

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

Landelijk Gebied Noord en Zuid

**Opdrachtgever** Gemeente IJsselstein

**Datum** 18 augustus 2015

**Kenmerk** Nota Zienswijzen Landelijk gebied-NaV

**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 7 mei 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Aanleiding voor een hernieuwde ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 januari 2015. In deze uitspraak heeft de Raad van State de gemeenteraad van IJsselstein opgedragen een nieuw besluit op het bestemmingsplan te nemen, en hierbij haar overwegingen in de uitspraak in acht te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan richt zich op de reparatie van de artikelen 23 en 34 van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal kleine ambtelijke wijzigingen opgenomen.

Gedurende de 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 6 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 **Zienswijzen**

Gedurende de zienswijzentermijn zijn 6 zienswijzen ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres
1.	Indiener	Lage Dijk Zuid 40
2.	Indiener	Lage Dijk Zuid 38
3.	Indiener	Achtersloot 47
4.	Indiener	Achtersloot 186
5.	Indiener, Gasunie	
6.	Indiener	Achtersloot 144

### 2.1 Zienswijzen

#### 2.1.1 **Indiener zienswijze nr 1.**

Inspreker heeft op 18 mei 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven. Op 17 juni 2015 is deze zienswijze verder aangevuld.

#### **Zienswijze**

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. In het ontwerpplan is in de afwijkingsregeling voor theeschenkerij een afstandscriterium opgenomen, waaraan voldaan dient te worden bij afwijking voor een theeschenkerij. Naar mening van inspreker is deze regeling in overwegende mate adequaat en in lijn met de uitspraak. De omissies in de regeling voor publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn gerepareerd.
2. De naamgeving van artikel 23.5.2 lijkt niet overeen te stemmen met de inhoud van het artikel. Een begripsomschrijving voor een theeschenkerij bij woningen ontbreekt. Deze is wel opgenomen voor theeschenkerijen bij agrarische bedrijven. De bepaling dat in voldoende parkeerruimte op eigen terrein wordt voorzien ontbreekt in de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 23.5.1.
3. Op het perceel Lage Dijk Zuid 38 is een rustpunt aanwezig, zonder dat daar enige vergunning voor verleend is. De activiteiten van het rustpunt zijn naar aard te vergelijken met een theeschenkerij waarvoor in het bestemmingsplan een eigen regeling is opgenomen. Er wordt gesuggereerd dat zonder enige vergunning (Wabo, exploitatieverordening, landschapsverordening) bij iedere burgerwoning een vergelijkbare activiteit kan worden gestart zonder nadere toets op afstand tot andere woningen, parkeren etc. In dat geval kan de uitspraak van de Raad van State beter worden genegeerd en de afwijkingsregeling voor een theeschenkerij alsnog worden geschrapt. Inspreker bestrijdt de argumenten van de gemeente dat zij een Rustpunt beschouwen als een verlengstuk van de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan dient rechtszekerheid te bieden op basis van objectieve regels. Inspreker verzoekt deze rechtszekerheid te bieden door een definitie in het bestemmingsplan op te nemen voor een Rustpunt, afzonderlijk of als onderdeel van de definitie van een theeschenkerij. Om medewerking voor een Rustpunt te kunnen afwegen,

kan een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op die wijze zijn ook voor een Rustpunt vergelijkbare regels te stellen.

### **Beantwoording**

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. De naamgeving van artikel 23.5.2 kan inderdaad verwarring wekken. De titel zal als volgt worden gewijzigd:  
23.5.2 Afwijking ten behoeve van Bed & Breakfast en Theeschenkerij
  - a. Bed & Breakfast
  - b. TheeschenkerijTen aanzien van de opmerking dat een begripsomschrijving voor een theeschenkerij bij woningen ontbreekt, wordt opgemerkt dat er in de begripsbepaling (1.46) geen onderscheid wordt gemaakt tussen een theeschenkerij bij een woning of een agrarisch bedrijf. De begripsbepaling dekt derhalve de lading.  
Ten aanzien van de opmerking over voldoende parkeerruimte, zoals die in artikel 23.5.2 is opgenomen, maar zou ontbreken in artikel 23.5.1 wordt gememoreerd aan artikel 23.5.1. onder sub c. waarin is geregeld dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en de parkeersituatie ter plaatse. Ter beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een verkeerskundige.
3. Het begrip Rustpunt komt in de regels van het bestemmingsplan niet voor. Wat betreft het Rustpunt blijft de gemeente bij haar standpunt zoals dat eerder is verwoord in de brief aan het cluster Ruimte. In deze brief heeft de gemeente haar standpunt verwoord dat een Rustpunt als onderdeel van het landelijk netwerk voor rustpunten wordt gezien als passend binnen de bestemming zolang aan de criteria voor rustpunten wordt voldaan. De brief met het gemeentelijk standpunt wordt als bijlage bij de zienswijzenota gevoegd.

### **Aanpassing**

Wijziging van de naamgeving van artikel 23.5.2. De titel zal als volgt worden gewijzigd:  
23.5.2 Afwijking ten behoeve van Bed & Breakfast en Theeschenkerij

- a. Bed & Breakfast
- b. Theeschenkerij

#### **2.1.2 Indiener zienswijze nr 2.**

Inspreker heeft op 18 mei 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

De zienswijze van inspreker richt zich op de artikelen die de mogelijkheid regelen om een theeschenkerij te beginnen bij een burgerwoning onder de voorwaarde dat er aan een aantal criteria is voldaan. Een dergelijke vergunning is niet rechtstreeks mogelijk maar door middel van een afwijkingsbevoegdheid. In de nieuwe regeling is gekozen voor bestaande criteria middels de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. In deze brochure, bedoeld om gevoelige functies als wonen te beschermen tegen milieubelastende bedrijven, stelt men dat er een afstandsmaat moet zijn tussen woningen en lichte horeca van 10 meter. Een zware maatregel voor een theeschenkerij waar geen sprake is van milieubelastende activiteiten.

De zienswijze richt zich dan ook tegen de toegevoegde criteria omdat deze geen recht doen aan wat beoogd wordt met de voorziening theeschenkerij in het buitengebied en de criteria niet in verhouding zijn met het type voorziening. Daarnaast zou het de gemeenteraad tot in lengte van dagen onmogelijk maken om een vergunning op maat af te geven wanneer een theeschenkerij ruimtelijk prima inpasbaar is, er een duidelijke behoefte aan is, geen

onevenredige overlast ervaren wordt door derden maar de afstandsmaat minder is dan reeds bepaald in het bestemmingsplan.

Het woord onevenredig is hierbij van groot belang. Een theeschenkerij kenmerkt zich door een vrij duidelijke doelgroep. De gebruikers zijn voornamelijk fietsers en wandelaars die bewust het buitengebied opzoeken om te recreëren in de natuur en te genieten van het buitenleven en de rust opzoeken. Onevenredige overlast is om die reden dan ook niet te verwachten bij een theeschenkerij.

Inspreker vraagt de gemeenteraad niet akkoord te gaan met de toegevoegde criteria maar toevoegt dat voor een theeschenkerij alleen vergunningen op maat worden afgegeven binnen de criteria zoals in het eerdere plan en dat bij elke vergunningsaanvraag aangetoond moet worden dat er behoefte aan is, het ruimtelijk inpasbaar is en geen onevenredige overlast aan derden mag geven. Daarbij in ogenschouw nemend dat een theeschenkerij beschouwt kan worden als de lichtste vorm van horeca binnen de bestaande groep lichte horeca, waarbij er geen sprake is van muziek, gemotoriseerd verkeer, er geen alcohol wordt geschonken en de doelgroep niet bekend staat als overlast veroorzakende gebruiker maar enkel stemgeluid voortbrengt. Waarbij dit stemgeluid ook nog eens verdwijnt in de ruimte van het landelijke buitengebied.

### **Beantwoording**

De VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is een handreiking die landelijk wordt toegepast om een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen. De gemeente hanteert waar nodig deze algemeen gehanteerde richtlijnen. Er is in deze specifieke kwestie geen argumentatie om van de algemeen gehanteerde richtlijnen af te wijken. In artikel 23.5.2 onder sub b zal de afstandsmaat van 10 meter zal derhalve worden gehandhaafd.

De suggestie als zou het de gemeenteraad tot in lengte van dagen onmogelijk maken om een vergunning op maat af te geven wanneer een theeschenkerij ruimtelijk prima inpasbaar is, wordt door de gemeente niet herkend. Indien een theeschenkerij voldoet aan de genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden afgegeven.

### **Aanpassing**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **2.1.3 Indiener zienswijze nr 3.**

Inspreker heeft op 12 juni 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

Op 24 juli 2013 heeft inspreker een brief ontvangen van gemeente IJsselstein, waarin namens het college van B&W wordt toegezegd dat een bijgebouw/ huishoudelijke berging mag worden gebouwd bij het gemeentelijk monument Achtersloot 47 te IJsselstein.

In deze brief is heel uitdrukkelijk geen oppervlaktebeperking genoemd voor dit bijgebouw. Dit betekent dat conform zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid er een bijgebouw van 50m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd bij de woning. Tevens wordt in desbetreffende brief gesteld dat het bedrijfsmatige gebruik van de bestaande schuur (van 114 m<sup>2</sup>) kan worden voortgezet.

Inspreker verzoekt hierbij dan ook onze rechten conform de brief van het college van B&W (kenmerk 2013/14772) op een juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

Het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is gebeurd naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. In deze uitspraak heeft de Raad van State de artikelen 23 en 34 van het bestemmingsplan deels vernietigd en heeft zij ook de gemeenteraad van IJsselstein opgedragen een nieuw besluit op dit bestemmingsplan te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan betreft dan ook de reparatie van deze twee artikelen. Er worden geen andere of nieuwe overwegingen opgenomen. Aangezien het college het bestaande gebruik van het bijgebouw voor bedrijfsopslag heeft bevestigd wordt dit gewijzigd.

Bij de controle op het ontwerpbestemmingsplan is wel gebleken dat de aanduiding (sw-pog) persoonsgebonden overgangsrecht is verdwenen. Deze aanduiding wordt terug gebracht op de verbeelding.

### **Aanpassing**

De aanduiding (sw-pog) wordt teruggebracht op de verbeelding. De maximale oppervlaktemaat van 60m<sup>2</sup> voor het betreffende bijgebouw wordt verwijderd.

#### **2.1.4 Indiener zienswijze nr 4.**

Inspreker heeft op 16 juni 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

De zienswijze richt zich op de volgende onderdelen:

1. In 2014 hebben wij een vergunning gekregen om onze varkenshouderij wat in te krimpen ten behoeve van het oprichten van een dierenpension. Zie vergunning nr Z-2014-05099. Wij zijn van mening dat de bestemming Intensieve veehouderij aangepast dient te worden in: Intensieve veehouderij en dierenpension.
2. Inspreker is van mening dat de 400 m<sup>2</sup> genoemde oppervlakte voor een neventak dierenpension alleen moet gelden voor de bedrijfsopstallen en niet de speelvelden die zich uiteraard buiten bevinden. Dat geeft voor een dierenpension onnodige en onredelijke beperkingen. Inspreker verzoekt de gemeenteraad om voor een dierenpension een uitzondering te maken. Namelijk de 400 m<sup>2</sup> alleen te laten gelden voor de bestaande bedrijfsopstallen en niet inclusief speelweides.
3. Verder valt het ons op dat in andere bestemmingsplannen genuanceerd per type nevenactiviteit wordt aangegeven welke oppervlakte deze in beslag kan nemen. Bestemmingsplan Nude 23, BPNude23\_OH01, is hier een voorbeeld van. In dat plan is een oppervlakte van 800m<sup>2</sup> bepaald voor nevenactiviteit dierenpension. Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan nuances aan te brengen met betrekking tot de maatvoering van de verschillende nevenactiviteiten die worden genoemd in het ontwerp.
4. Bij het naast gelegen bedrijf op huisnummer 190 is ook een intensieve veehouderij bestemming op de kaart aangegeven. Op dat bedrijf wordt al vele jaren geen intensieve veehouderij meer uitgeoefend. Het is nu een grondgebonden veehouderij.

### **Beantwoording**

1. Het klopt dat voor de genoemde locatie een vergunning is afgegeven voor een dierenpension als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Deze vergunde situatie wordt in het bestemmingsplan verwerkt, op het perceel Achtersloot 186 wordt naast de agrarische bestemming een aanduiding opgenomen voor de functie dierenpension.
2. Zoals eerder gemeld is de aanleiding voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de uitspraak van de Raad van State geweest. Naar aanleiding hiervan zijn de artikelen 23 en 34 gerepareerd en is er een nieuw ontwerp ter inzage gelegd. Er zijn geen nieuwe afwegingen gemaakt met betrekking tot de overige nevenfuncties in het bestemmingsplan. De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om een heroverweging op dit punt te doen. Het staat inspreker wel vrij om aan de gemeente een concreet verzoek te doen, om af te wijken van het bestemmingsplan m.b.t. de maximale oppervlakte maat. Een dergelijk verzoek zal de gemeente beoordelen op de milieu-planologische aanvaardbaarheid.
3. Zie de beantwoording onder punt 2.
4. Naar aanleiding van dit punt is nader dossier onderzoek gedaan en hieruit is gebleken dat op het perceel Achtersloot 190 geen intensieve veehouderij activiteiten meer plaats vinden. De betreffende aanduiding wordt van het perceel Achtersloot 190 verwijderd. Tevens heeft de eigenaar van het betreffende perceel in de zienswijze aangegeven dat de verwijdering van de aanduiding voor hem niet bezwaarlijk is.

### **Aanpassing**

De functie aanduiding 'dierenpension' op het perceel Achtersloot 186 wordt op de verbeelding opgenomen.

De functie aanduiding 'intensieve veehouderij' op het perceel Achtersloot 190 wordt op de verbeelding verwijderd.

### **2.1.5 Indiener zienswijze nr 5.**

Inspreker heeft op 2 juni 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

### **Zienswijze**

Buiten het plangebied is een 8" (inch) 40 bar hoge druk regionale gastransportleiding aanwezig, waarvan de invloedssfeer en de belemmeringenstrook tot binnen dit plangebied reikt. De belemmeringenstrook (4 meter aan weerszijden vanuit de hartlijn van de leiding) van de net buiten het plangebied gelegen leiding is niet bestemd. Wij verzoeken u de belemmeringenstrook van de ontbrekende gastransportleiding alsnog in het plan op te nemen (verbeelding en regels).

Daarnaast adviseert inspreker om een berekening te maken van de externe veiligheidsrisico's voor ondergrondse (hogedruk) aardgasleidingen.

### **Beantwoording**

De gemeente neemt de belemmeringenstrook van de buiten het plangebied gelegen regionale gastransportleiding op, op de verbeelding en in de regels.

In de toelichting wordt het aspect externe veiligheid nader onderbouwd. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. In de nabijheid van de belemmeringenstrook worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd.

### **Aanpassing**

Op de verbeelding wordt de gevraagde belemmeringenstrook opgenomen.

#### 2.1.6 **Indiener zienswijze nr 6.**

Inspreker heeft op 28 mei 2015 een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' gegeven.

##### **Zienswijze**

Cliënt kan zich primair niet verenigen met het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan noch met het eerder door de gemeente IJsselstein voor het perceel van toepassing zijnde, doch aantoonbaar en aangetoond op onzorgvuldige wijze, vastgestelde bestemmingsplan. Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan op de percelen Achtersloot 144-146 en 148 de mogelijkheid op te nemen dat er in totaal 3 woningen rechtens zijn toegestaan.

##### **Beantwoording**

Bij de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan op 4 juli 2013 is de huidige situatie, zijnde 2 woningen op het perceel, bestemd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft cliënt van de inspreker aan de gemeente verzocht de mogelijkheid van een derde woning op het betreffende perceel terug te brengen. Naar aanleiding van dit verzoek zijn de mogelijkheden nader bekeken en is per brief (Z-2014-04314, d.d. 6 mei 2014) het volgende meegedeeld

“Milieu: De vergunde en de huidige varkenshouderijtak worden niet belemmerd door de beoogde bouw. De vereiste afstand van 50 meter tot het meest nabij gelegen emissiepunt van de paardenstal sluit woningbouw uit op een groot deel van het betreffende perceel. Bij realisatie van de woning op het resterende deel van het perceel is een knelpunt- en klachtensituatie een reëel risico.

Stedebouwkundig: uitgangspunt om stedebouwkundig mee te werken is dat het milieutechnisch ook haalbaar is. Zoals in de bijlage is te zien blijft er op het bouwperceel te weinig ruimte over voor het bouwen van een woning.”

Het standpunt van de gemeente is op dit punt niet gewijzigd. Inspreker draagt geen nieuwe argumenten aan, waaruit kan blijken dat realisatie van een derde woning op dit perceel wel mogelijk zou zijn.

##### **Aanpassing**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



## hoofdstuk 3 **Aanpassingen**

De volgende aanpassingen worden in het bestemmingsplan doorgevoerd

### **Verbeelding**

Achtersloot 47-47a: de aanduiding (sw-pog) wordt teruggebracht op de verbeelding. De maximale oppervlaktemaat van 60m<sup>2</sup> voor het betreffende bijgebouw wordt verwijderd.

Achtersloot 186: aanduiding 'dierenpension' wordt op dit perceel toegevoegd

Achtersloot 190: aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd

Opnemen belemmeringenstrook regionale gastransportleiding in de nabijheid van de IJsselwetering.

### **Regels**

Artikel 3 Agrarisch, functie dierenpension wordt toegevoegd

Naamgeving artikel 23.5.2 wordt gewijzigd naar:

23.5.2 Afwijking ten behoeve van Bed & Breakfast en theeschenkerij

- a. Bed & Breakfast
- b. Theeschenkerij

### **Toelichting**

Het aspect 'Externe veiligheid' wordt nader aangevuld