

## **Oplegnotitie Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid**

Bij alle actualisaties van de bestemmingsplannen in de gemeente IJsselstein, te weten Achterveld en omgeving, IJsselstein Zuidoost, Zenderpark, IJsselstein Noordoost, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: er wordt uitgegaan van het planologische kader zoals dat in de vigerende bestemmingsplannen, alsmede het vastgesteld beleid, collegebesluiten, verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen van het bestemmingsplan worden in de actualisatie verwerkt. Ook bij de laatste 2 te actualiseren bestemmingsplannen, Binnenstad en omgeving en Landelijk gebied noord en zuid worden deze uitgangspunten gehanteerd. Initiatieven waarvoor bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan de procedures voor een omgevingsvergunning nog niet is doorlopen worden niet in het te actualiseren bestemmingsplan opgenomen.

In het cluster Ruimte van 20 juni jl. is de concept nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid besproken. Vanuit het cluster is om een verduidelijking van de beantwoording van de zienswijzen verzocht, dit mede naar aanleiding van de inbreng van insprekers.

Voorgesteld wordt de onderstaande aanpassingen c.q. aanvullingen van de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen.

### **Zienswijze nr. 8**

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 is beantwoord dat het gebruik legaal is, maar dat bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het overgangsrecht vervalt en niet kan worden hervat.

In datzelfde bestemmingsplan uit 2002 is vastgelegd dat voor een bedrijf aan huis 60m<sup>2</sup> gebruikt mag worden. Dit beleidsuitgangspunt wijzigt met dit bestemmingsplan echter niet. Het bestaande bedrijfsmatige gebruik van de schuur mag onder het overgangsrecht worden voortgezet.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze nr. 11**

Inspreker heeft eerder een principeverzoek aan het college gedaan voor het realiseren van een woning in een bijgebouw bij een monument. Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het monumentale ensemble op het perceel. Op 25 oktober 2011 heeft het college het besluit genomen om aan dit verzoek mee te werken door dit op te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid.

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft inspreker geconstateerd dat de eerdere opgenomen aanduiding '2' op het perceel Achtersloot 97 niet meer op de verbeelding (plankaart) stond. In een gesprek met wethouder Cremer, heeft de wethouder aangegeven dat het collegebesluit van 25 oktober 2011 stand houdt en dat de eerdere opgenomen aanduiding terug komt op de verbeelding.

### **Aanpassing**

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

### **Zienswijze nr. 12**

b) De doelstelling van het bestemmingsplan is de actualisatie van het bestaande beleid waarbij in principe geen wijziging van plangrenzen plaats vindt. Echter de gronden die gelegen zijn achter de woning van inspreker zijn, sinds deze in zijn bezit zijn, niet meer voor agrarische doeleinden aangewend. Het is niet waarschijnlijk dat gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) het agrarische gebruik wordt terug gebracht op dit specifieke perceel. Binnen de bestemming Tuin in het ontwerp bestemmingsplan worden ook boomgaarden toegestaan. Het feitelijke gebruik van het

perceel is nu boomgaard (niet bedrijfsmatig). Gelet op de beperkte ruimtelijke en functionele implicaties is een tuinbestemming te rechtvaardigen. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

#### **Aanpassing**

De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd naar bestemming Tuin voor het agrarische perceel behorende bij Achtersloot 41a.

#### **Zienswijze nr. 13**

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. De mogelijkheid voor het hobbymatig repareren van auto's wordt echter wel beperkt tot deze casus. Op de verbeelding wordt hiervoor een aanduiding opgenomen.

#### **Aanpassing**

Bij de toegestane nevenactiviteit "verhuren van ruimten ten behoeve voor opslag voor derden" zal worden toegevoegd het "hobbymatig stallen en repareren van auto's". Op de verbeelding wordt hiervoor op het betreffende perceel een aanduiding opgenomen.

#### **Zienswijze nr. 15**

f) Het opnemen van adviezen van deskundigen is bedoeld om adequaat inzicht te krijgen in specifieke materie. Of de gemeente dergelijke zaken kan beoordelen kan in dit stadium niet worden overzien. Er zullen zich diverse situaties voor doen waarbij de gemeente niet over voldoende expertise beschikt om zelf een juiste belangenafweging te maken voor de besluitvorming. Dat het inschakelen van een derde partij kosten en procedures met zich meebrengt is een gangbaar onderdeel van de besluitvorming. Om te voorkomen dat in gevallen dat advies niet noodzakelijk is, toch de verplichting bestaat om advies aan te leveren wordt in de artikelen 3, 4, 5 en 6 de noodzaak tot het aanleveren van advies vervangen door een 'kan-bepaling'.

#### **Aanpassing**

Onder f. In de artikelen 3, 4, 5 en 6 wordt de noodzaak tot het inwinnen van advies door deskundigen vervangen door een kan-bepaling.

#### **Zienswijze nr. 16**

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 de realisatie van EHS op vrijwillige basis plaatsvindt schrijft de PRV voor dat er een dubbelbestemming met bijbehorende regels moet worden opgenomen.

Zolang de EHS op de betreffende gronden niet is gerealiseerd kan het huidige agrarische gebruik, volgens de onderliggende hoofdbestemming Agrarisch, onverminderd worden voortgezet. De opgenomen regels voor het verkrijgen van een aanlegvergunning, voor bijvoorbeeld het scheuren of frezen van grasland, zijn niet van toepassing zolang dit ten behoeve is van de agrarische bestemming. In de dubbel bestemming Waarde – Ecologie (artikel 30) zijn specifieke gebruiksregels (artikel 30.4) en een aanlegvergunningstelsel (artikel 30.5) opgenomen. De gebruiksregels geven aan dat het niet is toegestaan meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt. Dit geldt ook voor nieuwvestiging. Dergelijke meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen worden in het gebied waarop de dubbelbestemming op van toepassing is als strijdig gebruik gezien. De natuurwaarden waarop de dubbelbestemming op van toepassing is zullen pas aanwezig zijn na het effectueren van de EHS.

j) De opgenomen maatvoering wordt in principe als afdoende beschouwd voor het omheinen van kavels aan de voorzijde. Echter vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering kan een hogere maatvoering voor hekwerken aan de voorzijde gewenst zijn. In de regels wordt een afwijkingsmogelijkheid voor een hogere maatvoering voor hekwerken aan de voorzijde opgenomen.

### **Aanpassing**

Onder j. Opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van een hogere maatvoering van hekwerken aan de voorzijde mits dit noodzakelijk is uit het oogpunt van bedrijfsvoering.

### **Zienswijze nr. 17**

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. De opgenomen functie aanduiding agrarisch loonbedrijf blijkt een te krappe omschrijving om recht te doen aan de feitelijke activiteiten. In navolging van de gemeente Lopik wordt de volgende functieomschrijving met bijbehorende aanduiding opgenomen:

Loonbedrijf: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen.

### **Aanpassing**

In artikel 1 'Begrippen' wordt het begrip Loonbedrijf opgenomen. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'al – Agrarisch loonbedrijf' vervangen door de aanduiding loonbedrijf.

### **Zienswijze nr. 21**

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.

Het kan zijn dat het voorgenomen beleid een onevenredige belasting van belangen van derden kan opleveren. Om meer grip te houden en mogelijke excessen te voorkomen wordt voorgesteld om bij particuliere woningen de realisatie van een theehuis of een bed & breakfast toe te staan met een afwijkingsmogelijkheid. Dit biedt voor het bevoegd gezag een extra toetsingskader. In het bestemmingsplan worden de criteria opgenomen waaronder de afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

### **Aanpassing**

In artikel 34 een afwijkingsbevoegdheid opnemen voor het toestaan van Bed & breakfast en theeschenkerij bij burgerwoningen.

### **Ambtelijke wijzigingen**

- 4** Artikel 34 Algemene gebruiksregels
- Theeschenkerij. 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. 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.