht valt, behoudt de schuur haar bedrijfsmatige opslagbestemming zolang aannemersbedrijf Blommestein actief is. Op de verbeelding en in de regels bij het artikel Overgangsrecht wordt een aanduiding opgenomen, dat ter plaatse sprake is van 'persoonsgebonden overgangsrecht'.

### 3.2.9 Indiener zienswijze nr 9.

Inspreker heeft op 5 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### Zienswijze

- a. Grote (vracht)auto's kunnen het perceel Klaphek 2 niet bereiken vanwege de hoogte van de tunnel onder de rijksweg A2. Reclamant doet een voorstel voor een brugverbinding over de Kromme IJssel om aan deze ongewenste situatie een einde te maken.

#### Beantwoording

- a. Het ingrijpend wijzigen van infrastructurele kunstwerken zoals bruggen en viaducten maakt geen onderdeel uit van de doelstellingen van dit bestemmingsplan. Aangezien er sprake is van een conserverend plan, kan de

bestemming ongewijzigd blijven. Eventuele toekomstige maatregelen kunnen binnen de bestemming worden gerealiseerd.

### **Aanpassing**

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

#### **3.2.10 Indiener zienswijze nr 10.**

Inspreker heeft op 8 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

- a) Reclamant is van mening dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven ook mogelijk moeten zijn in nieuwbouw en niet alleen in bestaande bebouwing.
- b) Het opnemen van een minimale afstand tussen fruitteelt en woningen in de bouwregels is onjuist omdat dit gebruiksregels betreft. De afstand tussen fruitteelt en woningen is gerelateerd aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in boomgaarden en niet aan gebouwen ten behoeve van fruitteelt.
- c) Met betrekking tot de gebruiksregels is reclamant van mening dat dat bestaande fruitteelt ook mag plaatsvinden op een kortere afstand dan 50 m ten opzichte van woningen. In dit verband zou artikel de afwijkingmogelijkheid in artikel 3.5 onder d. moeten worden aangepast.
- d) De maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> voor kassen ten behoeve van fruitteelt is te beperkend.
- e) Op de gronden met de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied' moet het mogelijk zijn om ongeacht de oppervlakte, werkzaamheden uit te voeren in het kader van normaal onderhoud en/of beheer.
- f) Reclamant is van mening dat de noodzaak van de wijzigingsgebieden 1, 3, 4 en 5 onvoldoende is aangetoond en dat van deze bevoegdheden pas gebruik gemaakt kan worden nadat de betreffende gronden in eigendom zijn verworven ten behoeve van de te wijzigen bestemmingen.
- g) Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden dient te worden opgenomen dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering mogen worden belemmerd als gevolg van de wijziging.

### **Beantwoording**

- a) Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan wordt er op dit moment niet voorzien in nieuwbouw. Indien er bij de gemeente aanvragen worden ingediend voor wijziging van de bestaande bebouwing en daar binnen de regelgeving nevenactiviteiten plaats vinden, is dat niet strijdig met het bestemmingsplan. In feite is dan de omschrijving bestaande bebouwing of nieuwbouw irrelevant voor het nevengebruik.
- b) Gronden die in gebruik zijn of in gebruik kunnen worden genomen ten behoeve van de fruitteelt, dienen op een minimale afstand van 50 m plaats te vinden vanaf woningen van derden die mogelijk in nabijheid aanwezig zijn. De afstand is daarbij inderdaad gerelateerd aan de gebieden waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het gebruik daarvan in boomgaarden is toegestaan. Met een afwijkingmogelijkheid, zoals opgenomen in de regels, is het vervolgens mogelijk om beargumenteerd af te wijken van deze afstandsmaat. De regels omtrent 'fruitteelt' wordt hierop aangepast dat sprake is van een afstandsmaat tot het gebruik.

- c) De gemeente stelt zich op het standpunt dat wet- en regelgeving zo goed mogelijk moet worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen. Dat de regelgeving ten aanzien van de 50 meter ook invloed heeft op bestaand gebruik met de aanduiding 'fruitteelt' is bekend. Het verzoek om de afwijkingmogelijkheid in artikel 3.5 onder d. aan te passen kan omwille van de regelgeving niet worden gehonoreerd.
- d) Het maximum oppervlak van 300 m<sup>2</sup> voor kassen ten behoeve van de fruitteelt is opgenomen vanuit het oogpunt van de landschappelijke waarden van de Lopikerwaard. In deze zin dient er door de gemeente een evenwicht te worden gevonden tussen enerzijds de cultuurhistorische waarden en anderzijds de agrarische gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied. Een maximum oppervlak voor kassen hoort daartoe.
- e) In dit bestemmingsplan zijn de maatregelen vertaald die behoren bij het onderzoeken en behouden van eventuele aanwezige archeologische waarden. Dat er voor het betreffende gebied aanduidingen zijn opgenomen als 'Archeologisch waardevolle gebieden - 1 t/m 3' is een rechtstreekse vertaling van het beleid en regelgeving van hogere overheden. Het niet adequaat vertalen van dergelijk beleid zou evenzeer tot een onvolledig bestemmingsplan leiden, waarmee de kans op het niet kunnen vaststellen van dit plan toe zou nemen.
- f) Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.2.
- g) Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.2.

#### **Aanpassing**

De regeling met betrekking tot het gebied aangeduid als 'fruitteelt' wordt aangepast, waarbij de afstandsmaat geldt van 50 meter ten opzichte van het gebied waar het gebruik uitgeoefend kan worden.

f/g) Zie algemene beantwoording zienswijzen in hoofdstuk 3.1.2.

#### **3.2.11 Indiener zienswijze nr 11.**

Inspreker heeft op 8 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

Reclamant wijst op de afspraak met de gemeente in de persoon van de heer Cremer dat de aanduiding die 2 woningen mogelijk maakt op het perceel Achtersloot 97 wordt teruggebracht op de plankaart.

#### **Beantwoording**

Er is een collegebesluit genomen om de aanduiding die 2 woningen mogelijk maakt op het perceel Achtersloot 97 in dit bestemmingsplan op te nemen.

#### **Aanpassing**

Conform het voorontwerp bestemmingsplan zal in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van 2 woningen op het perceel Achtersloot 97 worden gehandhaafd.

#### **3.2.12 Indiener zienswijze nr 12.**

Inspreker heeft op 8 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### Zienswijze

- a) Reclamant is van mening dat het afwijzen van zijn verzoek tot aanpassing van bestemmingsgrenzen/bestemmingen ter plaatse van het perceel Achtersloot 41a onvoldoende gemotiveerd is. Zijn inspraakreactie is inhoudelijk niet voldoende en zorgvuldig genoeg beoordeeld.
- b) Het besluit met betrekking tot de inspraakreactie zal door de Raad van State worden vernietigd wegens een onvoldoende motivering. De betreffende gronden hebben al jarenlang geen agrarische functie meer en om die reden verzoekt reclamant nogmaals om het gehele perceel de bestemming Wonen te geven dan wel om het achterste deel tot Tuin te bestemmen.  
Binnen het plangebied zijn er percelen van gelijke omvang waarbij de bestemmingsgrenzen van de bestemming Wonen wel zijn gelijk getrokken met de eigendomsgrenzen. In het bestuursrecht geldt het gelijkheidsbeginsel en ook om die reden zou de voorgestelde aanpassing doorgang moeten vinden.

### Beantwoording

- a) Zoals in de reacties is aangegeven zijn de bestemmingsgrenzen overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Aangezien het om het een conserverend bestemmingsplan gaat worden de bestemmingsgrenzen van het vigerende plan overgenomen. Het verzoek waaraan wordt gememoreerd betreft de reactie die is ingediend in de inspraakperiode. Daarop is in de nota inspraak afwijzend gereageerd en is niet gehonoreerd. Dat reclamant de indruk heeft dat de gemeente hem niet serieus neemt betreurt de gemeente. Niettemin is er een heldere doelstelling geformuleerd om het bestemmingsplan te actualiseren en een wijziging van de plangrenzen behoort in principe niet tot die doelstelling.
- b) Het verzoek om de bestemmingsplangrenzen af te stemmen met kadastrale grenzen alsmede het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming agrarisch naar "Woondoeleinden" en "Tuin" zijn strijdig met de doelstellingen van het bestemmingsplan. Er is geen voldoende argumentatie voor het onttrekken van agrarische gronden in het buitengebied en het omzetten van agrarische grond naar wonen. Ook volgens recente luchtfoto is het perceel achter Achtersloot 41a beplant met bomen en is het perceel verder niet ingericht als tuin.

### Aanpassing

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

### 3.2.13 Indiener zienswijze nr 13.

Inspreker heeft op 9 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### Zienswijze

- a) Reclamant verzoekt om bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan alsnog de zienswijze inzake het hobbymatig stallen en repareren van auto's en deze activiteit middels een functie aanduiding mogelijk te maken als nevenactiviteit op het perceel Achtersloot 69. De gemeente heeft al aangegeven niet handhavend te zullen optreden en reclamant wenst de bestaande toestand te legaliseren om in de toekomst problemen te voorkomen.

### Beantwoording

- a. Het verhuren van ruimten ten behoeve van opslag voor derden is op grond van het bestemmingsplan toegestaan als nevenactiviteit, mits men voldoet aan de gestelde voorwaarden. Reclamant geeft aan dat het



gaat om het stallen en repareren van hobby-auto's en dat er daarom sprake is van niet-bedrijfsmatige activiteiten. In het collegebesluit van 25 april 2013 is het standpunt ingenomen dat het hobbymatig stallen en repareren van auto's past binnen de genoemde nevenactiviteiten en daarom in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het 'hobbymatig stallen en repareren van auto's' als toevoeging op de na de inspraakreactie toegestane nevenactiviteit "verhuren van ruimten ten behoeve van opslag voor derden" is derhalve een passende nevenactiviteit in het buitengebied.

### **Aanpassing**

Bij de toegestane nevenactiviteit "verhuren van ruimten ten behoeve van opslag voor derden" zal worden toegevoegd het 'hobbymatig stallen en repareren van auto's'.

### **3.2.14 Indiener zienswijze nr 14.**

Inspreker heeft op 10 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

- a) De in paragraaf 5.3 van de plantoelichting beschreven landschappelijke kernkwaliteiten in het plangebied zijn niet vertaald in de planregels. De regels dienen de kernkwaliteiten van het veenweidegebied en met name van het Groene Hart te behouden en versterken.
- b) Op basis van het provinciaal beleid dienen mest- en sleufsilos zonder uitzondering binnen het bouwperceel/bouwvlak te worden geplaatst. De voorliggende regeling is dan ook in strijd met dit provinciale beleid en dient te worden aangepast.
- c) Reclamant verzoekt om aanpassing van de regeling in artikel 3.7.5 ten aanzien van een functiewijziging naar Bedrijf door het opnemen van een 50% sloop\_eis van bestaande opstallen.
- d) Reclamant verzoekt om ondergeschikte nevenactiviteiten bij woningen alleen toe te staan binnen de bestaande bebouwing en in overeenstemming met de maximale oppervlakte aan bijgebouwen zoals genoemd in artikel 23.2.2 onder c.
- e) De gemeente heeft in februari 2007 met het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) en de Landinrichtingscommissie Utrecht-West het 'Convenant Groengebied Hollandse IJssel, Gemeente IJsselstein' gesloten. In dit convenant is o.a. vastgelegd dat voor het gebied Hollandse IJssel een inrichtingsplan wordt opgesteld en dat, ter compensatie van een aantal gesloopte en te slopen bedrijfsgebouwen, maximaal 5 nieuwe bouwkavels in het plangebied mogen worden gerealiseerd. Momenteel wordt er gewerkt aan een herijkt gebiedsplan voor de Hollandse IJssel. Reclamant begrijpt de keuze om de bouwkavels pas op te nemen in het bestemmingsplan wanneer zicht is op de uitvoerbaarheid van het gebiedsplan. Reclamant wil wijzen op de gemaakte afspraken in het convenant. Een mogelijkheid zou zijn om een wijzigingszone, ten noorden van de Noord IJsseldijk, op te nemen (vergelijkbaar met het ontwerpbestemmingsplan zoals in 2010 opgesteld).

### **Beantwoording**

- a-d De zienswijzen onder a t/m d die zijn ingebracht door de Provincie Utrecht behelzen elk een aanvulling dan wel verbetering van de vertaling van de provinciale regelgeving in het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid. De zienswijzen zullen derhalve in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- e. De zienswijze onder -e- behandelt de afspraak dat er maximaal 5 nieuwe bouwkavels in het plangebied mogen worden gerealiseerd, zoals is opgenomen in het Convenant Groengebied Hollandse IJssel. De provincie begrijpt

de keuze om de bouwkavels pas op te nemen in het bestemmingsplan wanneer zicht is op de uitvoerbaarheid van het gebiedsplan. Toch wijst de provincie erop dat een en ander in het convenant is opgenomen. De gemeente is het eens met de constatering dat er met het slopen van de betreffende bedrijfsgebouwen feitelijk uitvoering is gegeven aan de ruimte voor ruimte regeling. De suggestie wordt gedaan om een wijzigingszone op te nemen. Het is naar inzien van de gemeente echter duidelijker om in de 'wro-zone wijzigingsgebied 4' (na wijziging in vastgesteld bestemmingsplan wro-zone 3 geworden) de mogelijkheid wordt opgenomen om maximaal 5 woningen te realiseren. Tevens zullen daartoe bouwregels worden opgenomen.

### **Aanpassing**

Het bestemmingsplan wordt op basis van de onderdelen a t/m d gewijzigd conform de zienswijzen. Tevens zal in de 'wro-zone wijzigingsgebied 4' (na wijziging in vastgesteld bestemmingsplan wro-zone 3 geworden) worden opgenomen dat er ter uitvoering van de convenant maximaal van 5 nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

### **3.2.15 Indiener zienswijze nr 15.**

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

- a) In artikel 5.1 is ten onrechte bepaald dat een veehouderij volwaardig dient te zijn. Verzoek om de omschrijving aan te passen, aangezien dit ook is gedaan voor de bedrijven gevestigd in de bestemming Agrarisch.
- b) Het scheuren en frezen van grasland is op grond van artikel 5.4a niet toegestaan anders dan ten behoeve van ruwvoederteelt voor het eigen bedrijf. De gemeente legt daarmee beperkingen op die verregaander zijn dan de landelijke regelgeving op dit punt. Niet kan worden ingezien waarom de gemeente een dergelijke inbreuk op de agrarische bedrijfsvoering in zijn algemeen ruimtelijk kan rechtvaardigen. Het ruimtelijk aspect kan niet doorslaggevend zijn boven landelijke regelgeving. Er dient ten minste een ontheffings-/afwijkingsmogelijkheid in het plan te worden opgenomen.
- c) In artikel 5.4b is opgenomen dat het aanbrenge van kuilplaten niet toegestaan is, terwijl elders in het artikel deze uitsluiting niet wordt gemaakt. Dergelijke voorzieningen zijn inherent aan een (rund)veehouderijbedrijf. Verzoek om aanpassing.
- d) Reclamant vraagt in hoeverre er met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid functieverandering die ook van toepassing kan zijn op het perceel Achtersloot 77, wat op geringe afstand van het perceel van reclamant gelegen is, al een (indirecte) uitspraak is gedaan over de aanvaarbaarheid van een eventuele nieuwe bestemming op het perceel. Volgens jurisprudentie dient bij toepassing van een dergelijke bevoegdheid enkel nog te worden getoetst of het college deze in redelijkheid kon toepassen. Nu in dit stadium nog weinig informatie over eventuele nieuwe ontwikkelingen bekend zijn, gaat reclamant er van uit dat uw gemeente de bevoegdheid niet als een gegeven zien, maar als een mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen.
- e) In artikel 33.2 staat een beschermende maatregel om een bepaalde minimale afstand tussen woningen en agrarische bedrijven te waarborgen. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zou ook een vergelijkbare regeling dienen te worden opgenomen, tenzij de gemeente kan bevestigen dat dit artikel ook van toepassing bij toepassing van artikel 37.2.
- f) Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is in de artikelen 3, 4, 5 en 6 zeer frequent opgenomen dat advies noodzakelijk is van een deskundige inzake de besluitvorming op een verzoek. Onduidelijk is waarom een

sterke toename van het aantal schriftelijke adviezen is beoogd. Er zullen zich diverse situaties voordoen waarbij de gemeente over meer dan voldoende expertise beschikt om zelf een juiste belangenafweging te maken voor besluitvorming. Het inschakelen van een derde partij brengt de nodige kosten (en langere procedures) zich mee en zou alleen moeten plaatsvinden in bepaalde situaties. De betreffende artikelen moeten dan ook worden aangepast in die zin dat een advies kan worden gevraagd, maar niet altijd gevraagd hoeft te worden. In het kader van deregulering is dit ook terecht.

- g) In de artikelen 3, 4, 5 en 6 is stringent beleid opgenomen omtrent nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf waarbij tevens een bebouwingsbehoefte bestaat voor agrarische doeleinden. Ten onrechte is bepaald dat geen nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen mag plaatsvinden als niet eerst de nevenactiviteit beëindigd wordt. Deze regels gaan veel verder dan opgenomen in de PRS/PRV. Reclamant verzoekt om het actuele beleid uit de PRS/PRV over te nemen.
- h) Bij een gewenste verruiming van het agrarische bouwvlak boven de 1,5 hectare zijn stringente voorwaarden opgenomen. Hoewel reclamant begrijpt dat bij een dergelijke omvang wellicht wat meer afwegingsbelangen zijn, wordt in de regels in artikel 3, 4, 5 en 6 gesteld dat er altijd sprake moet zijn van vermindering van de milieubelasting en een bijdrage aan de volksgezondheid. Bouwvlakvergroting tussen 1,5 en 2,5 hectare zou uitsluitend moeten worden getoetst aan ruimtelijke en objectieve, meetbare criteria zoals landschappelijke inpassing en stedenbouwkundig ontwerp. Er wordt nu veel te veel ruimte gegeven voor maatschappelijke- en gezondheidsaspecten, welke deels te maken hebben met belevingswaarden van welzijn en vaak niet (direct) normeerbaar zijn.
- i) De gemeente is voornemens op de gronden met een Archeologische bestemming beperking op te leggen voor agrarisch bodemgebruik met een dieptebewerking van 30 cm. zowel binnen als buiten het agrarische bouwvlak. Het huidige plan bevat deze beperking niet en dus ontstaat een planologisch nadelig effect voor reclamant.
- j) Het bouwvlak van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, bouwwerken, verhardingen en aanleggen van kuilvoerplaten. Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd. Een beschermingsstatus in het bouwvlak is dan ook in vele situaties niet te rechtvaardigen. Indien voor al deze activiteiten een aanlegvergunning moet worden aangevraagd ontstaan niet werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen / procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de kosten van het advies van de provinciaal adviseur, onnodig hoge kosten gemoeid. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen aldaar waar zich al bedrijfsfuncties bevinden, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel. Het betreffende artikelen dienen dan ook als zodanig te worden aangepast.
- k) Wat betreft gronden buiten het bouwvlak heeft de gemeente Woudenberg bijvoorbeeld in vergelijkbare situaties bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in 2010 een archeoloog gefinancierd voor agrariërs die konden aantonen dat hun land al geroerd was. Middels een korte veldinspectie konden de ingrepen in het land zichtbaar worden gemaakt en heeft deze gemeente vervolgens besloten dat geen vergunningenstelsel meer geldt voor deze percelen en de evaluatie wordt ook verwerkt in beleidskaarten. Reclamant stelt een dergelijke werkwijze ook voor in het kader van dit bestemmingsplan.

### Beantwoording

- a) De gemeente is het eens met het inzicht dat er uniformiteit behoort te bestaan in de bestemmingsomschrijving. De omschrijving in artikel 4.1 en 5.1 (bestemmingsomschrijving) dat een bedrijf volwaardig behoort te zijn kan worden gewijzigd conform de omschrijving in de bestemming 'Agrarisch'.

- b) Het scheuren en frezen van grasland is op grond van artikel 5.4a niet toegestaan anders dan ten behoeve van ruwvoederteelt voor het eigen bedrijf. Het is in beginsel niet de bedoeling van de gemeente om af te wijken van de landelijke regelgeving. Er zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen.
- c) Omdat kuilplaten inherent zijn aan een (rond)veehouderijbedrijf zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen (artikel 5.4b). In artikel 5.4.b zal de zinsnede dat het aanbrengen van kuilplaten niet is toegestaan worden verwijderd.
- d) Het functieveranderingsbeleid zoals deze is opgenomen in de PRV is van toepassing op dit plangebied. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van bouwvlakken met de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en cultuur' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. De voorwaarden waaronder deze functieverandering mag plaatsvinden zijn opgenomen in artikel 37.2. Het is dus inderdaad een bevoegdheid, waar bij concrete toepassing de afweging tussen relevante aspecten plaatsvindt.

In haar reactie op de inspraak heeft de gemeente ten aanzien van deze kwestie aangegeven dat de Intergemeentelijke Agrarisch Advies Commissie (IAAC) op 1 november 2012 heeft advies gegeven over de gewenste herbestemming van het bedrijf Achtersloot 77. De IAAC is van mening dat voortgezet agrarisch gebruik met grondgebonden veehouderij op deze locatie niet reëel is. Wanneer milieutechnisch kan worden aangetoond dat een woonbestemming mogelijk is, kan het perceel Achtersloot 77 als Wonen worden bestemd. Bij milieutechnisch moet worden gedacht aan een geluid- en geuronderzoek. De afstand tot het emissiepunt van het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf (rundveebedrijf) bedraagt 53 meter. De minimale afstand op grond van de Wet geurhinder veehouderij dient 50 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan. In de nabijheid van de locatie is een agrarisch bedrijf en een bedrijf waar opslag plaats vindt aanwezig. De minimale afstanden met betrekking tot geluid bedragen 30 meter voor het agrarisch bedrijf, voor het opslagbedrijf zijn er geen minimale afstanden met betrekking tot geluid. De geluidsbelasting op de gevel van de woning Achtersloot 77 vanuit de inrichting Achtersloot 158 verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden is in het bestemmingsplan het functieveranderingsbeleid van toepassing.

- e) In artikel 33.2 'Afstand woningen en agrarische bedrijvigheid' is opgenomen dat de afstand tussen woningen en de grens van bouwvlakken met een agrarische bedrijfsbestemming, waarop grondgebonden veehouderij dan wel intensieve veehouderij toelaatbaar is, niet minder mag bedragen dan de afstand zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking voor zover zulks - uit een oogpunt van milieuwetgeving - geen nadelige invloed heeft voor het op het bouwvlak gevestigde agrarisch bedrijf. Bij het toepassen van de wijzigingsmogelijkheid in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling zal ook in voldoende mate rekening gehouden moeten worden met afstanden tot grondgebonden veehouderijen of intensieve veehouderijen.
- f) Het opnemen van adviezen van deskundigen is bedoeld om adequate inzichten te verkrijgen in specifieke materie. Of de gemeente dergelijke zaken kan beoordelen kan in dit stadium niet worden overzien. Er zullen zich diverse situaties voordoen waarbij de gemeente juist niet over voldoende expertise beschikt om zelf een juiste belangenafweging te maken voor besluitvorming. Dat het inschakelen van een derde partij kosten en procedures met zich meebrengt is een gangbaar onderdeel van besluitvorming.
- g) Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de PRS/PRV. Ten onrechte is bepaald dat geen nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen mag plaatsvinden als niet eerst de nevenactiviteit beëindigd wordt.
- h) Aangezien het toegestane gebruik in het landelijk gebied rechtstreekse gevolgen heeft voor welzijn en leefbaarheid, is het aspect milieu wel degelijk een relevant onderwerp. Dit onderwerp hoort thuis in een

evenwichtige belangenafweging. Om deze reden zijn bij een verruiming van het agrarische bouwvlak boven de 1,5 hectare voorwaarden opgenomen.

- i) In dit bestemmingsplan zijn de maatregelen vertaald die behoren bij het onderzoeken en behouden van eventuele aanwezige archeologische waarden. Dat er voor het betreffende gebied aanduidingen zijn opgenomen als 'Archeologisch waardevolle gebieden - 1 t/m 3' is een rechtstreekse vertaling van het beleid en regelgeving van hogere overheden. Het niet adequaat vertalen van dergelijk beleid zou evenzeer tot een onvolledig bestemmingsplan leiden, waarmee de kans op het niet kunnen vaststellen van dit plan toe zou nemen. Daarbij zitten dergelijke voorwaarden al in het gemeentelijk archeologiebeleid en zijn ze al bindend van toepassing. Er is dus met dit bestemmingsplan geen sprake van aanvullende of stringenter maatregelen.
- j) De gemeente realiseert zich dat bij de aanleg van voorzieningen en gebouwen de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter wordt geroerd. Niettemin behoort het archeologiebeleid tot de onderwerpen die op een integrale manier in dit bestemmingsplan mee moet worden gewogen. Dat daardoor in de uitvoering sprake kan zijn van een toenemende administratieve of financiële belasting is het resultaat van een dergelijke planologische belangenafweging. De gemeente kan niet wetgeving of planologische procedures terzijde schuiven omwille van het voorkomen van administratieve handelingen. Het archeologiebeleid maakt overigens geen onderscheid tussen situatie binnen of buiten het bouwvlak.
- k) De voorgestelde werkwijze is een keuze van de desbetreffende gemeente geweest. De gemeente IJsselstein kiest hiervoor niet.

#### **Aanpassing**

- (Onder a.) De omschrijving in artikel 4.1 en 5.1 (bestemmingsomschrijving) dat een bedrijf volwaardig behoort te zijn kan worden gewijzigd conform de omschrijving in de bestemming 'Agrarisch'.
- Onder b.) Opnemen van een afwijkmogelijkheid ten behoeve van het scheuren en frezen van grasland (artikel 5.4a) ten behoeve van ruwvoederteelt voor het eigen bedrijf.
- Onder c.) Omdat kuilplaten inherent zijn aan een (rond)veehouderijbedrijf zal een afwijkmogelijkheid worden opgenomen (artikel 5.4b). In artikel 5.4.b zal de zinsnede dat het aanbrenge van kuilplaten niet is toegestaan worden verwijderd.
- (onder g.) In principe is het de intentie van de gemeente om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de PRS/PRV. Ten onrechte is bepaald dat geen nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen mag plaatsvinden als niet eerst de nevenactiviteit beëindigd wordt.

#### **3.2.16 Indiener zienswijze nr 16.**

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Dubbelbestemming Waarde-Ecologie: Reclamanten hebben gronden ter beschikking waarop de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' is opgenomen. Deze gronden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS) maar zijn feitelijk in gebruik als landbouwgronden en in particulier eigendom. Aangezien de afspraak is dat realisatie van EHS op vrijwillige basis plaatsvindt, in overleg met de betreffende eigenaren, is het opnemen van een dubbelbestemming met beperkende regels in strijd met deze afspraken.
- b) In de Nota Inspraak en Vooroverleg van februari 2013 noemt uw gemeente bij inspreker 23 dat tegemoet zal worden gekomen aan diens inspraakreactie dat de dubbelbestemming alleen op gronden wordt opgenomen

die al zijn ingericht en in gebruik genomen voor natuurontwikkeling. Nu is het toch op landbouwgronden opgenomen.

- c) In artikel 30.a is wordt gesteld dat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen als strijdig gebruik moet worden gezien als dit onevenredige aantasting van de natuurwaarden tot gevolg heeft. Ten eerste is niet duidelijk op welke natuurwaarde ter plaatse wordt gedoeld. Hiernaar is geen zichtbaar onderzoek uitgevoerd, althans niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zou kunnen worden beredeneerd dat elk vorm van bemesting of bestrijding een negatief effect heeft op natuurwaarden. Het bestemmingsplan is hier niet duidelijk over. Het artikel dient uit het plan te worden gehaald conform eerder toezegging of anders dient er in ieder geval aan toe te worden gevoegd dat bemesting en bestrijding conform regulier agrarisch gebruik niet wordt gezien als strijdig gebruik.
- d) In artikel 30.4b van de regels is vermeld dat als strijdigheid moet worden gezien de nieuwvestiging van agrarische functies of teelten die voor de bedrijfsvoering (deels) afhankelijk zijn van het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen. Reclamanten kunnen dit niet anders interpreteren als dat een beperking op het gebruik van de gronden wordt gelegd. Als het niet is voor de huidige teelt, dan wel voor het eventueel kunnen wijzigingen van de teeltvorm van grasland naar maïsland of andere agrarische bedrijfsvormen. Er zit namelijk een verschil in de bemestingsnormen voor verschillende gewassen, alsmede in de toepassing van bestrijdingsmiddelen. Zo worden in verhouding (periodiek) meer bestrijdingsmiddelen aangewend op maïsland dan op grasland. Daarbij is vruchtwisseling van enorm belang om op termijn landbouwgronden duurzaam te kunnen blijven benutten. Bij strikte toepassing van artikel 30.4b is dit niet meer mogelijk. Hierdoor ontstaat direct een claim op de landbouwgronden met als gevolg een waardedaling waarvoor een verzoek om planschade overwogen zal worden bij daadwerkelijke vaststelling van het bestemmingsplan.
- e) Artikel 30.4c is dermate algemeen dat dit rechtsonzekerheid veroorzaakt voor de agrarische bedrijven. Daarbij staat in de PRS/PRV 2013 ook opgenomen dat regulier agrarisch gebruik van agrarische gronden is toegestaan binnen de EHS en dat deze activiteit niet wordt beschouwd als significant negatief effect. Het artikel zou moeten worden aangepast.
- f) In artikel 30.5 zijn ten onrechte geen maatvoeringen opgenomen. Dit suggereert dat bij elke m<sup>2</sup> verharding, ophoging van de grond etc. al een omgevingsvergunning aanleggen noodzakelijk is. Ook kan niet worden ingezien om welke ruimtelijke ordeningsreden 1 meter uit de slootkant moet worden aangehouden bij het frezen of scheuren van grasland. Daarbij heeft het Hoogheemraadschap dit al opgenomen in hun Keur, zodat dit dubbelop is.
- g) Reclamanten menen ook dat het frezen en scheuren van grasland een normale agrarische activiteit is welke periodiek voorkomt binnen een agrarische bedrijfsvoering, zodat de vergunningplicht helemaal niet van toepassing zou kunnen zijn. Tot slot is onduidelijk waarom in de vrijwaringszone 'bodembewerking', verwerkt in artikel 3.4.2 een verbod op deze activiteit geldt.
- h) Het is onbegrijpelijk dat bij alle genoemde activiteiten advies moet worden ingewonnen van een ecologisch adviseur. Het is aan de gemeente om, voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan of in het bestemmingsplan, aan te geven welke actuele natuurwaarden ter plaatse aanwezig zijn en welke ingrepen welke (ongewenste) effecten tot gevolg kunnen hebben.
- i) Advies derde partijen: Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is in de artikelen 3, 4, 5 en 6 zeer frequent opgenomen dat advies noodzakelijk is van een deskundige inzake de besluitvorming op een verzoek. Onduidelijk is waarom een sterke toename van het aantal schriftelijke adviezen is beoogd. Er zullen zich diverse situaties voordoen waarbij de gemeente over meer dan voldoende expertise beschikt om zelf een juiste

belangenafweging te maken voor besluitvorming. Het inschakelen van een derde partij brengt de nodige kosten (en langere procedures) zich mee en zou alleen moeten plaatsvinden in bepaalde situaties. De betreffende artikelen moeten dan ook worden aangepast in die zin dat een advies kan worden gevraagd, maar niet altijd gevraagd hoeft te worden. In het kader van deregulering is dit ook terecht.

- j) Bouwwerken geen gebouwen zijnde: Diverse agrarische bedrijven binnen de gemeente beschikken over een hekwerk / erfafscheiding voor de voorgevel van de bedrijfswoning en ter afsluiting van de ingang van het erf. Veel van deze hekwerken zijn hoger dan 1 meter en voor deze voorziening wordt veelal gekozen in het kader van bedrijfshygiëne (ter voorkoming van insleep van evt. dierziekten). Bezoekers dienen zich eerst te melden voordat zij het erf kunnen betreden. In artikel 3.2.6a is opgenomen dat erfafscheiding maar een hoogte van 1 meter mag hebben tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg. Bij agrarische bedrijven is veelal niet de bedrijfswoning het hoofdgebouw maar een agrarisch gebouw. Hiermee ontstaat een onwerkbaar en vreemde situatie. Ik verzoek u het artikel zodanig aan te passen dat zogenoemde (spijlen) transparante hekwerken tot een hoogte van 2 meter zijn toegestaan.
- k) Reclamanten zien graag bevestigd dat de huidige kavelpaden op agrarische gronden toegestaan zijn en dat volledige vervanging in de toekomst rechtens is toegestaan.
- l) Verbod kuilplaten: In artikel 4.4b staat ten onrechte genoemd dat het aanbrengen van kuilplaten niet toegestaan is, terwijl elders in het artikel deze uitsluiting niet wordt gemaakt. Dit zou moeten worden aangepast.
- m) Nevenfuncties: In de artikelen 3, 4, 5 en 6 is stringent beleid opgenomen omtrent nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf waarbij tevens een bebouwingsbehoefte bestaat voor agrarische doeleinden. Ten onrechte is bepaald dat geen nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen mag plaatsvinden als niet eerst de nevenactiviteit beëindigd wordt. Deze regels gaan veel verder dan opgenomen in de PRS/PRV. Reclamant verzoekt om het actuele beleid uit de PRS/PRV over te nemen.
- n) Verruiming bouwvlak: Bij een gewenste verruiming van het agrarische bouwvlak boven de 1,5 hectare zijn stringente voorwaarden opgenomen. Hoewel reclamant begrijpt dat bij een dergelijke omvang wellicht wat meer afwegingsbelangen zijn, wordt in de regels in artikel 3,4,5 en 6 gesteld dat er altijd sprake moet zijn van vermindering van de milieubelasting en een bijdrage aan de volksgezondheid. Bouwvlakvergroting tussen 1,5 en 2,5 hectare zou uitsluitend moeten worden getoetst aan ruimtelijke en objectieve, meetbare criteria zoals landschappelijke inpassing en stedenbouwkundig ontwerp. Er wordt nu veel te veel ruimte gegeven voor maatschappelijke- en gezondheidsaspecten, welke deels te maken hebben met belevingswaarden van welzijn en vaak niet (direct) normeerbaar zijn.
- o) Archeologie: De gemeente is voornemens op de gronden met een Archeologische bestemming beperking op te leggen voor agrarisch bodemgebruik met een dieptebewerking van 30 cm. zowel binnen als buiten het agrarische bouwvlak. Het huidige plan bevat deze beperking niet en dus ontstaat een planologisch nadelig effect voor reclamanten.
- p) Het bouwvlak van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, bouwwerken, verhardingen en aanleggen van kuilvoerplaten. Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd. Een beschermingsstatus in het bouwvlak is dan ook in vele situaties niet te rechtvaardigen. Indien voor al deze activiteiten een aanlegvergunning moet worden aangevraagd ontstaan niet werkbaar situaties en moeten onnodige administratieve handelingen / procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de kosten van het advies van de provinciaal adviseur, onnodig hoge kosten gemoeid. Reclamanten verzoeken de gemeente dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te

nemen daar waar zich al bed rijfsfuncties bevinden, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel. Het betreffende artikelen dienen dan ook als zodanig te worden aangepast.

- q) Wat betreft gronden buiten het bouwvlak heeft de gemeente Woudenberg bijvoorbeeld in vergelijkbare situaties bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in 2010 een archeoloog gefinancierd voor agrariërs die konden aantonen dat hun land al geroerd was. Middels een korte veldinspectie konden de ingrepen in het land zichtbaar worden gemaakt en heeft deze gemeente vervolgens besloten dat geen vergunningstelsel meer geldt voor deze percelen en de evaluatie wordt ook verwerkt in beleidskaarten. Reclamanten stellen een dergelijke werkwijze ook voor in het kader van dit bestemmingsplan.
- r) Milieuzone-stiltegebied: In artikel 35.12 geeft uw gemeente aan dat geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten zijn die het natuurlijk heersende geluidniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Ten eerste dient verduidelijkt te worden dat het hier gaat om een 24-uursituatie en niet de normstelling zoals deze behoort bij milieuwetgeving (melding-/vergunningplicht). Daarbij komt dat gebiedseigen geluid, zoals agrarische activiteiten, zijn uitgezonderd van deze normstelling. Dat blijkt als zodanig niet uit het artikel. Nu zou kunnen worden gesteld dat een vergroting van een agrarisch bouwvlak een 'nieuwe ontwikkeling' is. Het artikel dient derhalve te worden aangepast.
- s) Sleufsilos buiten bouwvlak: Als in tegenstelling tot het huidige plan, alle voeropslagen zich binnen het bouwvlak moeten bevinden, dan hebben vele bedrijven eerder een verruiming van het bouwvlak nodig. De gemeente motiveert onvoldoende waarom in het agrarische gebied met primaat landbouw deze ingreep ruimtelijk noodzakelijk is. Al deze opslagen komen onder het overgangsrecht te vallen. Dit moet worden beschouwd als een te ingrijpende inbreuk op bestaande rechten en belangen, zeker ook omdat in de komende planperiode geen beëindiging van deze functies voorzien zijn. De gemeente zou de bouwvlakken dan nu ook moeten verruimen zodat de opslagen binnen het bouwvlak komen te liggen.

### **Beantwoording**

- a. Indien gronden in de PRS zijn aangewezen als EHS verkrijgen deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'. De gemeente heeft de verplichting om de provinciale regelgeving in een bestemmingsplan te vertalen. Hoewel realisatie van EHS op vrijwillige basis plaatsvindt, is het noodzakelijk om een dubbelbestemming met bijbehorende regels op te nemen. Dit is niet in strijd met gemaakte afspraken.
- b. In de Nota Inspraak is bij inspreker 23 opgenomen dat daar waar de EHS van toepassing is de dubbelbestemming Waarde – Ecologie zal worden opgenomen. Dit is als zodanig in het bestemmingsplan verwerkt.
- c. Artikel 30.4 regels specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Waarde-Ecologie. Hierin is bepaald dat tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt gerekend het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt. De betreffende ecologische waarden zijn bij aanwijzing van de EHS gebieden afgewogen. Het bestemmingsplan heeft de gebiedsafbakening uit de PRS overgenomen. Het artikel biedt een kader om de ecologische waarde in de bestemming Waarde-Ecologie af te stemmen met het agrarisch gebruik en zal worden gehandhaafd.
- d. In artikel 30.4b van de regels is vermeld dat als strijdigheid moet worden gezien de nieuwvestiging van agrarische functies of teelten die voor de bedrijfsvoering (deels) afhankelijk zijn van het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen. Hierbij is in het betreffende artikel expliciet toegevoegd: "gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt".



- e. Artikel 30.c regelt dat tot strijdig gebruik wordt gerekend het gebruiken en laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschappelijke waarden aantast of negatief kan beïnvloeden. Dit is niet nader gespecificeerd en kan pas worden beoordeeld op het moment dat dit gebruik plaatsvindt. Het biedt de mogelijkheid om aantasting van de specifieke waarden binnen gebieden met de bestemming Waarde-Ecologie te voorkomen. Het bevoegd gezag kan daartoe advies inwinnen bij een ecologisch adviseur.
- f. In de gebieden met de bestemming Waarde-Ecologie zijn de aangegeven werken (artikel 30.5.a) inderdaad vergunningplichtig. Dit hangt samen met de aard van het gebied. Wel zijn in lid b. werken of werkzaamheden opgenomen waarop lid a. niet van toepassing is en die dus de mogelijkheid biedt voor normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming. De door reclamant aangegeven maatvoering correspondeert met de keur.
- g. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder b.
- h. Het is een gangbare systematiek dat bij particuliere initiatieven adviezen dienen te worden ingewonnen op verantwoordelijkheid en kosten van de initiatiefnemer. De gemeente heeft daarin een toetsende functie.
- i. Het opnemen van adviezen van deskundigen is bedoeld om adequate inzichten te verkrijgen in specifieke materie. Of de gemeente dergelijke zaken kan beoordelen kan in dit stadium niet worden overzien. Er zullen zich diverse situaties voordoen waarbij de gemeente juist niet over voldoende expertise beschikt om zelf een juiste belangenafweging te maken voor besluitvorming. Dat het inschakelen van een derde partij kosten en procedures met zich meebrengt is een gangbaar onderdeel van besluitvorming.
- j. De opgenomen maatvoering wordt als afdoende beschouwd voor het omheinen van kavels aan de voorzijde van percelen. Hogere hekwerken worden langs de voorzijde van erven in het buitengebied omwille van beeldkwaliteit onwenselijk gevonden.
- k. Het aanleggen en vervangen van kan Kavelpaden ten behoeve van agrarische bedrijven mag conform het aanlegvergunningstelsel plaatsvinden.
- l. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder c.
- m. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder g.
- n. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder h.
- o. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder i.
- p. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder j.
- q. Zie reactie gemeente onder Indiener zienswijze 15 onder k.
- r. Uitgegaan wordt van de 24-uurssituatie. In de PRS is gebiedseigen geluid, zoals agrarische activiteiten, uitgezonderd van deze normstelling.
- s. Conform de PRV dienen sleufsilos binnen het bouwvlak te worden opgenomen. Dit bestemmingsplan vertaalt de PRV en derhalve is sprake van gewijzigd beleid. Wel zal in de regels worden opgenomen dat buiten het bouwvlak aanwezige reeds bestaande sleufsilos mogen worden gehandhaafd.

### **Aanpassing**

In de regels opnemen dat buiten het bouwvlak aanwezige reeds bestaande sleufsilos mogen worden gehandhaafd.

### **3.2.17 Indiener zienswijze nr 17.**

Inspreker heeft op 9 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### Zienswijze

- a) De functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' op het perceel Lekdijk 2 is, hoewel niet als zodanig gedefinieerd in het bestemmingsplan, niet in overeenstemming met de feitelijke- / bestaande, vergunde, activiteiten van reclamant. Verzocht wordt om de functieaanduiding te wijzigen in 'cumelabedrijf', dan wel 'aannemingsbedrijf GWW' en als zodanig op de verbeelding én in artikel 7.1 op te nemen.
- b) De aangehouden vorm van het bestemmingsvlak 'Bedrijven' is niet conform bestaand/feitelijk gebruik dan wel zorgvuldig - in navolging van een goede ruimtelijke ordening - vastgelegd op de verbeelding. Het geheel oostelijk deel van het terrein, ter hoogte van verharding/parkeerplaatsen en deel van aanwezige bebouwing, zijn niet binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Verzocht wordt het bestemmingsvlak 'bedrijven' conform bestaand gebruik en eigendom voor het gehele perceel op te nemen.
- c) Verzocht wordt om het bouwvlak voor de locatie te wijzigen door het gehele perceel als bouwvlak aan te merken/te bestemmen, zodat het realiseren van bebouwing op het westelijk deel van het terrein mogelijk is. Het bebouwingspercentage zou daarbij teruggebracht kunnen worden naar 80%.
- d) Verzocht wordt het voornoemde te bevestigen i.e. in het bestemmingsplan op te nemen dat 'buitenopslag I activiteiten als op-/overslag en bewerken van stoffen/producten' voor de locatie/bestemming van cliënt toegestaan zijn en blijven, dan wel niet als beperking of strijdigheid van het gebruik wordt aangemerkt.

### Beantwoording

- a. In beginsel is het een doelstelling van dit bestemmingsplan om het huidige – legale – gebruik conserverend te bestemmen. Indien er sprake is van omissies zullen deze worden hersteld. In het onderhavige geval is er echter sprake van een juiste aanduiding, waarin het bestaande legale gebruik wordt geregeld. Een aanduiding cumelabedrijf biedt dan ook geen meerwaarde en het toestaan van een aannemingsbedrijf is onwenselijk.
- b/c. De opgenomen bestemmingsvlakken, bouwvlakken en bouwregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- d. De opgenomen regelgeving ten aanzien van buitenopslag is opgenomen conform het bestaande beleid.

### Aanpassing

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

### 3.2.18 Indiener zienswijze nr 18.

Inspreker heeft op 10 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### Zienswijze

- a) Bij wijzigingsbevoegdheid 4 is het van belang is om expliciet aan te geven dat de aanleg van bos, wandel- en fietspaden daarbij mogelijk is. Het verdient zelfs de aanbeveling om de aanleg van wandel- en fietspaden ook mogelijk te maken bij de huidige bestemmingen "agrarisch" en "agrarisch met waarden".
- b) Bij wijzigingsbevoegdheid 3 is het van belang is om expliciet aan te geven dat de aanleg van wandelpaden daarbij mogelijk is.
- c) Een belangrijke afspraak in het convenant BBL is dat ruimte wordt geboden voor het realiseren van maximaal 5 bouwkvelds ter compensatie van de sloop van enkele boerderijen. BBL heeft aan haar "sloop" verplichtingen voldaan en het gaat nu nog om het realiseren van maximaal 5 bouwkvelds in het gebied. Dat kan waarschijnlijk

niet meer op kaart aangegeven worden. Wel verwacht reclamant een passage in het bestemmingsplan hierover om toekomstige bouwpercelen mogelijk te maken. Een andere oplossing is los van dit bestemmingsplan verdere concrete afspraken en toezeggingen hierover te regelen.

### **Beantwoording**

- a) In het bestemmingsplan zal bij wijzigingsgebied 4 expliciet worden aangegeven dat de aanleg van bos, wandel- en fietspaden mogelijk is. De suggestie om de aanleg van wandel- en fietspaden ook mogelijk te maken bij de huidige bestemmingen Agrarisch (artikel 3) en Agrarisch met waarden (artikel 4 en 5) zal eveneens worden opgenomen. De realisatie daarvan vindt plaats op vrijwillige basis en in overeenstemming met grondeigenaren en gebruikers van de desbetreffende gronden.
- b) Bij wijzigingsbevoegdheid 3 zal expliciet worden aangegeven dat de aanleg van wandelpaden daarbij mogelijk is.
- c) Verwezen wordt naar de zienswijze van de Provincie Utrecht (onder 14). In het bestemmingsplan wordt een passage toegevoegd om het realiseren van maximaal 5 bouwkavels mogelijk te maken. Daarnaast zullen los van dit bestemmingsplan verdere concrete afspraken worden gemaakt.

### **Aanpassing**

In wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3 (na wijziging in vastgesteld bestemmingsplan wro-zone 2 geworden) expliciet aangeven dat de aanleg van wandelpaden mogelijk is.

In wro-zone wijzigingsgebied 4 (na wijziging in vastgesteld bestemmingsplan wro-zone 3 geworden) expliciet aangeven dat de aanleg van bos, wandel- en fietspaden mogelijk is.

Mogelijk maken van de aanleg van wandel- en fietspaden bij de bestemmingen Agrarisch (artikel 3) en Agrarisch met waarden (artikel 4 en 5).

### **3.2.19 Indiener zienswijze nr 19.**

Inspreker heeft op 10 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

- a) Ten aanzien van de bestemming van de percelen Noord IJsseldijk 93-a deelde de gemeente mede dat het in 2002 bijgekochte agrarische perceel de bestemming T (tuin) had gekregen. Ingevolge de koopovereenkomst dient de bestemming A (agrarisch) gehandhaafd te blijven.
- b) Voor wat betreft het zoekgebied voor de bouw van 6 woningen ten noorden van de Noord IJsseldijk geldt dat door de opname van dit zoekgebied in het bestemmingsplan het voor reclamant niet mogelijk om de individuele impact hiervan vast te stellen, zolang deze bouwpercelen niet als zodanig zijn aangewezen en bestemd. Mocht het zo zijn dat in de nabijheid van de woning van reclamant een bouwkavel wordt aangewezen of de bestaande zichtlijnen door een massief bosblok worden onderbroken dan behoudt reclamant zich dienaangaande alle rechten voor en gaat ervan uit dat bij de aanwijzing van de bouwpercelen alsnog bezwaar kan worden aangetekend en eventueel een planschadeclaim kan worden ingediend.
- c) Reclamant vraagt zich af of het mogelijk is om naast DLG, ook enkele particuliere eigenaren de mogelijkheid te bieden om op eigen grond een woning te realiseren bijv. indien de sloopkosten met de bouw van 2 of 3 woningen volledig zijn te compenseren en/of middels een extra bijdrage van de

particulier. Op die manier kunnen de woningen op de meest geschikte locatie worden gerealiseerd en kan de planschade tot een minimum worden beperkt.

- d) onder 4.2 als P.M. vermelde gesloten planschadeovereenkomst tussen Gemeente en DLG dient uitgebreid te worden toegelicht.
- e) De keuze voor massieve bosblokken is in tegenspraak met de voorkeur voor het Open-Landschap-alternatief zoals in de conclusie van de planMER in punt 6.1 is vermeld, echter in de eindconclusie in punt 6.10 wordt dit punt ten onrechte compleet genegeerd.
- f) WOZ-waarde: Onduidelijk is wat de impact is van bestemmingswijzigingen op perceelsniveau op de WOZ-waarde zoals bijv. de wijziging van agrarische bestemming (A) naar bestemming natuur (N) en de wijziging van bestemming wonen (W) naar de bestemming tuin (T) in het kader van de gewijzigde gebiedsbestemming van Agrarisch naar Natuur en Recreatie-Dagrecreatie en de daarmee samenhangende verhoogde verkeersdruk. Reclamant verzoekt de impact hiervan op basis van vigerende marktprijzen te laten inventariseren door een onafhankelijk taxatiebureau zodat duidelijk wordt wat de effecten op de waardeontwikkeling zijn en de belanghebbenden hierover te informeren alvorens over te gaan tot definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.
- g) Paardrijkschool: Met betrekking tot de paardrijkschool vindt reclamant het volstrekt onlogisch om over te gaan tot sanering van dit agrarische bedrijf dat zondermeer inpasbaar is in de nieuwe recreatieve gebiedsbestemming die o.a. voorziet in de aanleg van een ruiterpaden netwerk.
- h) Kersenboomgaard: De kersenboomgaard Noord IJsseldijk 95 wordt in het nieuwe plan bestemd als Natuur (N). Handhaving van de oorspronkelijke bestemming Agrarisch Fruiteelt (Afr) lijkt reclamant meer op zijn plaats omdat deze bestemming, met rechtstreekse verkoop vanuit de boomgaard, uitstekend past bij de recreatieve gebiedsbestemming en meer zekerheid biedt op handhaving van de bestaande bestemming.
- i) Bestemming Horeca: Twee bestaande horecaondernemingen te weten restaurant Marnemoende en het Pannenkoekenrestaurant De Roozenboom worden niet als zodanig bestemd in het plan. Dit is feitelijk onjuist en komt waarschijnlijk voort uit de bepaling in het vigerende bestemmingsplan waarin deze bestemming niet is toegelaten. Verzoek om aanpassing.
- j) Ruimtelijk beleid: In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 niet vermeld dat het plangebied deel uitmaakt van Het Groene Hart en als zodanig dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Groene Hart beleid. Het is wenselijk dit expliciet te vermelden en te bevestigen dat dit plan past in dat beleid.
- k) Bouwregels: De bouwregels voor 'Bedrijf' zijn ruimer dan voor 'Wonen'. Zo mag de oppervlakte van een bedrijf zondermeer met maximaal 20% worden uitgebreid en voor een woning mag dit niet. Deze ongelijkheid wordt door woningeigenaren als een onnodig knellende beperking ervaren. De huizen in het gebied zijn veelal klein en kunnen daardoor veelal niet of alleen door minder fraaie oplossingen, (bijv. een extra verdieping of de vergroting van een bijgebouw ten behoeve van aanpassing aan de eisen van deze tijd) Ook de maximale inhoud van de nog te bouwen (bedrijfs)woningen zou van 600 m<sup>3</sup> naar 850 m<sup>3</sup> moeten worden verhoogd om enigszins flexibel in te kunnen spelen op de actuele vraag.
- l) Leidingen: In het vigerende bestemmingsplan was een artikel 'Leidingen' opgenomen en niet meer in het nieuwe plan. In verband met de veiligheid zou reclamant gaarne zien dat een dergelijk artikel gehandhaafd blijft. Langs de Noord IJsseldijk en langs de Meerndijk tot aan de Nedereindseweg is onlangs drukriolering en een gasdistributieleiding aangelegd die op wisselende afstand van de weg lopen en afwisselend aan de Noord en de Zuidzijde van de Noord IJsseldijk.

- m) Zijferscheidingen: Met verwijzing naar artikel 30 van het vigerende bestemmingsplan is reclamant het oneens met het achterwege laten van dit artikel in het nieuwe bestemmingsplan.
- n) Het onder punt 16.1 vermelde verbruiksverbod is dusdanig ruim geformuleerd dat op handhaving daarvan in de praktijk geen succesvol beroep kan worden gedaan. Met verwijzing naar artikel 38 lid 2 en 3 van het vigerende bestemmingsplan is het derhalve noodzakelijk om precies aan te geven wat en wat niet wordt verstaan onder strijdig gebruik.
- o) Een paragraaf als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan waarin de Gemeenteraad en burgemeester en wethouders aangeven een adequaat handhavingsbeleid te zullen voeren heeft reclamant niet kunnen vinden. In deze omissie dient alsnog te worden voorzien.

### Beantwoording

- a) Bij het opstellen van het plan is geconstateerd dat de betreffende gronden in gebruik zijn als tuin en niet meer als agrarische gronden. Derhalve is de bestemming van een smalle strook grond achter de percelen Noord IJsseldijk 93a – 99 omgezet naar tuin.
- b) Het staat de indiener van de zienswijze vrij om in de procedures en vergunningverlening die zullen worden doorlopen teneinde de realisatie van woningen mogelijk te maken gebruik te maken van de formele bezwaarmogelijkheden.
- c) De mogelijkheid van het realiseren van maximaal 5 woningen is onderdeel van het convenant. In beginsel geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid aan particuliere eigenaren om op eigen grond een woning te realiseren, conform de mogelijkheden die in het Ruimte-voor-Ruimte beleid worden geboden.
- d) In het vorige plan P.M. vermelde gesloten planschadeovereenkomst tussen Gemeente en DLG staat er al niet meer in.
- e) De manier waarop ruimtelijke ingrepen worden voorgesteld binnen het plangebied is beargumenteerd in het betreffende plandocument en waarvan in dit bestemmingsplan een samenvatting is opgenomen. De nadere onderbouwing waarom in het Groengebied Hollandse IJssel specifieke inrichtingselementen worden voorgesteld is dan ook gebaseerd op dit plan.
- f) Indien reclamant van mening is dat er sprake zou kunnen zijn van een waardevermindering staat het hem vrij om daartoe advies in te winnen. Dit raakt een individueel belang en is niet een taak van de gemeentelijke overheid.
- g) De paardrijkschool zal niet worden wegbestemd.
- h) De bestaande kersenboomgaard zal conform het vigerende gebruik worden opgenomen in de bestemming Agrarisch met een aanduiding 'fruitteelt'.
- i) De 2 bestaande horecaondernemingen (restaurant Marnemoende en Pannenkoekenrestaurant De Roozenboom) zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning (artikel 10) en Recreatie-Jachthaven (artikel 16). Binnen deze bestemmingen is de horeca toegestaan en deze zijn daarmee positief bestemd.
- j) Het feit dat het plangebied deel uitmaakt van het Groene Hart zal in de toelichting specifiekere worden benoemd.
- k) Dat er sprake is van verschillende bouwregels voor de verschillende bestemmingen is gerelateerd aan het bestaande gebruik en de bestaande planologische ruimte. Dat de mogelijkheden in de bestemming 'Bedrijf' anders zijn dan in de bestemming 'Wonen'. Kan niet worden geïnterpreteerd als een ongelijkheid. Dat de inhoudsmaat of oppervlakte van woonhuizen en bijgebouwen gemaximeerd is, komt voort uit de bestaande kenmerken van het buitengebied.

- l) Het kan kloppen dat zich leidingen in het plangebied bevinden die niet zijn opgenomen. Het is een vereiste dat de planologisch relevante leidingen in het plan worden opgenomen. Dit heeft plaatsgevonden.
- m) In artikel 30 van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat voor zover gebouwen niet op de zijerfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 2.00 meter dient te bedragen. Dit artikel is in de nieuwe systematiek niet meer relevant omdat de gebouwen op de verbeelding in bouwvlakken zijn opgenomen.
- n) De opgenomen regeling is conform het gemeentelijk handhavingsbeleid. De gebruiksverboden staan nu bij de artikelen in plaats van in een apart artikel waarin dan een verwijzing naar alle relevante bestemmingen zou moeten worden opgenomen. Een en ander is het gevolg van het digitaal raadpleegbaar maken, waardoor elke bestemming moet zijn voorzien van de volledige regels.
- o) Zie de reactie onder n.

### **Aanpassing**

De vermelde gesloten planschadeovereenkomst tussen Gemeente en DLG is niet in het voorontwerp opgenomen. De paardrijkschool zal niet worden wegbestemd.

De bestaande kersenboomgaard aan de Noord IJsseldijk zal conform het vigerende gebruik worden opgenomen in de bestemming Agrarisch met een aanduiding 'fruitteelt'.

Het feit dat het plangebied deel uitmaakt van het Groene Hart zal in de toelichting specifiekere worden benoemd.

### **3.2.20 Indiener zienswijze nr 20.**

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Bestemming: Op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied is voor het perceel Achtersloot 93 de bestemming 'woondoeleinden' van toepassing. In het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de enkelbestemming 'wonen' opgenomen met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3' en de gebiedsaanduiding "milieuzone - stiltegebied'.
- b) Oppervlakte bijgebouwen: De oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel is fors meer dan de rechtens toegestane van 50 m<sup>2</sup>. Deze situatie is al een zeer lange periode aan de orde. Het perceel omvatte voorheen een kleinschalige veehouderij met diverse gebouwen. Dat blijkt ook uit in het verleden verleende bouwvergunningen, bijvoorbeeld voor een veestal in 1962 en bij reclamant beschikbare pachtcontracten. In juli 2004 is door uw gemeente een laatste vergunning verleend voor vervanging van een bijgebouw Toen is ook al geconstateerd dat circa 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het erf aanwezig waren en dat sprake was van een overgangsrecht. In het voorliggende bestemmingsplan brengt de gemeente ten onrechte en in strijd met jurisprudentie deze bijgebouwen nu opnieuw onder het overgangsrecht. Gezien de lange aanwezigheid van deze gebouwen (gedurende ruim twee bestemmingsplanperioden) valt niet in te zien welke zwaarwegende redenen er nu nog zijn om geen positieve bestemming aan (de omvang van) deze gebouwen toe te kennen. De huidige voorgestelde wijze van bestemmen vormt een te forse inbreuk op bestaande rechten en belangen. Reclamant verzoekt ook om een positieve bestemming voor de huidige oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, bijvoorbeeld door middel van een vergroting van het bouwvlak, of aanduiding op de plankaart of expliciete verwijzing in de regels, zodat vervanging ervan ook gewoon mogelijk blijft.

## Beantwoording

- a) Dat er verschillen bestaan tussen het bestemmingsplan Landelijk gebied en het voorliggende geactualiseerde bestemmingsplan komt voort uit het feit dat in de actualisatie ook nieuw beleid van hogere overheden dan wel nieuw beleid van de gemeente moet worden opgenomen. Dit houdt onder meer verband met beleid op het gebied van archeologie en milieuregelgeving.
- b) De maximale oppervlakte en inhoudsmaten komen voort uit enerzijds het vigerende plan en anderzijds uit de provinciale ruimtelijke verordening. Indien er sprake is van vergunde situatie die de maximaal toelaatbare oppervlakten overschrijden zou er sprake zijn van overgangsrecht. Op grond van artikel 23.31 kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van het gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 200m<sup>2</sup>, indien er meer dan 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op een perceel aanwezig is. Met inachtneming van een aantal voorwaarden kan aan dit artikel toepassing worden gegeven waardoor er meer oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd kan worden dan de 50m<sup>2</sup> die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

## Aanpassing

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

### 3.2.21 Indiener zienswijze nr 21.

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

## Zienswijze

- a) Reclamant heeft bezwaar tegen de regeling in artikel 34.3, voor zover dit publieksgerichte nevenfuncties (met name theeschenkerij) betreft ter plaatse van de bestemming Wonen om de volgende redenen:
  - i. het ontwerpplan bevat een algemene bestemmingsregeling, die vergunningvrij mogelijkheden biedt voor publieksgerichte activiteiten bij agrarische bedrijven en woningen; vooral het uitoefenen van een theeschenkerij bij woningen kan daardoor ook in tal van ruimtelijk volstrekt ongeschikte situaties;
  - ii. in de plandoelstelling ontbreekt een onderbouwing van de behoefte aan zoveel publieksgerichte nevenactiviteiten; hierdoor valt een algemene medebestemmingsregeling niet te rechtvaardigen;
  - iii. met het toestaan van publieksgerichte nevenactiviteiten (bed&breakfast en theeschenkerij) ook bij burgerwoningen, wordt de plandoelstelling ondergraven, dat de beperkte marktruimte vooral als inkomenssteun aan agrariërs ten goede komt;
    - ❖ de regeling biedt alle ruimte voor het ontstaan van situaties met grote overlast (geluid, verkeer, parkeren, inbreuk privacy); in de bijbehorende planregels is het belang vanuit woon- en leefmilieu volstrekt onvoldoende beschermd, dit in tegenstelling tot agrarische belangen;
    - ❖ vergunningvrij mede bestemmen van horeca bij burgerwoningen zet de deur open voor onbedoelde en onbeheersbare ontwikkelingen;
    - ❖ vergunningvrij mede bestemmen van potentieel overlastgevendende activiteiten kan in specifieke situaties leiden tot een niet aanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu en heeft daarmee direct een onrechtvaardige waardevermindering van nabijgelegen woningen.
- b) Reclamant heeft bezwaar tegen de regeling in artikel 23 en artikel 34.2, voorzien in de mogelijkheid voor bedrijvigheid aan huis, voor zover die uitstijgen boven categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (of daarmee gelijke stellen indeling) om de volgende redenen: binnen de bestemming Wonen wordt rechtstreeks

(dus zonder nadere toetsing) ruimte geboden voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten, die vallen onder categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; hieronder vallen tal van activiteiten die vanwege het grote overlastrisico ongewenst zijn naast andere woningen; de opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor publieksgerichte bedrijfsactiviteiten is onvoldoende objectief begrensd om ongewenste effecten op woon- en leefmilieu te voorkomen.

### **Beantwoording**

- a) De opgenomen regeling om mogelijkheden te bieden voor publieksgerichte activiteiten bij agrarische bedrijven en woningen komt voort uit de wenselijkheid om een stukje economische vitaliteit te garanderen voor het landelijk gebied. Dit is niet alleen in de provincie Utrecht een gangbare regeling, maar ook al langere tijd in het landelijk gebied van de gemeente IJsselstein. De aard en omvang van dergelijke activiteiten en de eventuele voorwaarden die voor nevenactiviteiten zijn opgenomen zijn juist bedoeld om een evenwicht aan te brengen tussen bestaande landschappelijke of agrarische waarden in het gebied en de toegestane nevenfuncties. Een getalsmatige onderbouwing van de omvang aan nevenfuncties in het buitengebied is voor een periode van 10 jaar (de looptijd van het bestemmingsplan) niet reëel.
- b) Doordat in de beide artikelen voorwaarden zijn opgenomen voor de bedrijvigheid aan huis is geregeld dat het primaire gebruik als woning niet wordt aangetast en dat het overlast risico wordt geminimaliseerd.

### **Aanpassing**

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

### **3.2.22 Indiener zienswijze nr 22.**

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

- a) Reclamant houdt zorgen over de bijzondere kwaliteit van het groene bebouwingslint in het open landschap. Het open karakter van de linten, de cultuurhistorische bebouwing en erfbepanting en met als contrast het achterliggende weidse open landschap vormen gezamenlijk dit unieke landschap. Als een van deze dragers wordt beschadigd gaat dat ook ten kosten van de waarde van de overige dragers. Daarom is het zo belangrijk dat de linten niet op den duur dichtslibben. Ook is belangrijk dat (vervangende) bebouwing zorgvuldig wordt ingepast in het huidige landschap. Het toestaan dat burgerwoningen kunnen worden vergroot tot 800 m<sup>3</sup> kan leiden tot het aantasten van landschappelijke waarden. Om dit te voorkomen verzoeken wij u in de regels op te nemen dat plannen voor grotere bouwvolumes dan 600 m<sup>3</sup> worden getoetst aan de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, afdeling het Groene Hart.

### **Beantwoording**

- a. De zorg voor de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied wordt door de gemeente IJsselstein gedeeld. Om deze reden is nadrukkelijk de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied in dit plan opgenomen en waar mogelijk ook rechtstreeks in de regels of de verbeelding vertaald. De Kwaliteitsgids wordt door de gemeente gezien als een handzaam doch niet formeel toetsingsinstrument gezien. Er zit naar de mening van de gemeente geen meerwaarde om het als een vereiste op te nemen dat bij plannen voor bouwvolumes groter dan 600 m<sup>3</sup> deze Kwaliteitsgids als toetsing te gebruiken.



### **Aanpassing**

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

#### **3.2.23 Indiener zienswijze nr 23.**

Inspreker heeft op 11 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Reclamant verwijst naar zienswijze van Dienst Landelijk Gebied vanwege inhoudelijke parallellen.
- b) Aanvullend wil reclamant in deze zienswijze graag de opmerking maken dat de gebiedspartijen Provincie Utrecht, de gemeente, Recreatieschap Midden Nederland en Staatsbosbeheer in een gezamenlijk zoekproces zitten onder regie van de Stuurgroep RodS. Binnen de Uitvoeringscommissie Hollandse IJssel zijn we met elkaar op zoek naar een duurzame financiering van het beheer en een afronding van het gebiedsplan met een beperkt budget van 1,5 mln. Reclamant constateert dat het voorliggende Ontwerp bestemmingsplan conserverend van aard is, en weinig planologische ruimte geeft voor invullen of recreatieve ontwikkelconcepten conform onze gezamenlijke gedachtevorming. Reclamant begrijpt dat gezien de gewenste voortgang in procedure het lastig is, maar graag ziet reclamant alsnog een wijzigingsbevoegdheid naar intensieve recreatiebestemming in de NW-hoek. En graag gaat reclamant met de gemeente IJsselstein en de buurgemeente Utrecht het gesprek aan over het verdere proces en mogelijke manieren opdat we met elkaar duurzaam beheer mogelijk maken en recreatief en maatschappelijk iets toevoegen aan de regio en uw gemeente.

#### **Beantwoording**

- a) Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoorde zienswijzen onder 18.
- b) Op dit moment is een wijzigingsbevoegdheid naar intensieve vormen van recreatie in de noordwest hoek van het plangebied niet opportuun aangezien over de locatie, aard of omvang van dergelijke nieuwe initiatieven volstrekt geen duidelijkheid bestaat.

### **Aanpassing**

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'.

#### **3.2.24 Indiener zienswijze nr. 24 Familie Kuijt**

Inspreker heeft op 9 april 2013 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

#### **Zienswijze**

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen het opleggen van een gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 1 voor een wijziging naar de bestemming bos op de gronden in het zuidelijk deel van het landelijk gebied.
- b) De regelgeving aangaande ploegen en scheuren van percelen ter hoogte van slootkanten is op verschillende wijze in wetgeving vastgelegd en kan uit het bestemmingsplan verwijderd worden.
- c) Reclamant wijst op het ten onrechte opleggen van een E.H.S. status op landbouwgronden ter hoogte van de eendenkooi.

## Beantwoording

- a) De wijzigingsgebieden 1, 3 en 4 komen voort uit het Gebiedsplan Hollandsche IJssel. Dit betreft de gronden aan de Noord IJsseldijk. Abusievelijk is wijzigingsgebied 1 ook op de gronden in het zuidelijk plangebied gelegd. Wijzigingsgebied 1 wordt verwijderd van de gronden gelegen in het zuidelijk deel van het landelijk gebied.
- b) Het scheuren en frezen van grasland is op grond van artikel 4.4a niet toegestaan anders dan ten behoeve van ruwvoederteelt voor het eigen bedrijf. Het is beginsel niet de bedoeling van de gemeente om af te wijken van de landelijke regelgeving. Er zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen.
- c) Indien gronden in de PRS zijn aangewezen als EHS verkrijgen deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'. De gemeente heeft de verplichting om de provinciale regelgeving in een bestemmingsplan te vertalen.

## Aanpassing

Wijzigingsgebied 1 wordt verwijderd van kaartblad 4 en kaartblad 5 van de verbeelding. Hierdoor komt dit wijzigingsgebied niet meer voor in het bestemmingsplan en wordt derhalve verwijderd uit de regels. De overige wijzigingsnummers worden aangepast.

Opnemen van een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van scheuren en frezen van grasland (artikel 4.4a) ten behoeve van ruwvoederteelt voor het eigen bedrijf.

## 3.3 Ambtelijke wijzigingen

Op enkele punten is het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid'. Behalve mogelijke ondergeschikte tekstuele aanpassingen (bijvoorbeeld eventuele schrijf- of typefouten) en mogelijke technische omissies van de kaart. Daarnaast wordt een definitieve controle uitgevoerd of alle aanduidingen op de kaart corresponderen met de regels. Voorts is het plan inhoudelijk op de volgende punten gewijzigd:

Regels

- 1 Artikel 3 Agrarisch recreatief medegebruik opnemen.
- 2 Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap toevoegen: 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'. Redactie is conform artikel 3.
- 3 Artikel 22.2.2. c. wijzigen naar: Voor het bouwen dient eveneens een Watervergunning verkregen te zijn bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
- 4 Artikel 34 Algemene gebruiksregels
  - ▶ 34.3. Nevenfuncties, 34.3.2 Algemeen: De maximale oppervlaktemaat voor agrarische nevenfuncties.....
  - ▶ Theeschenkerij als niet agrarische nevenfunctie. Bij deze regel opnemen dat men moet voldoen aan de regels voor bedrijven aan huis. Het maximale oppervlak voor een theeschenkerij bij een woning is 60m<sup>2</sup>. De regels in het bestemmingsplan zijn aanvullend op de regeling voor bedrijven aan huis in dit specifieke geval.
  - ▶ Bed & Breakfast als niet agrarische nevenfunctie. Bij deze regel opnemen dat men moet voldoen aan de regels voor bedrijven aan huis. Het maximale oppervlak voor een Bed & Breakfast bij een woning is 60m<sup>2</sup>.

De regels in het bestemmingsplan zijn aanvullend op de regeling voor bedrijven aan huis in dit specifieke geval.

- ▶ Reclame uitingen: in de verschillende artikelen opnemen dat reclame uitingen zijn toegestaan mits deze in overeenstemming zijn met de Provinciale Landschapsverordening

Let op, aanvullende punten nog:

- ▶ Aanduiding 'bijgebouwen' moet in de regels nog worden geregeld.
- ▶ Artikel 6.6.1 onder b. sub 5 verwijst naar bijlage 1 kernrandzone.
- ▶ Artikel 23.5.1 onder f verwijst naar staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging
- ▶ Artikel 34 'Agrarisch loonbedrijf als vervolgfunctie verwijst naar milieucategorie 3