



(niet-anonieme versie is
in te zien bij de gemeente)

Besluit

Jaargang : 2013
Registratienummer : 2013/34320

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2013/34298.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2013 en de aanvulling van 10 juli 2013, en gehoord de beraadslagingen in de raadscommissievergadering van 4 juli 2013 en de raadsvergadering van 11 juli 2013 (3 amendementen),

besluit:

- 1 de indieners van de zienswijzen vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 tot en met 50 ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 7, 10, 12, 20, 25, 26, 27, 30 t/m 35, 39, 42, 43, 49 en 50 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 3 de zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 t/m 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 37, 38, 41, 44 en 48 gegrond te verklaren;
- 4 de zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 16, 18, 36, 40, 45, 46, en 47 ongegrond te verklaren;
- 5 het besluit onder 2-4 te baseren op Bijlage II van dit besluit. Hierin staat de samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen, met dien verstande dat voor het perceel Oostkanaalweg 3b – uit een oogpunt van gelijkheid – eveneens de functie van glastuinbouw op de inventarisatiekaart wordt opgenomen en voor het perceel Kortsteekterweg 46 vier woningen worden toegestaan (i.p.v. drie);
- 6 de regels, de verbeelding en bijbehorende documenten van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen te wijzigen zoals aangegeven in Bijlage III van dit besluit, inclusief de wijzigingen in het Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen d.d. 10 juli 2013 (regnr 2013/37258);
- 7 het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, met identificatienummer NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003 digitaal met de bijbehorende bestanden, vast te stellen in overeenstemming met het ter inzage gelegde ontwerp en de hiervoor onder 6 aangegeven wijzigingen;
- 8 de analoge afgeleide verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 9 geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen, inclusief bijlagen;
- Verbeelding;
- Bijlage I: overzicht van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen en de conclusies over die zienswijzen;
- Bijlage II: samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen;
- Bijlage III: overzicht van de wijzigingen van de regels, verbeelding en bijbehorende documenten van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen. Deze wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen;
- Bijlage Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen d.d. 10 juli 2013.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2013.

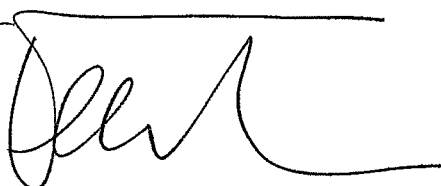
De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,



P.M.H. van Ruitenbeek




drs. H.B. Eenhoorn

Bijlage I – Overzicht van indieners zienswijzen

Nr. in Nota	Verseonnummer	Naam	Namens	Adres	Postcode	Woonplaats	Conclusie zienswijze
1	2013/10038	Gemeente Boskoop		Postbus 5	2770 AA	Boskoop	gegrond
2	2013/11354					Alphen aan den Rijn	gegrond
3	2013/11776					Alphen aan den Rijn	gegrond
4	2013/12029					Alphen aan den Rijn	gegrond
5	2013/12758					Zwolle	gegrond
6	2013/13168					Alphen aan den Rijn	gegrond
7	2013/14894					Zwolle	gedeeltelijk gegrond
8	2013/15235					Alphen aan den Rijn	gegrond
9	2013/15239					Gouda	gegrond
10	2013/15258					Moordrecht	gedeeltelijk gegrond
11	2013/15264					Zoetermeer	gegrond
12	2013/15642					Aarlanderveen	gedeeltelijk gegrond
13	2013/15685					Aarlanderveen	gegrond
14	2013/15765					Nieuwkoop	gegrond
15	2013/15880					Aarlanderveen	gegrond
16	2013/15890					Aarlanderveen	ongegrond
17	2013/15897					Aarlanderveen	gegrond
18	2013/15903					Hazerswoude	ongegrond
19	2013/15917					Aarlanderveen	gegrond
20	2013/16054					Alphen aan den Rijn	gedeeltelijk gegrond
21	2013/16056, 2013/18778					Zwolle	gegrond
22	2013/16061					Aarlanderveen	gegrond
23	2013/16065					Aarlanderveen	gegrond
24	2013/16161					Hazerswoude	gegrond
25	2013/16164					Hazerswoude	gedeeltelijk gegrond
26	2013/16166					Moordrecht	gedeeltelijk gegrond
27	2013/16170	LTO Noord Glaskracht		Postbus 51	2665 ZH	Bleiswijk	gedeeltelijk gegrond
28	2013/16171					Aarlanderveen	gegrond
29	2013/16173					Bodegraven	gegrond
30	2013/16196, 2013/18770					Zwolle	gedeeltelijk gegrond
31	2013/16197, 2013/18748					Zwolle	gedeeltelijk gegrond
32	2013/16200, 2013/16291, 2013/16762					Uden	gedeeltelijk gegrond
33	2013/16497	LTO Noord		Postbus 649	2003 RP	Haarlem	gedeeltelijk gegrond
34	2013/16499, 2013/19033					Middelhamis	gedeeltelijk gegrond
35	2013/16529					Aarlanderveen	gedeeltelijk gegrond
36	2013/16531					Nijkerk	ongegrond
37	2013/16539	wonenCentraal				Alphen aan den Rijn	gegrond
38	2013/16542, 2013/18751					Zwolle	gegrond
39	2013/16544, 2013/16753					Putten	gedeeltelijk gegrond
40	2013/16546, 2013/18676, 2013/27444					Alphen aan den Rijn	ongegrond
41	2013/16572, 2013/16987					Aarlanderveen	gegrond
42	2013/16760/16291					Uden	gedeeltelijk gegrond
43	2013/17296					Alphen aan den Rijn	gedeeltelijk gegrond
44	2013/19771	Provincie Zuid-Holland		Postbus 90602	2509 LP	Den Haag	gegrond
45	2013/17518					Vianen	ongegrond
46	2013/21406					Alphen aan den Rijn	ongegrond
47	2013/26897					Aarlanderveen	ongegrond
48	2013/27091					Alphen aan den Rijn	gegrond
49	2013/27394					Alphen aan den Rijn	gedeeltelijk gegrond
50	2013/26765					Alphen aan den Rijn	gedeeltelijk gegrond

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 11 juli 2013, nr. 2013/3
De griffier,


P.M.H. van Ruitenbeek

Bijlage II – Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen

**Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp
bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen**

Zie ook:

- **De gewaarmerkte bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen
“Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied
Aarlanderveen” d.d. 10 juli 2013 (reg. nr. 2013/37258) voor wat betreft zienswijze
nummer 9,10 en 28;**
- **Amendement Kortsteekterweg 46 (reg. nr. 2013/37889) voor wat betreft zienswijze
18;**
- **Amendement Achttienkavels 1c (reg. nr. 2013/37884) voor wat betreft zienswijze 19.**

**Bijlage II bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2013,
nr 2013/34298 (raadsbesluitnr 2013/34320).**

Samenvatting van de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen en de overwegingen en conclusies van de raad over de inhoud van deze zienswijzen. In deze nota van zienswijzen is een samenvatting van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Aanvulling

Op 20 juni 2013 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarbij door een aantal reclamanten een mondelinge toelichting is gegeven op de ingediende zienswijzen. Nadien is gebleken dat er aanleiding is om nog enkele wijzigingen voor te stellen. In bijlage 1 een informatiebrief toegevoegd waarin gemotiveerd een aantal wijzigingen worden voorgesteld. Gezien de beperkte tijd in het besluitvormingstraject is het niet mogelijk om de informatiebrief integraal te verwerken in onderhavige nota van zienswijzen maar is deze als bijlage opgenomen. De inhoud van de informatiebrief vervangt daarmee of vult aan (voor de betreffende percelen) de inhoud van onderhavige nota van wijzigingen. Deze informatiebrief maakt integraal onderdeel uit van onderhavige nota van zienswijzen.

Nummer 1
Reclamant: Gemeente Boskoop
Kenmerk: 2013/10038
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Verzocht wordt de bebouwingsregeling voor met name (bedrijfs)woningen aan te passen aan het op 3 juni 211 door de gemeenteraad van Boskoop vastgestelde bestemmingsplan Boskoop Buitengebied. In dit vastgestelde bestemmingsplan wordt uitgegaan van een woninginhoud van 750 m3 (inclusief aan- en uitbouwen) met maximaal 50 m2 vrijstaande bijgebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aarlander[REDACTED] uitgegaan van 650 m3 (exclusief aan- en uitbouwen) met (afhankelijk van de oppervlakte van het erf) 50 m2 respectievelijk 100 m2 bijgebouwen.

Commentaar

Er is gekozen voor het opsplitsen van het buitengebied in een poldergerichte aanpak. Per polder geldt een eigen regel/bestemming. Alle regels zijn vervolgens overeenkomstig eenzelfde stramien opgezet. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen geldt hierbij de regeling dat (bedrijfs)woningen exclusief aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 650 m3 mogen bedragen. De oppervlakte van aan-, uit- en

bijgebouwen mag niet meer dan 40% van het erf (tot maximaal 50 m²) bedragen, met uitzondering van een erf met een oppervlakte van meer dan 250 m². Voor dat erf geldt dat de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen niet meer 20% van dat erf bedragen, tot maximaal 100 m². Via een binnenplanse afwijking kan dit nog met 15% verhoogd worden.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen wordt, bij toepassing van de door gemeente Boskoop gehanteerde voorgestelde bouwregels, het volume van het hoofdgebouw vergroot met 100 m³.

De volumevergroting van het hoofdgebouw heeft als belangrijk voordeel, dat hierdoor meer architectonische vrijheid ontstaat ten aanzien van het hoofdgebouw. Zo worden bijvoorbeeld de mogelijkheden voor een integraal ontwerp mét inpandige bergruimte of garage binnen het hoofdgebouw vergroot, zonder dat dit –t.o.v. de in het ontwerp bestemmingsplan Aarlanderveen voorgestelde regeling– ten koste hoeft te gaan van de ruimte t.b.v. het woongedeelte. En dit sluit aan bij de agrarische bouwstijl, waarin vanouds woon- en bedrijf/opslagfuncties geïntegreerd waren in één pand. Het kan een middel zijn om verrommeling van de kavel met diverse bijgebouwen in te perken. Niettemin wordt een maximale maat van 100m² ten behoeve van losse bijgebouwen gehanteerd, in de veronderstelling dat wonen in het buitengebied, op een gemiddeld genomen relatief grote kavel, ook relatief veel berg- en stallingsruimte vergt.

Verder maakt gemeente Boskoop onderscheid tussen aan- en uitbouwen, én bijgebouwen. Bestemmingsplan buitengebied Aarlanderveen plaatst deze onder één noemer. Door de aan- en uitbouwen mee te nemen in de totale inhoudsmaat van de woning conform de wens van gemeente Boskoop, wordt deze maat absoluut (max. 750m³). Tevens wordt voorkomen dat de verhouding tussen aan- en uitbouwen en hoofdgebouw uit de pas gaat lopen. Het theoretische gevaar dat een hoofdgebouw voor de volle 100m² wordt aan- of uitgebouwd, wordt immers sterk verkleind.

Nummer 2
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/11354
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Verzocht wordt om voor het bij reclamant in eigendom zijnde perceel aan de Aarlanderveense Wetering/Treinweg de huidige bestemming R8 (recreatieve doeleinden) te handhaven en een bouwvlak toe te kennen op grond van een bouwvergunning uit 2001. Reclamant kan zich niet vinden in de ingetekende volkstuin.

Commentaar

Op het betreffende perceel is op 5 juli 2001 een bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van een volkstuinhuis/opslag. Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn de percelen bestemd als "Recreatieve voorzieningen" R8 (volkstuin) met een nadere aanduiding "Houtopstanden". Het bestemmingsplan bood daarbij geen bebouwingmogelijkheden maar met toepassing van de overgangsrechtelijke bepalingen is deze bouwvergunning verleend. Het nieuwe bestemmingsplan kent geen aparte bestemming voor recreatieve voorzieningen, onderhavig perceel is in de bestemming AW-L3 ondergebracht waarbij het gebruik ingevolge de inventarisatiekaart als volkstuin is vastgelegd. In deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor volkstuinen, waarbij (conform het bestemmingsplan Buitengebied 2000) voor onderhavig perceel aan de Treinweg geen bouw mogelijkheden zijn opgenomen.

Conform bestendige jurisprudentie dient bebouwing die overgangsrechtelijke bescherming geniet en waarvan het niet in de verwachting ligt dat deze gedurende de planperiode wordt beëindigd, in beginsel positief te worden bestemd. Van beëindiging is geen sprake, derhalve zal in bovengenoemde bouwregels voor volkstuinen worden toegevoegd dat specifiek voor dit perceel aan de Treinweg een volkstuinhuis is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 31 m² en een hoogte van maximaal 3 m, conform de verleende bouwvergunning. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze bebouwing enkel ten dienste van de functie volkstuinen mag worden gebruikt.

Nummer 3
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/11776
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Voor de locatie Kortsteekterweg [REDACTED] zijn bebouwingmogelijkheden opgenomen waarbij 180 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd bij de woning. In het commentaar op de inspraakreactie is aangegeven dat bestaande rechten worden overgenomen en het bestemmingsplan hierop wordt aangepast. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is door reclamant een omgevingsvergunning aangevraagd om een schuur van 180 m² te realiseren. Bij brief is hierop gereageerd dat er sprake is van een vergunningvrij bouwwerk. Daar er echter geen vergunning verleend hoeft te worden en het bestemmingsplan niet specifiek meer een oppervlakte van 180 m² benoemd, wordt er bij een eventuele vervanging van de schuur teruggevallen op artikel 5.3.3. lid h. (max 100 m²). Verzocht wordt, conform de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'herziening buitengebied 2010', de oppervlakte van 180 m² op te nemen.

Commentaar

Op de verbeelding is in het ontwerpbestemmingsplan voor Kortsteekterweg [REDACTED] reeds een maatvoeringsaanduiding opgenomen waarbij maximaal 180 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Hiermee wordt aan het verzoek van reclamant voldaan. Wel is in artikel 5 van de regels een specifieke verwijzing naar deze aanduiding opgenomen.

Nummer 4
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/12029
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Verzocht wordt om het agrarisch bouwvlak Kortsteekterweg [REDACTED] van vorm te veranderen, dusdanig dat aan de voorzijde gesitueerde sleufsilos naar de achterzijde van het perceel kunnen worden verplaatst.

Commentaar

Het verzoek betreft een beperkte aanpassing van het bouwvlak dat voldoet aan de eisen van de kwaliteitsgids en geen aantasting van de kwaliteiten van de polder tot gevolg heeft. Aan het verzoek kan medewerking worden verleend.

[REDACTED]

Nummer 5
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/12758
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

In het kader van de inspraakprocedure is verzocht om aan het perceel Kerkvaartsweg [REDACTED] een agrarisch bouwperceel toe te kennen. Ter plaatse is een bestaande schuur aanwezig voor de huisvesting van schapen. De gemeente heeft als reactie aangegeven dat het verzoek via een aparte procedure in behandeling is genomen en dat de voortgang van de procedure op dat moment nog niet zo ver gevorderd was dat het verzoek kon worden meegenomen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft als bijlage bij de zienswijze een onderbouwing van zijn nieuwbouwplannen toegevoegd, welke onder andere is getoetst aan de structuurvisie van de

gemeente. Het is op grond van vaste jurisprudentie niet toegestaan om de bestaande bebouwing voor een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen. Verzocht wordt om ter plaatse een bouwvlak toe te kennen, waarbinnen ruimte aanwezig moet zijn voor het bouwen van een (zicht)stal en een bedrijfswoning.

Commentaar

Dit verzoek heeft parallel aan de bestemmingsplanprocedure een apart traject doorlopen. Met de initiatiefnemers is frequent gesproken over de plannen die zij hebben aan de Kerkvaartsweg. Er is niet alleen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, eveneens is een locatieonderzoek en een verkavelingsplan opgesteld en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van deze documenten is advies gevraagd aan de ABC-commissie, waarbij de centrale vraag is of er sprake is van een volwaardig bedrijf, hetgeen de toekenning van een agrarisch bouwperceel kan rechtvaardigen.

Gekeken is naar verschillende aspecten van het plan. Ten aanzien van de volwaardigheid is beschouwd dat er sprake is van een volwaardig inkomen in voorgaande jaren, echter dit wordt gevormd door meer dan de helft uit de veehandelspraktijk van initiatiefnemer en voor minder dan de helft uit de schapenhouderij. De totale bedrijfsvoering in ogenschouw nemende, is wel sprake van een volwaardig bedrijf. De agrarische tak op zich is qua omvang niet volwaardig, deze wordt aangevuld met de veehandelspraktijk, welke te kwalificeren is als een agrarisch hulp- en nevenbedrijf dat gebonden is aan een locatie in het buitengebied. De voorgestelde verbredingsactiviteiten moeten nog plaats gaan vinden, op voorhand valt niet in te schatten in welke mate deze gaan bijdragen aan het inkomen. Voor wat betreft de nieuw te bouwen schuur, wordt door de ABC-commissie vraagtekens gezet bij de grootte van de schuur. Verzocht is om 900 m², terwijl 700 m² op zich ook voldoende zou moeten zijn gelet op het aantal schapen. Uit oogpunt van doelmatigheid (bedrijfsvoering) is er voldoende reden voor een eerste bedrijfswoning.

Bij de afweging tot het al dan niet toekennen van een agrarisch bouwperceel hebben we ten aanzien van de nieuw te bouwen zichtstal eveneens in ogenschouw genomen dat het voornemen is om in de stal mensen tussen de dieren te kunnen laten lopen, dan wel zich met een rolstoel voort te kunnen bewegen. Extra (verkeers)ruimte is daarom wenselijk hetgeen een oppervlak van 900 m² rechtvaardigt.

In het bestemmingsplan wordt een combinatie van functies toegestaan indien deze een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van de polder. Onderhavig initiatief levert deze bijdrage. Al met al zal in het bestemmingsplan een agrarisch bouwperceel worden toegevoegd op de locatie Kerkvaartsweg, waarbij rekening is gehouden met de hiervoor genoemde aspecten. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de aspecten die niet planologisch kunnen worden geregeld, nader vastgelegd tussen partijen.

(conform provinciaal beleid), danwel indien er sprake is van meer dan 300 m², de gezamenlijke oppervlakte van kassen binnen het bouwvlak op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan. De bestaande kassen van reclamant zijn daarmee positief bestemd. Mocht reclamant in de toekomst willen uitbreiden, ten behoeve van glastuinbouw, dan kan met een binnenplanse afwijkmogelijkheid de functie sierteelt worden omgezet naar glastuinbouw. Er dient dan wel aan de voorwaarden te worden voldaan om mee te kunnen werken aan de afwijking. De kwaliteitsgids biedt hiertoe ook mogelijkheden. In de kwaliteitsgids is opgenomen dat, om de ondernemers continuïteit te bieden, de kassen mogen worden uitgebreid mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan.

- 7.2 Indien daartoe concrete plannen zijn is het in de toekomst mogelijk om het bouwvlak te vergroten middels artikel 5.4.1 van de regels van het bestemmingsplan. Indien reclamant een vergroting wenst, dient er een aanvraag te worden ingediend met concrete plannen. De aanvraag zal vervolgens worden getoetst aan de voorwaarden om mee te kunnen werken aan de wijziging.

Nummer 8
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/15235
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Reclamant exploiteert een bedrijf aan de Kortsteekterweg ██████ en vraagt om tijdelijke bewoning in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De bedrijfsopvolger van reclamant is recent in het bedrijf getreden en het is wenselijk dat beide op loopafstand van het verblijf verblijven. Reclamant kent een hoge mate van arbeidsongeschiktheid en de bedrijfsopvolger zorgt voor continuïteit en duurzaamheid, hij steunt daarbij op ervaring van reclamant. Als gevolg van verbreding van de activiteiten binnen het loonbedrijf (externe activiteiten) is het wenselijk dat er bij storingen e.d. iemand aanwezig is op het bedrijf. Tevens wordt door bewoning op locatie de verbondenheid en verantwoordelijkheidsgevoel voor het behoud van de agrarische natuur versterkt, wat ten goede zal komen aan het duurzame beheer van de poldernatuur.

Commentaar

Gezien de technische ontwikkelingen in de agrarische bedrijfstak is het niet noodzakelijk en ruimtelijk ongewenst om een tweede bedrijfswoning in het bestemmingsplan toe te staan. Wel kunnen wij ons vinden in het opnemen van een binnenplanse afwijking waarbij tijdelijke bewoning ten behoeve van de 'rustende boer' mogelijk is, welke regeling ook kan gelden

Zienswijze:

Reclamant heeft een melkveebedrijf aan de Hogedijk [redacted] en is voornemens een nieuwe stal op te richten. Deze past echter niet volledig in het toegekende bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak van circa 1,05 ha dusdanig aan te passen (naar 1,2 ha) dat de nieuwe stal kan worden gerealiseerd.

Commentaar

Het verzoek betreft een beperkte aanpassing van het bouwvlak en heeft geen aantasting van de kwaliteiten van de polder tot gevolg heeft. Aan het verzoek kan medewerking worden verleend.

Nummer 12
Reclamant: [redacted]
Kenmerk: 2013/15642
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

Ter plaatse van het perceel Achtermiddenweg [redacted] is de kuilvoeropslag buiten het toegekende bouwvlak gesitueerd. Reclamant verzoekt om het bouwvlak dusdanig aan te passen dat deze opslag binnen het bouwvlak komt te liggen.

Commentaar

Het verzoek betreft een beperkte aanpassing van het bouwvlak en heeft geen aantasting van de kwaliteiten van de polder tot gevolg heeft. Aan het verzoek kan medewerking worden verleend, met dien verstande dat uitbreiding van het bouwvlak enkel plaatsvindt ter plaatse van de kuilvoeropslag.

Nummer 13
Reclamant: [redacted]
Kenmerk: 2013/15685
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Reclamant licht toe dat op een perceel aan de Kerkvaartsweg [redacted] al 35 jaar een onderkomen staat dat dienst doet als schuilgelegenheid voor schapen, opslag van voer en voor het aflammeren van schapen. Reclamant verzoekt het onderkomen te gedogen en

Ter plaatse is sprake van een gebied dat ook door de provincie als volwaardig glastuinbouwgebied wordt benoemd. Er is een prima ontsluiting en door de verkaveling kunnen prima enkele grote bedrijven voor werkgelegenheid en een bijdrage aan het buitengebied zorgen. Andere zwaarwegende criteria zijn: financierders zullen de activa van het bedrijf kunnen waarderen en nieuwe initiatieven zullen meer moeite en onzekerheid ervaren omdat het niet duidelijk als glastuinbouw is bestemd. Reclamant is van mening dat de door de bestemmingswijziging de toekomst van het bedrijf en het aangekochte perceel in gevaar wordt gebracht.

Commentaar

Zoals in de beantwoording van verscheidene zienswijzen is verwoord wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. Ter plaatse is sprake van de functie wonen op het perceel Oostkanaalweg [redacted], de functie sierteelt op het perceel Oostkanaalweg [redacted] en de functie glastuinbouw op het perceel Oostkanaalweg [redacted]. Deze functies zijn derhalve als zodanig bestemd. Dit geldt ook voor de andere bestaande functies in het betreffende gebied aan de Oostkanaalweg. Weliswaar is het gebied door de provincie beleidsmatig aangemerkt als glastuinbouwgebied maar in dit bestemmingsplan dienen planologische keuzes te worden gemaakt op basis van de situatie zoals die nu is. Het behouden van de glastuinbouwbestemming voor het gehele gebied is niet conform de bestaande situatie, is niet realistisch en een aantal percelen wenst ook geen glastuinbouwfunctie meer maar heeft verzocht om een andere functie. De planologische rechten voor het glastuinbouwbedrijf Oostkanaalweg [redacted] zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 waren opgenomen zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, enkel de vormgeving van de artikelen is gewijzigd. Het perceel Oostkanaalweg [redacted] is nu gelegen in de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschap 3, met daarin de bouwregels voor onder andere kassen. Mocht reclamant in de toekomst willen uitbreiden, ten behoeve van glastuinbouw, dan kan dat met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Er dient dan wel aan de voorwaarden te worden voldaan om mee te kunnen werken aan de afwijking. De kwaliteitsgids biedt hiertoe ook mogelijkheden. In de kwaliteitsgids is opgenomen dat, om de ondernemers continuïteit te bieden, de kassen mogen worden uitgebreid mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan.

Nummer 16
Reclamant: [redacted]
Kenmerk: 2013/15890
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze:

- 16.1 Op blad 2 van het bestemmingsplan zijn de schapenstal, de vaste mestopslag en de ruwvoeropslag op het perceel aan de Zuideinde niet ingetekend. Verzocht wordt het agrarisch bouwvlak hiertoe te verruimen..
- 16.1.1 Reclamant vraagt of de bouw van een werktuigen/opslagloods mogelijk is en wat daarbij de voorwaarden zijn.
- 16.1.2 Reclamant vraagt of het is toegestaan om zonnepanelen op het dak van de schapenstal te leggen.
- 16.1.3 Reclamant vraagt of het is toegestaan om een kantoorruimte/sprekkamer in te richten in de schuur en wat daarbij de voorwaarden zijn.
- 16.1.4 Reclamant vraagt hoe de gemeente staat ten opzichte van het uitbreiden van de groene hart logies met 1 of 2 appartementen in dezelfde schuur (of elders op de locatie).

Commentaar

Voor het betreffende perceel heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige legale bebouwing en gebruiksfuncties. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen. Het perceel Kortsteekterweg heeft tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Aarlanderveen in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 gelegen. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Aarlanderveen is de huidige situatie opgenomen, te weten 3 woningen (binnen de voormalige boerderij) met de nadere aanduiding recreatie en de aanwezige schapenstal. De gronden gelegen achter het perceel Kortsteekterweg liggen nog wel in het plangebied van het Buitengebied, echter hier rust geen agrarisch bouwperceel op. In 1998 is er een procedure gevolgd voor het veranderen van de voormalige boerderij Kortsteekterweg in drie woningen. Met het volgen van deze procedure is ook bewust afstand gedaan van de agrarische bestemming en het daarbij behorende agrarisch bouwperceel.

Het is, gelet op voorgaande, dan ook niet gewenst om aan de gronden gelegen in het voorliggende plangebied een agrarisch bouwperceel in te tekenen. Buiten een agrarisch bouwperceel is het niet mogelijk om gebouwen op te richten.

De vraag aangaande het toepassen van zonnepanelen is geen vraag die in het kader van het bestemmingsplan beantwoord kan worden.

De vragen die betrekking hebben op het inrichten van de schuur als kantoorruimte/sprekkamer danwel het uitbreiden van het Groene Hart logies met 1 of 2 appartementen in dezelfde schuur (of elders op de locatie) zijn vragen die evenmin in het kader van dit bestemmingsplan beantwoord kunnen worden. Het toetsingskader voor dit gedeelte van het perceel wordt gevormd door het bestemmingsplan Aarlanderveen en de daarbij behorende regels en verbeelding.

Commentaar

- 20.1 Uit onderzoek is gebleken dat er sedert langere tijd geen agrarisch bedrijf maar wel opslag aanwezig. Voor dit perceel zal op de inventarisatiekaart de aanduiding agrarisch bedrijf worden omgezet naar de functie opslag met de daarbij behorende aanpassing van het bouwvlak en opname van de maximale m2 bedrijfsbebouwing in bijlage 3 van de regels. Aangezien de woning Kortsteekterweg 58 nog in gebruik is als bedrijfswoning behorende bij de bedrijfsgebouwen ter plaatse zal deze als zodanig in het bestemmingsplan onderdeel blijven uitmaken van de bedrijfsfunctie.
- 20.2 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Nummer 21
Reclamant: Rombou namens dhr. Wijsman
Kenmerk: 2013/16056
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Reclamant heeft voor het perceel Kortsteekterweg 26a een inspraakreactie ingediend met een verzoek om functiewijziging van agrarisch naar lichte bedrijvenbestemming in de vorm van opslag. Daarbij wilt reclamant wel dat er bij de functiewijziging de mogelijkheid moet blijven bestaan om, naast de opslag van goederen in de vrijkomende agrarische varkensstallen maximaal 10 paarden, 15 stuks zoogkoeien en 10 fokschapen op de locatie te blijven houden

Als reactie is aangegeven dat het verzoek via een aparte procedure in behandeling is genomen en de voortgang van deze procedure nog niet zover is gevorderd dat het verzoek kan worden meegenomen in deze fase van het bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat hij reeds bij brief van 22 september 2010 heeft gevraagd om een functiewijziging naar bedrijven. Reclamant vindt om die reden het antwoord op de inspraakreactie onbegrijpelijk. In gesprekken met de gemeente is juist besproken om deze mee te nemen in deze integrale herziening. Reclamant verzoekt nogmaals de bestemming van zijn perceel te wijzigen in de bestemming Bedrijven en verwijst voor de motivering naar de ingediende inspraakreactie.

Commentaar

Ter plaatse is op dit moment nog een intensieve veehouderij (varkens) aanwezig. Reclamant heeft de wens om deze te beëindigen en te vervangen door een lichte vorm van bedrijvigheid in de vorm van opslag. In zijn algemeenheid is het toevoegen van nieuwe niet-agrarische

bouwvlak aan te passen teneinde de veldschuur en kuilbalen binnen het bouwvlak te kunnen situeren.

Commentaar

In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat uitbreiding van het bouwvlak alleen mogelijk is indien daartoe concrete plannen worden ingediend. Er is in oktober 2012 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een veldschuur en ten dienste daarvan is inmiddels een wijzigingsplan vastgesteld waarbij het bouwvlak is uitgebreid. Als gevolg daarvan dienen, vanwege de krapte van het bouwvlak, de kuilbalen/kuilvoer verplaatst te worden naar de achterzijde van het perceel buiten het bouwvlak. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak en het gebrek aan uitbreidingsruimte daarbinnen kunnen wij ons vinden in een uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde ten behoeve van de verplaatsing van de kuilbalen. Deze uitbreiding zal echter niet zo fors zijn als is gevraagd door reclamant, waarbij zij opgemerkt dat de te bouwen veldschuur ook dienst zal gaan doen voor voer en stro. De uitbreiding die gevraagd is staat niet in verhouding tot oppervlakte van de te bouwen veldschuur danwel de bestaande en benodigde ruimte voor kuilbalen/kuilvoer. Het bouwvlak zal derhalve aan de achterzijde realistisch worden uitgebreid met een diepte van circa 20 m1.

Nummer 20
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/16054
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 20.1 Het perceel Kortsteekterweg ██████ heeft nu een agrarische bestemming. In reactie op de eerdere inspraakreactie is gesteld dat opslag is toegestaan mits dat bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan als zodanig het geval is. Reclamant verwijst naar de ruime mogelijkheden die aan het gebied Kortsteekterweg zijn toegekend alsmede dat op diverse andere locaties aan de Kortsteekterweg de mogelijkheid tot bedrijfsactiviteiten is toegekend. De bedrijfsgebouwen zijn sinds jaar en dag in gebruik ten behoeve van opslag. Verzocht wordt om de woning te bestemmen als woondoeleinden en de rest van het erf (inclusief vergunde gebouwen) als bedrijf met de functie opslag. Dit overeenkomstig bijvoorbeeld bv Lindenhovenstraat ██████
- 20.2 Naar aanleiding van de beantwoording van inspraakreactie 38.2 merkt reclamant op dat het niet de bedoeling is om nieuwe gebouwen op te richten, maar slechts om bestaande gebouwen te renoveren, danwel (gedeeltelijk) te vervangen.

polder en de kwaliteitgids mogelijk is en/of de glastuinbouwbestemming wederom toe te kennen.

Commentaar

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie is verwoord wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. In dit geval is daar geen sprake van. Ter plaatse is sprake van een sierteeltbedrijf welke derhalve als zodanig is bestemd. De toegekende functie sierteelt met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden staat de bedrijfsvoering van de kwekerij niet in de weg. Mocht reclamant in de toekomst willen uitbreiden, ten behoeve van glastuinbouw, dan kan met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de functie sierteelt worden omgezet naar glastuinbouw. Er dient dan wel aan de voorwaarden te worden voldaan om mee te kunnen werken aan de afwijking. De kwaliteitgids biedt hiertoe ook mogelijkheden. In de kwaliteitgids is opgenomen dat, om de ondernemers continuïteit te bieden, de kassen mogen worden uitgebreid mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan.

Nummer 24

Reclamant: [REDACTED]

Kenmerk: 2013/16161

Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan geeft bescherming van de bossage tussen Zuideinde [REDACTED] en [REDACTED] middels de codering AR78 in de bijlage bij de toelichting. Deze voormalige bossage maakte onderdeel uit van de bouwkavel Zuideinde [REDACTED] maar is in 2012 gekapt en de inrichting zal onderdeel gaan uitmaken van het woonperceel Zuideinde [REDACTED]. Verzocht wordt AR78 te schrappen op de kaart en de beschrijving.

Commentaar

Uit onderzoek is gebleken dat de betreffende bossage (oorspronkelijk bedoeld ten behoeve van de houtproductie) niet meer aanwezig is. De omschrijving zal worden verwijderd uit de rapportage cultuurhistorische elementen en op de inventarisatiekaart en verbeelding. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat met voor dit perceel de agrarische bestemming zonder bebouwing blijft gelden. Het in gebruik nemen als bijbehorend erf bij een woning is niet toegestaan.

Zienswijze:

- 26.1 Reclamant verzoekt om het bouwvlak Nieuwkoopseweg 1 aan te passen aan de werkelijkheid.
- 26.2 Reclamant vraagt of het mogelijk is om in de toekomst het bebouwingsvlak op te schuiven naar het westen ten behoeve van nieuwbouw van de woning.
- 26.3 Reclamant vraagt of het mogelijk is om conform artikel 5.3.3.i de huidige oppervlakte bijgebouwen geheel te vervangen.
- 26.4 Reclamant vraagt of het mogelijk is om in de toekomst op dit perceel een landbouwmechanisatiebedrijf op te richten.
- 26.5 Reclamant vraagt of het mogelijk is om het bebouwbare erf in de toekomst te vergroten zoals in de bijlage wordt voorgesteld.

Commentaar

Verwezen wordt naar de identieke zienswijze 10.

Nummer 27
Reclamant: LTO Noord, Glaskracht
Kenmerk: 2013/16170
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze:

- 27.1 Reclamant merkt op het gebied aan de Oostkanaalweg in de provinciale structuurvisie als glastuinbouwgebied is aangemerkt. Het hele gebied is in de Verordening Ruimte opgenomen als glastuinbouwgebied. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven positief bestemd en is glastuinbouwontwikkeling in het hele gebied mogelijk. Voor de toekomst van deze bedrijven is het van belang dat bestaande clusters voldoende mogelijkheden krijgen om economisch duurzaam te blijven functioneren en kunnen samenwerken om schaalvoordelen te halen. Om innovaties door te kunnen voeren is het van belang aan te sluiten bij de bestaande clustering van bedrijven zodat schaalvergroting en herstructurering binnen het gebied gefaciliteerd kunnen worden. Om bovenstaande redenen is het van belang het hele gebied als glastuinbouwgebied te bestempelen. Dat betekent niet dat het hele gebied bebouwd zal worden met glas, maar biedt de bestaande bedrijven mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling en het realiseren van een efficiënte bedrijfsindeling. In het kader van herstructurering en glastuinbouwontwikkeling zal altijd sprake zijn van restpercelen en onbebouwde percelen. Dit zijn veelal overhoeken op een glastuinbouwkavel die gebruikt kunnen worden voor parkeervoorzieningen, woonhuis, bassins en dergelijke. Ook kunnen deze overhoeken benut worden voor waterberging, uitplaatsen van woningen bij herstructurering of tijdelijke huisvesting van buitenlandse medewerkers.

Reclamant constateert dat glastuinbouw weliswaar is opgenomen in artikel 5.2 maar dat in artikel 5.1 is aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor behoud en versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, waarbij karakteristieken zoals bestaande sloten, verkavelingspatroon, de openheid van het landschap en de zichtlijnen in acht moeten worden genomen. Deze doelen zijn in volstrekte tegenspraak met de aanduiding glastuinbouwgebied in de provinciale verordening. Het vergroten van bouwvlakken binnen de bestemming AW-L3 is alleen mogelijk voor melkveehouderijbedrijven. Vergroting van bouwvlakken van bestaande glastuinbouwbedrijven is niet mogelijk. Dit is in strijd met provinciaal beleid. Op de inventarisatiekaart is het bestaande gebruik glastuinbouw en sierteelt ingetekend. Het oprichten van nieuwe kassen is toegestaan buiten de bouwvlakken en ingevolge artikel 5.6.1 is het mogelijk bestaand gebruik te veranderen. Dit zou in principe gebruik van de bestaande gronden in het hele gebied voor glastuinbouw mogelijk maken en het oprichten van de daarvoor noodzakelijke bebouwing, echter in dit artikel is ook opgenomen dat de kwaliteiten van de polder niet mogen worden aangetast. Het oprichten van kassen en overige bebouwing en voorzieningen is daardoor niet mogelijk. Reclamant verzoekt resumerend om het hele gebied als glastuinbouw te bestemmen evenals het aan andere kant van de sloot gelegen sierteeltbedrijf. Daarmee vervalt het onderscheid tussen de aanduiding glastuinbouw en sierteelt.

- 27.2 In artikel 5.3.2 is de goot- en nokhoogte van agrarische bebouwing bepaald op 7 respectievelijk 11 meter. Voor kassen binnen het bouwvlak geldt (conform artikel 5.4.3. lid g. en h.) een goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Reclamant ziet geen ruimtelijk relevante reden voor dit onderscheid en verzoekt om voor kassen binnen bouwvlakken de bouwregels voor agrarische bebouwing te laten gelden.
- 27.3 In artikel 5.3.2 lid h. is opgenomen dat het oprichten van kassen buiten het bouwvlak alleen is toegestaan voor glastuinbouw. Dit past niet bij een glastuinbouwgebied en is van mening dat ook sierteeltbedrijven buiten het bouwvlak kassen moeten kunnen oprichten.

Commentaar

- 27.1 Zoals in de beantwoording van verscheidene inspraakreacties en zienswijzen is verwoord wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. Weliswaar is het gebied door de provincie beleidsmatig aangemerkt als glastuinbouwgebied maar in dit bestemmingsplan dienen planologische keuzes te worden gemaakt op basis van de situatie zoals die nu is. Het behouden van de

glastuinbouwbestemming voor het gehele gebied is niet conform de bestaande situatie, is niet realistisch en een aantal percelen wenst ook geen glastuinbouwfunctie meer maar heeft verzocht om een andere functie. Het toekennen van een glastuinbouwbestemming voor het gehele gebied is derhalve niet wenselijk en zou daarnaast voor een aantal percelen planologische strijdigheid i.c. wegbestemmen betekenen. Er is geen aanleiding om op dit moment percelen te bestemmen in strijd met het bestaande gebruik. Dat geldt ook voor het sierteeltbedrijf aan de overkant van de sloot, dat overigens in het vorige bestemmingsplan al als sierteelt was bestemd.

Binnen de bestemming AW-L3 is het voor een glastuinbouwbedrijf bij recht mogelijk om kassen buiten het bouwvlak te realiseren. De overige bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor sierteeltbedrijven geldt dat alle bebouwing zich binnen het bouwvlak dient te bevinden met een maximum van 300 m² voor kassen (conform de provinciale verordening). Deze regeling biedt de bestaande bedrijven voldoende mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering, nu en in de toekomst. Mochten bedrijven in de toekomst willen uitbreiden of van functie wijzigen dan zijn daartoe voldoende binnenplanse afwijkingmogelijkheden opgenomen. Er dient dan wel aan de voorwaarden te worden voldaan om mee te kunnen werken aan de afwijking. De kwaliteitsgids biedt hiertoe ook mogelijkheden. In de kwaliteitsgids is opgenomen dat, om de ondernemers continuïteit te bieden, de kassen mogen worden uitgebreid mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan. De kwaliteitsgids biedt richtlijnen en aandachtspunten voor ontwikkelingen binnen de polders maar houdt ook rekening met mogelijke uitbreidingswensen met kassen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het geldende bestemmingsplan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare mag worden vergroot. Mede vanwege milieueffectoverwegingen wordt er voor gekozen om de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking voor vergroting van het bouwvlak dusdanig te wijzigen dat de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan worden gecontinueerd. Dit betekent dat een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare. Een bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en bouwvlak voor een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare mag vergroten. Deze maatvoeringen bieden ruim voldoende mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.

- 27.2 In het geldende bestemmingsplan is de toegestane goot- en nokhoogte voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, maximaal 6 respectievelijk 10 meter. Voor kassen is zijn deze bepaald op maximaal 4 respectievelijk 6 meter. In onderhavig

bestemmingsplan is dit voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, verhoogd naar maximaal 7 respectievelijk 11 meter en voor kassen is dit verhoogd naar maximaal 6 respectievelijk 10 meter. Deze maatvoeringen bieden ruim voldoende ruimte voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. Indien noodzakelijk kent het bestemmingsplan tevens een afwijkingsbevoegdheid voor ten hoogste 15% afwijking van de maatvoeringen.

- 27.3 Sierteelt wordt gekenmerkt door de teelt van gewassen zonder gebruikmaking van kassen. Voor deze functie is het ruimtelijk wenselijk dat de bedrijfsbebouwing zich geconcentreerd binnen het toegekende bouwvlak. Het is ook niet noodzakelijk dat kassen zich buiten het bouwvlak bevinden. Indien daartoe in de toekomst toch noodzaak of aanleiding toe is dan kent het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor vergroting van bouwvlak of functie-omzetting.

Nummer 28
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/16171
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze:

Reclamant verzoekt om het bouwvlak Hogedijk aan de achterzijde met circa 0,2 ha te vergroten ten behoeve van de (nog te verharden) ter plaatse aanwezige graskuil.

Commentaar

Aan dit perceel is in zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak van circa 100x100 meter toegekend. Binnen dit bouwvlak is aan de zuidoostzijde nog voldoende ruimte voor het oprichten van b.v. graskuilen. Uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde is niet wenselijk, aangezien ter plaatse uit- en doorzichten kunnen worden belemmerd vanaf de naastgelegen dijk.

Nummer 29
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/16173
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

van het bestemmingsplan mee te nemen en dient de inspraakreactie als zienswijze in.

Samenvattend luidt het verzoek als volgt:

- 31.1 Het agrarisch perceel Zuideinde [REDACTED] heeft één bouwvlak maar twee eigenaren. In de op het perceel gelegen woning Zuideinde [REDACTED] woont een particulier. In veel bestemmingsplannen zit de mogelijkheid om ten behoud of herstel van monumenten in het hoofdgebouw één extra woning te creëren. Op deze locatie wordt verzocht om één extra zelfstandige woning in de huisstal van de boerderij Zuideinde [REDACTED] te creëren.
- 31.2 Op het perceel Zuideinde [REDACTED] staan drie schuren en een mestsilo met een gezamenlijke oppervlakte van 690 m². Reclamant verwijst naar de in 2011 verruimde Ruimte voor ruimteregeling waarbij minimaal 500 m² dient te worden afgebroken en het tekort aan m² als bijdrage wordt gestort in een nog in te stellen lokaal of regionaal fonds. Reclamant wil van deze regeling gebruik maken door deze 690 m² te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Gerefereerd wordt aan Zuideinde [REDACTED] waar onlangs is ingestemd met de toepassing van ruimte voor ruimte. Bijkomend effect zal zijn dat Zuideinde [REDACTED] conform bestaand gebruik, kan worden gewijzigd in woondoeleinden.

Commentaar

- 31.1 Geconstateerd is dat in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 de woning Zuideinde [REDACTED] reeds bestemd was als burgerwoning. Dit zal worden aangepast op de verbeelding en inventarisatiekaart. Het bestemmingsplan kent reeds een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het splitsen van een bestaande woning die is aangeduid als 'cultuurhistorische element' of 'monument'. Voor de woning Zuideinde [REDACTED] is echter geconstateerd dat deze niet is opgenomen in de rapportage cultuurhistorische elementen maar paar abuis wel als zodanig is aangeduid op de verbeelding en inventarisatiekaart. Dit zal worden aangepast. In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om de bestaande woning op een zodanige manier te splitsen, dat er in bestaande bebouwing twee zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Mits aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de geldende regels.
- 31.2 De gemeente is voorstander om daar waar mogelijk gebruik te maken van de mogelijkheden van de ruimte voor ruimteregeling, echter er is binnen de gemeente geen voorziening in de vorm van een fonds met daarbij behorende voorwaarden. Dit betekent dat er op dit moment te weinig vierkante meters gesloopt kunnen worden om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning. Een eventuele mogelijkheid om alsnog in aanmerking te komen voor een nieuwe woning is om vierkante meters in de

verzoek kan derhalve op dit moment geen medewerking worden verleend. Indien daartoe concrete plannen met onderbouwing worden ingediend kan op basis van dit bestemmingsplan worden getoetst of en op welke wijze een dergelijke forse vergroting van het bouwvlak mogelijk is. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat op de inventarisatiekaart per abuis de aanduiding intensieve veehouderij is opgenomen. Deze aanduiding komt te vervallen.


Nummer: 33
Reclamant: LTO Noord
Kenmerk: 2013/16497
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 33.1 Er is een toenemende behoefte om ruimte te bieden aan de rustende boer. Reclamant verzoekt hiertoe een regeling op te nemen. Als voorbeeld wordt verwezen naar een regeling in de gemeente Nieuwkoop.
- 33.2 In de artikel 3.2, 4.2 en 5.2 zijn verkeersvoorzieningen benoemd. Dit zou kunnen betekenen dat partijen zonder nadere ruimtelijke procedure bijvoorbeeld een nieuw fietspad kunnen aanleggen. Dit kan ongewenste effecten hebben op de kenmerken, waarden en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden hebben. De aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden mag geen belemmering vormen voor agrarische activiteiten. Het is wenselijk om de aanleg van nieuwe verkeersvoorzieningen te verbinden aan een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden. Bovendien dient de formulering in genoemde artikelen te worden aangevuld met het woord 'bestaande'.

Commentaar

- 33.1 Zie commentaar bij zienswijze 8.
- 33.2 In de artikel 3.7, 4.7 en 5.7 zijn bepalingen opgenomen omtrent het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden. Het is derhalve niet zomaar mogelijk om bijvoorbeeld een fietspad aan te leggen. Aan genoemde artikelen kan niet het woord 'bestaande' worden toegevoegd aangezien het ook nieuwe situaties kan betekenen, voor zover deze niet geregeld zijn via bovengenoemde artikelen.

Nummer 34
Reclamant: 
Kenmerk: 2013/16499/19033
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 34.1 Reclamant exploiteert een edelpelsdierhouderij aan de Achtermiddenweg. Het perceel is gelegen binnen de bestemming AW-L2 en kent de dubbelbestemmingen WR-A2 en WR-A4. Verzocht wordt om, om onduidelijkheid te vermijden, in de begripsbepaling intensieve veehouderij 'nertsen' toe te voegen.
- 34.2 Reclamant kan zich niet vinden in de omvang van het toegekende bouwvlak. Een gedeelte van de bestaande bebouwing valt buiten het bouwvlak, verzocht wordt dit aan te passen.
- 34.3 In artikel 4.4.1 is de mogelijkheid tot vergroting van het bouwvlak (onder voorwaarden) opgenomen, gericht op glastuinbouw, weidebouw en/of melkveehouderij. Verzocht wordt hieraan intensieve veehouderij toe te voegen.
- 34.4 In artikel 4.3.2 lid c is bepaald dat de dakhelling van het agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak ligt tussen de 35 en 65 graden. In het kader van de inspraak is verzocht deze bouwmaatregel te verwijderen dan wel zodanig aan te passen dat een serrestal met een boogvormig dak is toegestaan. In de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de algemene afwijkingsregel van 15%. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een apart verzoek in te dienen voor een grotere afwijking dan 15%. Dit is voor reclamant onaanvaardbaar, aangezien er sprake is van een bestaande serrestal met een halfcirkelvormige dakbedekking. Verzocht wordt de planregels dusdanig aan te passen dat dit boogvormig dak is toegestaan en dat een eventueel in de toekomst uit te breiden/vernieuwen/verbouwen van de huidige serrestal mogelijk is.

Commentaar

- 34.1 In de begripsbepaling intensieve veehouderij zal de algemene functie pelsdierhouderij worden benoemd.
- 34.2 Uit onderzoek is niet gebleken dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak is gesitueerd. Een aanpassing van het bouwvlak is derhalve niet noodzakelijk.
- 34.3 Nieuwe intensieve veehouderijen worden in dit bestemmingsplan niet toegestaan maar bestaande intensieve veehouderijen dienen wel bestaansrecht te hebben en te houden. In de artikelen 4 en 5 van de regels (i.c. de gebieden waar sprake is van bestaande intensieve veehouderijen) zal de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot het vergroten van het bouwvlak dusdanig worden aangepast dat een intensieve veehouderij onder voorwaarden tot maximaal 1,5 hectare kan uitbreiden, zoals ook in het geldende bestemmingsplan is geregeld.
- 34.4 Op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen die de afwijkende dakhelling mogelijk maakt.

Reclamant: ██████████

Kenmerk: 2013/16529

Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 35.1 Reclamant heeft een glastuinbouwbedrijf aan de Oostkanaalweg ██████. Als reactie op de inspraakreactie van reclamant is aangegeven dat op de inventarisatiekaart de mogelijkheden zijn aangegeven. Deze kaart is niet te vinden op ruimtelijkeplannen.nl en in de regels voor het gebied wordt niet 1 keer verwezen naar genoemde kaart. Onduidelijk is hoe aan deze kaart rechten kunnen worden ontleend. Gevraagd wordt om duidelijkheid en indien de rechten van glastuinbouw via een inventarisatiekaart worden geregeld deze kaart af te stemmen op de bestaande rechten en niet op het aanwezige glas. Met name bij de om Oostkanaalweg ██████ heen gelegen percelen is dit nu niet gedaan. Tevens wordt verzocht de kaart beschikbaar te stellen via ruimtelijkeplannen.nl daar dit het wettelijk bindend kader is.
- 35.2 Bij de in artikel 5.4.1 en 5.6.1 opgenomen wijzigingen is wijziging alleen mogelijk indien voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden. Voor glastuinbouwbedrijven is het niet mogelijk hieraan te voldoen omdat de ontwikkeling van glas nooit ten dienste is van weidebouw en veehouderijen en de groei van glastuinbouw ook nooit zal passen binnen de kwaliteitsgids voor dit gebied. Verzocht wordt de huidige bestemming duurzame glastuinbouw te handhaven.
- 35.3 In het plan mag 100 m2 worden gebruikt voor verbrede landbouw, de gemeente geeft aan dat ook de verkoop van aan het bedrijf verbonden producten hieronder valt. Reclamant vindt deze omschrijving te beperkend, het kan ook om producten van de buurman gaan. Verzocht wordt de omschrijving uit te breiden met streekeigen producten. Daarnaast is in het begrip verbrede landbouw niet duidelijk terug te lezen dat het ook gaat om verkoop van streekeigen producten. Verzocht wordt dit toe te voegen aan de begripsomschrijving.
- 35.4 Verzocht wordt om de oppervlakte van 100 m2 ten behoeve van verbrede landbouw ruimschoots te vergroten, om deze nog te realiseren nevenactiviteit binnen het bedrijf rendabel te maken. De voorwaarden bij genoemde wijziging zijn te beperkend om dit ook echt mogelijk te maken, verzocht wordt de voorwaarden aan te passen.

Commentaar

- 35.1 Het is correct dat op de website ruimtelijkeplannen.nl de bijlagen 4 en 5 (inventarisatiekaart en legenda) bij de regels ontbraken. In het kader van de zorgvuldigheid is het ontwerp bestemmingsplan derhalve nogmaals voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De planologische rechten voor Oostkanaalweg 3a zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 waren opgenomen zijn op hoofdlijnen

in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, enkel de vormgeving van de artikelen is gewijzigd. Het perceel Oostkanaalweg 1 is nu gelegen in de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschap 3, met daarin de bouwregels voor onder andere kassen.

Ten aanzien van de omliggende percelen bij Oostkanaalweg kan worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het bestaande (legale) gebruik, dat wordt positief bestemd. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd. Voor dit gebied is nader onderzocht wat voor de verschillende percelen het bestaande gebruik is en, mits ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar, als zodanig bestemd. Dit betekent dat daar waar nog sprake is van agrarische bedrijfsvoering (waaronder glastuinbouw en sierteelt) deze als zodanig is bestemd, inclusief behoud van de bedrijfswoning. Voor een aantal woningen met bijgebouwen (daar waar geen bedrijfsmatige activiteiten meer zijn) is de functie burgerwoning op de inventarisatiekaart opgenomen. Voor enkele bestaande niet-agrarische bedrijven is een passende regeling opgenomen. Indien er in de toekomst concrete plannen zijn om bouwvlakken te vergroten, functies uit te breiden of functies toe te voegen/te wijzigen dan is het mogelijk om gebruik te maken van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Bij toepassing hiervan zal worden getoetst aan de opgenomen voorwaarden (zoals de kwaliteitgids).

35.2 Het is correct dat de afwijkingsbevoegdheid tot het vergroten van het bouwvlak voor glastuinbouw- en sierteeltbedrijven in de artikelen 4 en 5 van de regels niet correct is geregeld. Dit zal worden aangepast. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het geldende bestemmingsplan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare mag worden vergroot. Mede vanwege milieueffectoverwegingen wordt er voor gekozen om de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijking voor vergroting van het bouwvlak dusdanig te wijzigen dat de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan worden gecontinueerd. Dit betekent dat een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare. Een bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf tot maximaal 1 hectare en bouwvlak voor een sierteeltbedrijf tot maximaal 0,5 hectare mag vergroten. Deze maatvoeringen bieden ruim voldoende mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.

35.3 In de inspraakprocedure is aangegeven dat verkoop van aan het bedrijf verbonden producten als verbrede landbouw is toegestaan, maar altijd in relatie tot de activiteiten in de polder. Ook hier geldt dat het bij moet dragen aan de doelstellingen en kwaliteiten van de betreffende polder. Wij kunnen ons vinden in het verzoek om de begripsbepaling dusdanig te wijzigen dat verkoop van streekeigen producten is

uit de regels, inventarisatiekaart en verbeelding. Indien de provincie een ontheffing verleent kan dit verzoek via een buitenplanse procedure mogelijk worden gemaakt.

Nummer 37
Reclamant: Wonen Centraal
Kenmerk: 2013/16539
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Reclamant heeft de woningen Zuideinde [REDACTED] in eigendom. Vanwege de slechte bouwkundige staat is reclamant voornemens deze te herontwikkelen. Het huidige bouwvlak is begrensd tot de bestaande bebouwing en beperkt de mogelijkheden tot herontwikkeling. Op dit moment is er geen concreet bouwplan, daarom wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor deze percelen ten aanzien van het bouwvlak.

Commentaar

In het ontwerpbestemmingsplan is nog geen mogelijk opgenomen om bouwvlakken voor woningen te wijzigen maar de gemeenteraad zal worden voorgesteld hiertoe een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden op te nemen.

Nummer 38
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/16542
Conclusie: Gegrond

Zienswijze:

Verzocht wordt om de woning Noordeinde [REDACTED] te bestemmen conform feitelijk gebruik, namelijk woondoeleinden. Als het geurbeleid is vastgesteld wordt de geurcontour in de polder DANZ teruggebracht naar 25 meter. Het omzetten naar een burgerwoning heeft geen negatieve gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van het naastgelegen agrarische bedrijf zodra het geurbeleid is vastgesteld. De gemeente is daarom in beginsel bereid om medewerking te verlenen om de woning als burgerwoning aan te merken wanneer het geurbeleid van kracht is geworden.

- 39.6 Onduidelijk is waarom gesteld wordt dat de aanwezige veevang en uitloopkooi niet bekend zijn, hierover is verschillende malen briefwisseling geweest met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat deze zaken binnen het bestemmingsplan haar plaats konden krijgen, verzocht wordt deze toezegging gestand te doen.
- 39.7 Het plan is gedurende de periode dat deze inspraakmogelijkheid wordt geboden niet beschikbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Reclamant behoudt zich het recht voor indien de digitale publicatie onjuistheden aan het licht brengt deze alsnog bij de gemeente te melden zodat deze onjuistheden recht gezet kunnen worden zonder dat de gang naar de Afdeling daarvoor noodzakelijk is.

Commentaar

- 39.1 Uit de gegevens zoals bij ons bekend bestaat de hoofdactiviteit op het perceel uit het melktransportbedrijf, van agrarische activiteiten is slechts sprake in ondergeschikte vorm. In het geldende bestemmingsplan is het melktransportbedrijf bestemd als melktransportbedrijf. Deze hoofdbestemming wordt overgenomen. Om toch tegemoet te komen aan reclamant is er voor gekozen om de combinatie van het niet-agrarisch bedrijf en de overige activiteiten positief te bestemmen. Hiertoe is op de inventarisatiekaart de toevoeging opgenomen dat naast het melktransportbedrijf tevens ondergeschikte agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan.
- 39.2 Zie 39.1
- 39.3 Zie 39.1 en 39.4
- 39.4 Uit onderzoek is gebleken dat alle vergunde bebouwing op het perceel in het geldende bestemmingsplan niet geheel binnen het bouwvlak is gelegen. In 2004/2005 is middels een artikel 15WRO procedure medewerking verleend aan het vergroten van de loods op het achterste gedeelte van het perceel. Deze uitbreiding viel deels buiten het bouwvlak. Via hiervoor genoemde procedure kon hier toch medewerking aan worden verleend. Het aantal vergunde vierkante meters is aangepast in Bijlage 3 en eveneens is het bouwvlak zodanig opgenomen in het bestemmingsplan dat alle vergunde bebouwing hierin is gelegen.
- 39.5 In bijlage 3 zijn alle niet-agrarische bedrijven en verenigingen opgenomen waarbij de bestaande planologische rechten uitgangspunt zijn geweest. Het is niet wenselijk dat deze in het buitengebied gelegen bedrijven grotere of hogere bouwmogelijkheden krijgen dan bij recht is toegestaan. Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend. Indien noodzakelijk kan nog gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingmogelijkheid van 15%.
- 39.6 Uit onderzoek blijkt dat de uitloopkooi/veekooi (door ons beschouwd als een paardenbak) buiten het bouwvlak ligt en in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De paardenrijbak is eveneens in strijd met het nieuwe paardenbeleid en het nieuwe bestemmingsplan. Deze uitloopkooi/veekooi/paardenbak zal dan ook niet gelegaliseerd worden.
- 39.7 Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende de terinzagelegging wel beschikbaar geweest op de website ruimtelijkeplannen.nl. Gebleken is echter dat de bijlagen 4 en 5 (inventarisatiekaart en legenda) bij de regels op deze website ontbraken. In het

Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 42.1 Reclamant exploiteert een agrarisch melkveehouderijbedrijf aan de Noordeinde [REDACTED]. Buiten het bouwvlak zijn bestaande sleufsilos en een in 2012 opgerichte meststalle gelegen die niet binnen het bouwvlak is gesitueerd. Verzocht wordt het bouwvlak hierop aan te passen. Tevens is reclamant voornemens om de bestaande stal uit te breiden. Deze uitbreiding past niet binnen het bouwvlak. Het huidige bouwvlak is slechts 0,65 ha groot en is daarmee niet voldoende groot voor een volwaardig bedrijf. Volwaardige bedrijven in de omgeving hebben een omvang van 1,25 tot 1,4 hectare. Verzocht wordt het bouwvlak, gezien bovenstaande, uit te breiden naar 1,1 hectare.
- 42.2 Op het perceel zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig, Noordeinde [REDACTED]. Noordeinde [REDACTED] is in gebruik als burgerwoning. De vader van reclamant woont daar en heeft geen relatie meer met het bedrijf. Omzetting naar een burgerwoning is, gezien de ligging ten opzichte van het bedrijf, niet wenselijk, verzocht wordt tot omzetting naar een plattelandswoning. Het bouwvlak dient hiertoe te worden afgesplitst.

Commentaar

- 42.1 Uit onderzoek is gebleken dat het geldende bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is opgenomen niet correct is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast. Binnen dit grotere bouwvlak is op dit moment nog ruim voldoende uitbreidingsruimte aanwezig. Aan een verdere vergroting van het bouwvlak zonder concrete uitbreidingsplannen wordt op dit moment geen medewerking verleend.
- 42.2 Als gevolg van het recent vastgestelde geurbeleid is het afstandscriterium ter plaatse gewijzigd naar 25 meter. Deze contour in relatie tot de situatie ter plaatse in ogenschouw nemende levert het omzetten van Noordeinde [REDACTED] naar een reguliere woning geen directe beperkingen op voor de bedrijfsvoering van Noordeinde [REDACTED]. Tevens past deze omzetting bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan dat daar waar mogelijk het bestaande gebruik als zodanig wordt bestemd.

Nummer 43
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/17296
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze:

- 43.1 Reclamant heeft in het kader van de inspraakprocedure een inspraakreactie met betrekking tot het Jaagpad ingediend. De gemeentelijke reactie daarop heeft de

verontrusting niet geheel weggenomen, te meer omdat in de toelichting wordt gesproken over het toegankelijk maken van het Jaagpad voor langzaam verkeer en nadrukkelijk wordt gewezen op de belangen van recreatief fietsverkeer aan de Kortsteekterweg. Reclamant pleit voor het groen houden van het Jaagpad langs de Kortsteekterweg. Het asfalteren van het Jaagpad kent een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het voetpad/ruiterpad. De aanleg van een fietspad heeft tot gevolg dat de bruikbaarheid voor wandelaars afneemt en het beoefenen van sportvisserij wordt onmogelijk gemaakt vanwege gevaar voor passerende fietsers. Een fietspad over het Jaagpad is geen oplossing voor de vermeende dreiging van recreatieve fietsers omdat het ongemak door auto's vooral wordt veroorzaakt in de doordeweekse spits en recreatieve fietsers zich vooral in het weekend en zomerse avonden op de weg begeven. Het is ook geen oplossing omdat zwaar agrarisch verkeer ook op andere tijden op de weg zit dan fietstoeristen. Het is onmogelijk langs de hele weg een fietspad aan te leggen doordat de berm op vele plekken te smal is. Tenslotte is de aanleg van een fietspad een aantasting van uitzicht en privacy van reclamant. Resumerend verzoekt reclamant geen fietspad op het Jaagpad aan te leggen.

- 43.2 Het stuk grond ten westen van Kortsteekterweg is op de nieuwe kaart als grijs in plaats van groen op de inventarisatiekaart ingekleurd. Ook hier probeert de gemeente in haar commentaar op de inspraakreactie reclamant te overtuigen dat dit geen gevolgen heeft voor de bestaande situatie ter plaatse. Als dat zo is, dan is het geen probleem om dit te formaliseren door dit groen in te kleuren.

Commentaar

- 43.1 In het bestemmingsplan wordt niet bepaald of een fietspad over het Jaagpad wordt aangelegd. Het bestemmingsplan dient een planologische regeling te omvatten waarbij indien nodig waardevolle elementen worden beschermd. Zoals in het commentaar op de inspraakreactie reeds is verwoord, is het Jaagpad opgenomen in de bestemming AW-L3, waarbinnen aanwezige waarden worden beschermd door een omgevingsvergunning met voorwaarden voor bijvoorbeeld verharding.
- 43.2 Op de inventarisatiekaart is het betreffende stuk grond conform het bestaande gebruik als groen aangeduid maar op de verbeelding is dit als verkeer bestemd. Dit is niet correct en past niet binnen de gekozen bestemmingsplanmethodiek. Het betreffende stuk grond zal op de verbeelding als AW-L3 worden bestemd.

Nummer 44
Reclamant: Provincie Zuid-Holland
Kenmerk: 2013/19771
Conclusie: Gegrond

van het bedrijf ruimtelijk gezien in het voordeel. Ter plaatse is een stille, doodlopende weg waar een zeer geringe hoeveelheid verkeersbewegingen plaatsvindt. Verlenging in plaats van verbreding van het bouwvlak tast het doorzicht aan voor de grote hoeveelheid passanten. De verbreding komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede doordat een al aanwezige paardenbak deels binnen het bouwvlak komt te vallen. Toekomstige nieuwbouw op het bedrijf zal in deze zone plaatsvinden, waarbij de paardenbak komt te vervallen.

Commentaar

Het toegekende bouwvlak voor Nieuwkoopseweg kent nog ruim voldoende uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde. Er is, zonder concrete plannen, geen aanleiding om het bouwvlak op dit moment te vergroten. Daarbij zij opgemerkt dat een uitbreiding van het bouwvlak in zijdelingse richting in ieder geval niet wenselijk zou zijn, al dan niet om een paardenrijbak binnen het bouwvlak te situeren. Ingevolge de kwaliteitseids en het kwaliteitsplan paardenhouderij dienen uitbreidingen bij voorkeur aan de achterzijde van bouwpercelen plaats te vinden ter behoud van zichtlijnen op het open landschap en het volgen van de kavelstructuur. Dit geldt ook voor het perceel van reclamant.

Nummer 46
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/21406
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak voor het aan de overzijde van Kortsteekterweg gelegen agrarisch bedrijf Kortsteekterweg in westelijk richting uitgebreid. Reclamant kan zich hier niet in vinden en heeft de voorkeur voor uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde zodat geen extra beperkingen (omgekeerde werking geurbeleid) worden ondervonden.

Commentaar

In dit bestemmingsplan worden bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000 gerespecteerd. In het kader van de inspraakprocedure bleek naar aanleiding van een inspraakreactie dat het bouwvlak niet correct was overgenomen uit genoemd bestemmingsplan, dit is derhalve aangepast. Van een verdere (nieuwe) uitbreiding van het bouwvlak, al dan niet aan de achterzijde, is geen sprake.

Nummer 47
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/26897
Conclusie: Ongegrond

Zienswijze

De zienswijze is identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie. Reclamant heeft het perceel Zuideinde [redacted] in eigendom, waarop deels een woonbestemming en deels een Agrarisch met waarden-landschap 2 bestemming ligt.

Reclamant haalt het beleid van rijk/provincie en gemeente aan ten aanzien van het buitengebied. Er wordt onder meer restrictief aangekeken tegen woningbouw. Inbreiding vindt primair plaats binnen de kern van Aarlanderveen. Functieverandering van bedrijf naar wonen is mogelijk, levensloop bestendig oud worden vormt een aandachtspunt.

Reclamant (momenteel nog SRV'er) wenst graag in aanmerking te komen om op dit perceel een aantal woningen te mogen bouwen. Tegen inlevering van allerlei bebouwing op het perceel is de wens om twee woningen terug te bouwen (twee-onder-een-kap danwel kangoeroe-woning). Op deze manier (met dochter in de buurt) levert reclamantreclamant zijn aandeel aan levensloopbestendig wonen.

De rest van het perceel leent zich volgens reclamant voor realisatie van meerdere woningen. Mits stedenbouwkundig juist ingevuld gaat dit niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied maar past juist in het bebouwingsritme van dit deel van het gebied. Volgens inspreker zou het zelfs kunnen worden gezien als een verantwoorde planologische afronding van het gebied en aansluiten op het bebouwingsritme in gemeente Nieuwkoop.

Commentaar

Het perceel Zuideinde [redacted] heeft een woonfunctie, dit was in het geldende bestemmingsplan Buitengebied ook het geval. Reclamant verzoekt om de nieuwbouw van meerdere woningen. Daarvoor in de plaats wordt diverse bebouwing gesloopt.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Buitengebied is dat er in beginsel geen mogelijkheden bestaan om nieuwe woningen te bouwen. Dit strookt ook met het provinciaal beleid van Zuid-Holland waarin is aangegeven dat er geen verstedelijking (in de vorm van nieuwvestiging danwel uitbreiding van stedelijke functies) buiten de bebouwingscontouren plaats mag vinden.

Van de ruimte voor ruimte regeling (sloop vierkante meters bebouwing in ruil voor de realisatie van een nieuwe woning) kan geen gebruik worden gemaakt. Dit is gelegen in het feit dat gebruikmaking van deze regeling alleen kan indien er sprake is van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit is in casu niet het geval, immers de gronden hebben een woonfunctie (ook al in het bestemmingsplan Buitengebied 2000). Los daarvan is de bestaande bebouwing op het perceel van een dermate omvang (351 m²) dat niet voldaan kan worden aan het minimum aantal vierkante meters. Uitgangspunt is namelijk 1000

m2 dan wel 500 m2 indien het tekort (financieel) wordt gestort in een regionaal/lokaal fonds. Alphen aan den Rijn beschikt echter niet over een dergelijk fonds.

Wel is er in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om de bestaande woning op een zodanige manier te splitsen, dat er in bestaande bebouwing twee zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Mits aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de geldende regels.

Nummer 48
Reclamant: [REDACTED]
Kenmerk: 2013/27091
Conclusie: Gegrond

Zienswijze

Gesteld wordt dat nog steeds onduidelijk is wat nu op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied en het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied mogelijk is voor het perceel Kortsteekterweg [REDACTED], waar het bedrijf gevestigd is. De zorg zit met name in de eventuele nadelige gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan en dan specifiek de inperking van het bouwvlak. De nadrukkelijke wens is dat alle rechten uit het bestaande bestemmingsplan blijven gewaarborgd in het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar

Het perceel Kortsteekterweg [REDACTED] is opnieuw bekeken en hieruit is het volgende naar voren gekomen. De woning Kortsteekterweg [REDACTED] was op de inventarisatiekaart ingetekend als bedrijfswoning, terwijl dit al sinds jaren niet meer het geval is. Bovendien is in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 Kortsteekterweg [REDACTED] ook al als woning bestemd, dit is aangepast.

Op 6 mei jongstleden is een gesprek geweest over onder meer de wijze waarop in het bestemmingsplan is omgegaan met de bebouwing voor percelen die geïnventariseerd zijn als een bedrijf (waaronder het perceel Kortsteekterweg [REDACTED]). De intentie is geweest om de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan te continueren in het nieuwe bestemmingsplan. Op de inventarisatiekaart en verbeelding (plankaart) van het nieuwe bestemmingsplan zijn bouwvlakken ingetekend waarbinnen de bebouwing plaats zou moeten vinden. Gekozen was voor de systematiek om alleen voor de hoofdbebouwing bouwvlakken in te tekenen. Deze systematiek is bekeken en gelegd naast de bestaande rechten op grond van het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat dit op een andere manier geregeld moet worden.

Uitgangspunt is dat bestaande rechten (volgend uit het geldende bestemmingsplan) gerespecteerd moeten worden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is voor dit perceel uitgegaan van een maximum van 700 m2 aan oppervlakte van gebouwen te

realiseren in binnen het bestemmingsperceel. Een bestemmingsperceel is groter dan een bouwvlak, waardoor de voorgestelde systematiek geen recht deed aan bestaande rechten. Er is dan ook voor gekozen om de verbeelding en de inventarisatiekaart zodanig aan te passen dat het bouwvlak gelijk getrokken wordt met het bestemmingsvlak. Het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing is gelijk gebleven aan het vorige bestemmingsplan. Op deze manier zijn de bestaande rechten gewaarborgd (en gecontinueerd) in het nieuwe bestemmingsplan.

Nummer 49
Reclamant: ████████████████████
Kenmerk: 2013/27394
Conclusie: gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

- 49.1 Reclamant geeft aan dat er op 17 januari 2013 een omgevingsvergunning is verleend voor de situering van twee hooiberghutten op het perceel Lindenhovestraat ██████. Inmiddels zijn deze hooiberghutten geplaatst en in gebruik genomen. Verzocht wordt deze functie toe te voegen en in te tekenen.
- 49.2 Daarnaast wordt verzocht om in artikel 7 aan te vullen dat de activiteiten (kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, verbrede landbouw, verblijfsrecreatie, ondersteunende horeca en voor welzijn, zorg en gezondheid) naast in bestaande gebouwen ook in nog te realiseren gebouwen plaats mag vinden als ondergeschikte rol van de hoofdactiviteit.
- Er wordt aangegeven dat er ter plaatse sprake is van een oude huisstal (minder dan 100 m²) die wordt gebruikt voor kleinschalige dagrecreatie. In de toekomst ziet reclamant mogelijkheden met een groter oppervlak in de vorm van farmlogies en verbrede landbouw in de ruimste zin des woords.
- 49.3. Ten slotte wordt gevraagd om de bestaande voersilo (ten noorden van de vaste mestput) in te tekenen op de kaart.

Commentaar

- 49.1 Er is begin 2013 een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van twee hooiberghutten op het perceel Lindenhovestraat ██████. De ondergrond is niet juridisch bindend. Alleen bouwwerken die middels een vergunning zijn verleend, worden ingetekend op de ondergrond. Vergunningsvrije bouwwerken, danwel illegale bouwwerken ontbreken dan ook op de ondergrond. De hooiberghutten zijn vergund en zijn inmiddels ingetekend op de ondergrond. Van de voersilo is geen vergunning bekend. Echter silo's met een bepaalde omvang kunnen ook vergunningsvrij worden opgericht. De voersilo is daarom niet opgenomen op de ondergrond.
- 49.2 Voorts wordt door reclamant verzocht om niet alleen in bestaande bebouwing maar ook in nog te realiseren bebouwing diverse aanvullende nevenactiviteiten te kunnen ontplooiën zoals genoemd in artikel 7 (dit is inmiddels artikel 5 geworden). Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bestaande bebouwing, daarom wordt

artikel 7 dan ook niet aangepast. Indien sprake is van bebouwing die niet meer geschikt is, is herbouw van de bebouwing mogelijk. Wel dient voldaan te worden aan de (bouw)regels uit het bestemmingsplan. Een functiewijziging van de bestaande bebouwing is mogelijk, indien wordt voldaan aan de regels/voorwaarden van het bestemmingsplan.

Nummer 50
Reclamant: ██████████
Kenmerk: 2013/26765
Conclusie: Gedeeltelijk gegrond

Zienswijze

In de eerder ingediende inspraakreactie is verzocht om handhaving van de semi-agrarische bestemming op Kortsteekterweg ██████. Als reactie hierop is aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat er niet meer dan een bedrijfswoning wordt vergund per bedrijf.

Aangegeven wordt dat het niet de bedoeling is danwel verzocht wordt om het als bedrijfswoning te typeren of zodoende te gebruiken.

Het handhaven van de agrarische bestemming zouden wij graag zien omdat het woonhuis op Kortsteekterweg ██████ heel dicht bij de bedrijfsgebouwen van Kortsteekterweg ██████ ligt en de bewoners wel affiniteit moeten hebben met een agrarische bedrijfsvoering. Indien er geen affiniteit is met of begrip voor de agrarische bedrijfsvoering kan dit een probleem vormen voor onze bedrijfsuitoefening.

Commentaar

Naar aanleiding van de zienswijze is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst om te beoordelen of de omzetting naar een woonfunctie leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Kortsteekterweg ██████.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Kortsteekterweg een bedrijvenbestemming. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt gesproken over een geurgevoelig object en over een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij. Dit laatste is niet het geval, dus is het een geurgevoelig object. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen.

In de Wet geurhinder en veehouderij is de volgende definitie opgenomen voor een geurgevoelig object:

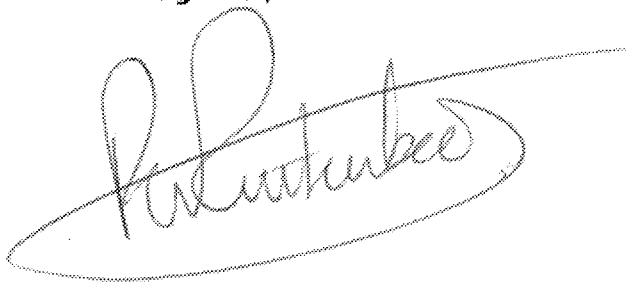
“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze

van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf”

Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat de wijziging van de bedrijvenbestemming (inclusief bedrijfswoning) naar een burgerwoning geen beperking geeft van de rechten van de naastgelegen veehouderij. Wel moet er voor gezorgd worden dat de woning Kortsteekterweg in de toekomst kan uitbreiden richting het veehouderijbedrijf. Dit is geregeld doordat in het bestemmingsplan wordt gewerkt met bouwvlakken, waarbij uitgangspunt is dat de woning alleen binnen het bouwvlak mag worden gesitueerd. De mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak is gekoppeld aan de voorwaarde dat dit slechts is toegestaan indien dit geen strijdigheid oplevert met het geurbeleid. Intensieve veehouderijbedrijven vallen echter niet onder het regime van gemeentelijke geurverordening, daarom is aan de voorwaarden nog een extra regel toegevoegd dat vergroting van het bouwvlak alleen is toegestaan indien dit geen milieuhygenische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2013/34320 van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2013.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.H. van Ruitenbeek', is written over a large, faint, circular watermark or stamp.

P.M.H. van Ruitenbeek

Bijlage 1

Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
Fax: (0172) 465 564
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk 2013/33564	Datum 28 juni 2013
Inlichtingen bij Mevrouw C.M.I. Logtmeijer		Doorkiesnummer Tel: (0172) 465407 Fax: (0172) 465421	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Aanvullende informatie n.a.v. hoorzitting
bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen
d.d. 20 juni 2013

Geachte leden van de Raad,

Op donderdagavond 20 juni jongstleden heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waarin de indieners van zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Naar aanleiding van deze hoorzitting is nog een aantal zaken niet helemaal duidelijk gebleken. Deze brief omvat nadere informatie over de systematiek van het bestemmingsplan waarover enkele vragen gingen. Daarnaast wordt, daar waar onduidelijkheden of vragen waren over de mondeling toegelichte zienswijzen, kort ingegaan op de inhoud ervan.

Systematiek bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

Gedurende het hele proces van de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen is gebleken dat de nieuw gekozen systematiek leidt tot veel vragen/onduidelijkheden over de wijze waarop het bestemmingsplan (kaartmateriaal en regels) geïnterpreteerd moet worden. Daarom wil ik eerst hier nader aandacht besteden, omdat ik van mening ben dat hierdoor veel vragen worden weggenomen.

Vooropgesteld zij dat we met deze systematiek niet hebben beoogd het plan minder leesbaar te maken. Het primaire doel is om de ruimte die wordt geboden in de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Buitengebied te vertalen in de nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied. De belangrijkste basis van de structuurvisie buitengebied is sturen op kwaliteit. Het is belangrijk dat initiatieven en ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied.

De huidige (algemene) systematiek voor het maken van bestemmingsplannen is vooral gericht op toelatingsplanologie; vorm en functie worden zoveel mogelijk vastgelegd. Ontwikkelingsplanologie betekent echter ruimte geven aan gewenste toekomstige ontwikkelingen, zonder dat nu al bekend is wat dat precies zal zijn. De ontwikkelde systematiek geeft ruimte aan nieuwe, toekomstige ontwikkelingen die aansluiten bij de structuurvisie, zonder dat alles van te voren is vastgelegd in functie en vorm. Nieuwe ontwikkelingen passen daardoor eerder in het bestemmingsplan en aparte procedures zijn niet nodig of kunnen korter.

In de structuurvisie zijn voor de polders verschillende ontwikkelniveaus toegestaan. Voor ieder ontwikkelniveau is een regel opgesteld. Gevolg hiervan is dat er per polder een eigen regel/bestemming geldt. Alle regels zijn volgens eenzelfde stramien opgezet.

Regime

- Er is een algemene agrarische verzamelbestemming, met daarin opgenomen een aantal toegestane (agrarische) functies die bij de betreffende polder horen. Bij de hoofdbestemming zijn naast deze functies ook de karakteristieken, die bij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden horen, opgenomen.
- Binnen deze verzamelbestemming zijn bij recht de functies toegestaan zoals op de inventarisatiekaart zijn opgenomen (gebaseerd op bestaande legale situaties) zoals wonen, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven of volkstuinen.
- Er zijn medebestemmingen opgenomen waarin overige activiteiten zijn toegestaan en mogelijkheden worden gecreëerd voor bijvoorbeeld verbrede landbouw of gastvrijheid naast de geldende bestemming. De omvang van toegestane activiteiten varieert per polder.
- Er is per regel een specifieke gebruiksbeperking opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet mag worden gewijzigd ten behoeve van ander gebruik.
- Per regel is een afwijkingenregime opgenomen. De zwaarte van dit regime is afhankelijk van de gewenste ontwikkelingen per polder. Hierbij worden voorwaarden gesteld. Aan het afwijkingenregime is een kwaliteitsgids gekoppeld.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

Inhoud en doel van de kwaliteitsgids

Bij het bestemmingsplan hoort een kwaliteitsgids (bijlage bij de regels). De kwaliteitsgids geeft in woord, in kaarten en in (referentie)beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het Buitengebied. Doel hiervan is de in de Structuurvisie Buitengebied en de nieuwe bestemmingsplannen Buitengebied nagestreefde kwaliteiten nader in te vullen en te verwezenlijken. Door de vrij flexibele invullingsmogelijkheid biedt het bestemmingsplan hiervoor zelf onvoldoende garanties. De verbeelding en de regels geven (met opzet) slechts beperkte aanwijzingen voor de situering en vormgeving van bebouwing en buitenruimte (privé en openbaar).

Het aan het bestemmingsplan toevoegen van een kwaliteitsgids heeft daarnaast het voordeel dat ook richtlijnen zijn te geven voor niet-ruimtelijke aspecten, zoals economische en sociale aspecten. De kwaliteitsgids is als voorwaarde (toetsingskader) gekoppeld aan de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn gecreëerd om ontwikkelingen toe te staan.

Verbeelding en inventarisatiekaart

Alle bestemmingsplannen hebben een verbeelding die bij de regels hoort. Ook dit bestemmingsplan heeft een verbeelding. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan echter ook een inventarisatiekaart. De verzamelbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn

opgenomen, gaan uit van borging van het huidige legale gebruik. Omdat het huidige gebruik niet op de verbeelding is opgenomen, is een inventarisatiekaart aan het bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 4 van de regels). Op deze inventarisatiekaart is de huidige bebouwing in beeld gebracht evenals de huidige functies.

Per polder is voorts bepaald dat het (huidige) gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zoals weergegeven op de inventarisatiekaart niet mag worden gewijzigd in een ander gebruik.

Om dus te bepalen wat er op een bepaald perceel mogelijk is, dient eerst gekeken te worden naar de inventarisatiekaart. Hierop is bepaald welke functie ter plaatse is toegestaan. Vervolgens dient aan de hand van de verbeelding te worden bepaald welke bestemmingsregel geldt en wat er binnen deze bestemming mogelijk is (bouwregels, eventuele afwijkingen van gebruik). Er zal dus altijd gekeken moeten worden naar beide kaarten.

Wijzigingen

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen zijn in de verschillende fasen relatief (voorontwerp en ontwerp) veel wijzigingen doorgevoerd, hetgeen wel eens tot verwarring heeft geleid. Nu we in de afronding van het plan zijn, is nogmaals kritisch gekeken naar het diverse kaartmateriaal en de daarbij behorende regels, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Dit heeft wederom geleid tot relatief veel wijzigingen. Voor de belanghebbenden niet even overzichtelijk, maar wel noodzakelijk omdat het vastgestelde bestemmingsplan het toetsings-/sturingsinstrument voor de komende 10 jaar vormt.

Contact met indieners zienswijzen/bezoek percelen

Tijdens de hoorzitting is enkele malen de vraag gesteld of het perceel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is bezocht. Wellicht ten overvloede wil ik hier melden dat indien de zienswijze daartoe aanleiding vormde, contact is gezocht met reclamanten. Ook is er vanuit de gemeentelijke Inspectie de nodige informatie verkregen aan de hand van (eerder) door hen uitgevoerde controles. Tenslotte is het gebied vele malen bezocht om een indruk te krijgen van de situatie ter plaatse.

Individuele zienswijzen

Tijdens de hoorzitting op donderdagavond 20 juni jongstleden, hebben 16 reclamanten hun zienswijze nader mondeling toegelicht. Een reclamant is niet in de gelegenheid geweest om aanwezig te zijn die avond, hier heeft u een nadere schriftelijke reactie van ontvangen. Hieronder worden (op volgorde en nummering van de Nota van Zienswijzen: versie 2013/26530) de aan de orde zijnde zienswijzen kort doorgelopen en daar waar nodig verduidelijkt danwel aangevuld aan de hand van de tijdens de hoorzitting gestelde vragen.

Mocht er mijns inziens naar aanleiding van de hoorzitting nog aanleiding zijn om wijzigingen door te voeren in de beantwoording van de zienswijze danwel aanpassing van het bestemmingsplan, dan zal ik dat per geval aangeven en een voorstel doen.

Zienswijze 5: [REDACTED]

Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat het toegekende bouwvlak voor het perceel Kerkvaartsweg [REDACTED] te klein is ingetekend. Met reclamant en zijn adviseur is de afgelopen maanden intensief overleg gepleegd over de wens om op het perceel Kerkvaartsweg [REDACTED] een agrarisch bouwvlak te krijgen. Diverse onderzoeken zijn uitgevoerd en aangeleverd, ook

heeft de Agrarische Adviescommissie een advies uitgebracht. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de toekenning van een agrarisch bouwvlak en de omvang daarvan. Bij het intekenen van het agrarisch bouwvlak is uitgegaan van de aangeleverde gegevens van reclamant. Naar nu blijkt zijn deze gegevens niet geheel correct geweest, waardoor het ingetekend bouwvlak net te krap is (circa 8 meter). Concreet betekent dit dat de verbeelding aangepast dient te worden, immers binnen het huidige ingetekende bouwvlak past de gewenste schuur niet.

Voorstel: het agrarisch bouwvlak zodanig te vergroten dat de gewenste schuur met een afmeting van 15 bij 60 meter binnen het agrarisch bouwvlak valt.

Zienswijze 7: [REDACTED]

Zienswijze 15 A: [REDACTED]

Zienswijze 27: LTO Noord Glaskracht

Zienswijze 35: [REDACTED]

Aangezien bovenstaande zienswijzen allen zien op sierteelt en glastuinbouw in de driehoek Oostkanaalweg/Nieuwkoopseweg zijn deze onderstaand samengevoegd.

In deze zienswijzen wordt door bestaande bedrijven en LTO Glaskracht aangegeven dat men zich niet kan vinden in het voor een aantal percelen (gelegen aan de Oostkanaalweg) vervangen van de bestemming glastuinbouw voor een andere bestemming. Er dient een concrete aanleiding of een algemeen beleidsuitgangspunt te zijn wil de bestemming anders worden vastgelegd.

Zoals in de beantwoording van de inspraakreacties en de zienswijzen is verwoord, is een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan dat bestaand (legaal) gebruik positief wordt bestemd. Dit uitgangspunt is ook toegepast voor de driehoek aan de Oostkanaalweg. Het is correct dat de provinciale verordening ruimte biedt (maar geen verplichting) voor ontwikkeling van een glastuinbouwgebied maar in dit bestemmingsplan dienen planologische keuzes te worden gemaakt op basis van de situatie zoals die nu is, er dient in de praktijk wel aanleiding en draagvlak voor te zijn.

Het is een gegeven dat in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2000 nagenoeg de gehele driehoek ter plaatse is bestemd ten behoeve van glastuinbouw. Echter in de praktijk is hiervan maar voor een gedeelte sprake. In het gebied zijn eveneens een aantal percelen aanwezig die niet (meer) in gebruik zijn ten behoeve van glastuinbouw en waartoe ook verzoeken zijn ingediend om te wijzigen naar woon -of bedrijfsfuncties. Het is niet realistisch om deze percelen dan toch ten behoeve van glastuinbouw te bestemmen. De eigenaren van deze percelen willen dit niet, er is geen concreet zicht op verwezenlijking van een groot glastuinbouwgebied binnen de komende 10 jaar en door het opnemen van een glastuinbouwbestemming wordt voor die percelen strijdigheid met het bestemmingsplan gecreëerd. Dit is zeer ongewenst.

Om bovenstaande redenen is voor deze driehoek gezocht naar een passende planologische oplossing die zo veel als mogelijk aansluit bij het bestaande gebruik, daar waar mogelijk rekening houdende met eventuele concrete wensen van belanghebbenden. Een aantal percelen zijn op basis van het bestaande gebruik derhalve niet bestemd ten behoeve van glastuinbouw maar zijn bestemd ten behoeve van sierteelt, wonen, bedrijven en agrarisch.

Echter naar aanleiding van de hoorzitting is nogmaals bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om tegemoet te komen aan de wens om daar waar mogelijk de glastuinbestemming te

handhaven. Ik kan me vinden in de aanpassing om de percelen, die in deze driehoek nu als sierteelt zijn bestemd, te wijzigen in de bestemming glastuinbouw. Ter plaatse is het perceel reeds in gebruik ten behoeve van tuinbouwactiviteiten (met daarbij behorende bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) en een aantal insprekers op de hoorzitting hebben de wens uitgesproken om binnen de looptijd van dit bestemmingsplan tot uitbreiding van glas te komen. Op het perceel Oostkanaalweg [REDACTED] is nog geen sprake van bestaande glastuinbouw of sierteelt. Echter reclamant heeft aangegeven dit perceel (waar voorheen wel glas aanwezig was) te hebben aangekocht om ter plaatse zijn glastuinbouwbedrijf uit te kunnen breiden. Gezien deze concrete wens in relatie tot de bestaande planologische glastuinbouwbestemming zal voor dit perceel eveneens de glastuinbouwbestemming worden gehandhaafd. Ik stel voor om voor de percelen Oostkanaalweg [REDACTED] de functie sierteelt te wijzigen in de functie glastuinbouw.

Aansluitend blijft voor de andere percelen in deze driehoek gelden dat het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid onder voorwaarden kent ten behoeve van omzetting naar de functie glastuinbouw.

In de hoorzitting is tevens gevraagd naar de mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan voorziet hier in middels het bij recht toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak tot een hoogte van 2 meter. Aanpassing van deze hoogte tot 2,5 meter is ruimtelijk aanvaardbaar, wij zullen dit aanpassen.

Overigens zij opgemerkt dat daar waar glas buiten het bouwvlak is toegestaan de teeltondersteunende voorzieningen ook hoger mogen zijn (waar het meerdere mag is het mindere ook toegestaan).

De heer [REDACTED] (Oostkanaalweg [REDACTED]) merkt in zijn reactie op dat het gedeelte van zijn zienswijze welke gegrond is verklaard (t.a.v. afwijking vergroting bouwvlak) niet is opgenomen in bijlage III bij het raadsvoorstel (staat van wijzigingen). Dit is correct. Een en ander is wel doorgevoerd in de aangepaste regels maar niet correct opgenomen in bijlage III. Daarbij is ambtshalve geconstateerd dat de tekst niet geheel correct is. De betreffende artikelen zullen worden aangepast.

De heer [REDACTED] heeft ook gevraagd om toe te lichten welke regeling is opgenomen voor niet-agrarische bedrijven. De niet-agrarische bedrijven zijn specifiek benoemd op de inventarisatiekaart. In de betreffende artikelen 3, 4 en 5 is opgenomen dat bestaande bedrijven dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels. In deze bijlage zijn voor ieder niet-agrarisch bedrijf specifieke bouwregels bepaald.

Voorstel:

- Voor de percelen Oostkanaalweg [REDACTED] de functie glastuinbouw opnemen op de inventarisatiekaart.
- De artikelen 3.4.1., 4.4.1 en 5.4.1. zullen worden aangepast.
- De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt verhoogd naar 2,5 m1.

Zienswijze 10: [REDACTED] (schriftelijke reactie)

Reclamant heeft in zijn zienswijze een aantal zaken verzocht, waaronder aanpassing van het kaartmateriaal aan de hand van de werkelijke situatie. Geconstateerd is dat binnen het gedeelte erf op de inventarisatiekaart een klein gedeelte van een aanbouw ontbreekt hetgeen

op de inventarisatiekaart reeds is aangepast. Waar reclamant op doelt in zijn schriftelijke reactie, die u bij de stukken hebt mogen ontvangen, is de ondergrond die gebruikt is bij het bestemmingsplan.

De ondergrond van een bestemmingsplan is niet juridisch bindend. Indien op de ondergrond echter zaken ontbreken kan dit verwarrend werken, temeer daar deze bouwwerken wel op de ondergrond worden weergegeven die gebruikt wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorstel:

De ondergrond voor deze locatie aan te passen aan de meest actuele ondergrond.

Zienswijze 14: [REDACTED]

De zienswijze is gegrond verklaard. In het bestemmingsplan is de woning van de familie [REDACTED] als burgerwoning in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de uitleg inzake de systematiek van het bestemmingsplan verwijs ik graag naar het eerste deel van deze brief.

Zienswijze 16: [REDACTED]

Reclamant heeft verzocht om een agrarisch bouwvlak toe te voegen aan zijn perceel. In de nota van zienswijzen is gemotiveerd toegelicht waarom geen medewerking aan dit verzoek kan worden verleend. Belangrijkste reden daarvoor is dat in het verleden medewerking is verleend aan de omzetting van de agrarische functie naar een woonfunctie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de nota van zienswijzen steeds gesproken wordt over Kortsteekterweg [REDACTED] dit moet uiteraard Zuideinde [REDACTED] zijn. Voor wat betreft de rest van de zienswijze, blijft het standpunt zoals in de nota van zienswijzen is opgenomen, gehandhaafd.

Zienswijze 18: [REDACTED]

Reclamant heeft in de hoorzitting niet ingesproken maar nadien via de mail een korte toelichting gegeven. Kern van zijn verzoek is dat reclamant aangeeft dat er binnen het bouwvlak Kortsteekterweg [REDACTED] (de oorspronkelijke boerderij) 4 woningen aanwezig zijn en verzoekt deze als zodanig te bestemmen. Zoals in de beantwoording van de zienswijze is toegelicht blijkt uit onderzoek dat ter plaatse sprake is van 3 legale planologische woningen. Als er sprake is van een legale vierde woning dan is daarvoor geen bewijslast voorhanden. Ook de nadere toelichting via de mail bevat geen sluitende bewijslast. Om die reden moet nog steeds geconstateerd worden dat er maar 3 legale woningen kunnen worden bestemd.

Overigens is geconstateerd dat op de ontwerp-verbeelding per abuis een aanduiding ten behoeve van maximaal 4 woningen is weergegeven. Zoals bovenstaand en in de zienswijzennota is benoemd en gemotiveerd is dit niet correct, dit zal aangepast worden naar maximaal 3 woningen.

Voorstel:

Voor het perceel Kortsteekterweg [REDACTED] in het bouwvlak de aanduiding 4 wijzigen in 3.

Zienswijze 19: [REDACTED]

Reclamant heeft in eerdere instantie verzocht om vergroting van het agrarisch bouwvlak. Daartoe is een concreet bouwplan ingediend ter realisatie van een veldschuur. Reden

daarvoor was een gebrek aan overdekte opslagruimte , met name tijdens het lammerseizoen waardoor dan machines en stro buiten moeten worden gezet om ruimte te maken voor de huisvesting van de schapen. Middels een wijzigingsplan is het in 2012 planologisch mogelijk gemaakt om het agrarisch bouwvlak te vergroten. Hiervoor is gekozen omdat deze procedure in tijd gezien sneller gaat dan het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen. In het nieuwe bestemmingsplan is het vergrootte agrarisch bouwvlak overgenomen. In de zienswijze is echter verzocht om wederom het bouwvlak aan te passen, omdat als gevolg van de bouw van de veldschuur er nu geen plaats meer binnen het bouwvlak is voor de opslag van de kuilbalen. Verzocht is om het bouwvlak met 60 meter uit te breiden. Hier is slechts gedeeltelijk aan tegemoet gekomen, te weten een uitbreiding met een diepte van 20 meter. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

In het advies van de ABC-commissie voor de realisatie van de veldschuur is aangegeven dat ter plaatse sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf waarvoor de nieuwe voorziening (veldschuur/loods) noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij speelt de reden voor de aanvraag een grote rol, te weten een gebrek aan overdekte opslagruimte. Door de bouw van de schuur kan de grote hoeveelheid hooi en stro nu binnen opgeslagen worden, hetgeen voor een kwalitatief hoogstaand product zorgt. Hieruit kan worden afgeleid dat de realisatie van de nieuwe schuur primair bedoeld was voor de binnenopslag van hooi en stro. Dat nu extra ruimte gevraagd wordt voor de opslag van de kuilbalen, is in het licht bezien van de uitbreiding middels de veldschuur enigszins bijzonder te noemen. Daarnaast staat de gevraagde uitbreiding niet in verhouding tot de te bouwen veldschuur danwel de benodigde ruimte voor kuilbalen/kuilvoer.

Niettemin hebben we gemeend het agrarisch bouwvlak enigszins uit te breiden om toch tegemoet te komen aan de wens van reclamant, echter niet met de volledige gewenste afmetingen. Ook hier geldt overigens, dat indien er sprake is van een concreet bouwplan voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf, er een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan om onder voorwaarden het agrarisch bouwvlak uit te breiden.

Zienswijze 28: [REDACTED]

Het agrarisch bouwvlak dat nu is opgenomen in het bestemmingsplan (zelfde vorm en grootte als in het bestemmingsplan Buitengebied 2000) biedt nog voldoende ruimte voor uitbreiding/verplaatsing van activiteiten. Uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde is niet wenselijk vanwege de aanwezige door- en uitzichten vanaf de naastgelegen dijk. Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat graskuilen niet zodanig hoog zijn dat ze het uitzicht belemmeren. Echter, indien het bouwvlak uitgebreid wordt, betekent dat eveneens dat ter plekke gebouwd zou mogen worden, hetgeen wel een belemmering vormt voor de bestaande doorzichten. Daarom is het niet wenselijk het agrarisch bouwvlak aan de achterzijde uit te breiden.

Zienswijze 29: [REDACTED]

Reclamant heeft aangegeven blij te zijn met het feit dat de schuilstal op het perceel grasland gelegen tussen Buitenkerk [REDACTED] op het kaartmateriaal is ingetekend. Uit de hoorzitting is gebleken dat er echter nog zorgen zijn ten aanzien van het feit dat de afmetingen van de aanwezige schuilstal niet overeenkomen met de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor schuilstallen.

In het bestemmingsplan zijn twee regelingen opgenomen voor schuilstallen in de polder DANZ en aan de Kortsteekterweg:

1. (Nieuwe) schuilstallen behorende bij een agrarisch bedrijf mogen buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij geldt dat er per agrarisch bedrijf maximaal 1 schuilstal is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m², een goothoogte van 1 meter en een nokhoogte van 2 meter (zie artikel 4.3.2. onder l en 5.3.2. onder l);
2. Bestaande schuilstallen zijn op het kaartmateriaal opgenomen middels een aanduiding. Hiervoor geldt dat de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar is toegestaan (artikel 4.3.2. onder m en artikel 5.3.2. onder m)

Met andere woorden, de schuilstal van reclamant wordt gedekt door het genoemde onder punt 2. De bestaande maten van de op het kaartmateriaal aangeduide schuilstallen zijn toelaatbaar.

Zienswijze 30: [REDACTED],
[REDACTED]

Tijdens de hoorzitting is ingegaan op het gedeelte van de zienswijze dat betrekking heeft op het tuinhuisje naast het perceel Zuideinde [REDACTED]. Dit tuinhuisje staat er sinds 1991 en reclamant wil dit tuinhuisje gaan gebruiken voor recreatieve doeleinden, meer specifiek zal het tuinhuisje verhuurd worden voor verblijfsrecreatie als nevenactiviteit bij het bedrijf Zuideinde [REDACTED]

Zoals in de beantwoording van de zienswijze al is aangegeven, is het bouwwerk op dit perceel er destijds legaal neergezet, de vergunning dateert van 1991. In de periode voorafgaand aan de vergunningverlening is meerdere malen gesproken over het gebruik van het bouwwerk. Zo is er met de bewoners van Zuideinde [REDACTED] een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het schuurtje slechts gebruikt mocht worden voor het houden van vee en het opbergen van (tuin)gereedschap.

In de loop der jaren is het schuurtje van destijds vervangen voor een nieuw schuurtje voor geiten. Ook dit schuurtje is inmiddels vervangen door het schuurtje dat er nu op staat.

Omdat het schuurtje (ook al is het meerdere malen vervangen door een soortgelijk schuurtje) er legaal staat, dient het schuurtje als zodanig opgenomen te worden op de verbeelding en de inventarisatiekaart, dit is per abuis niet gebeurd. Anders zou dit betekenen dat het schuurtje wordt weg bestemd, hetgeen niet de bedoeling is geweest.

Overigens laat bovenstaand de rest van de beantwoording van de zienswijze onverlet. Het schuurtje mag niet worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

Voorstel: het schuurtje waarvoor in 1991 vergunning is verleend als specifieke bouwaanduiding-schuilstal op te nemen op de verbeelding en inventarisatiekaart, waarvoor geldt dat de bestaande afmetingen toelaatbaar zijn.

Zienswijze 31: [REDACTED]

Tijdens de hoorzitting is door reclamant aangegeven dat de beantwoording op het eerste gedeelte van de zienswijze niet klopt. Het gaat om de bestemming van de woning Zuideinde [REDACTED]. Naar aanleiding van deze opmerking is nader onderzoek gedaan. Op de bestemmingsplankaart Buitengebied 2000 is deze woning aangeduid als woning, echter uit nader onderzoek omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan is gebleken dat er destijds bedenkingen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland zijn ingediend

tegen deze woonbestemming en dat op basis hiervan GS goedkeuring hebben onthouden aan deze woonbestemming. Als gevolg daarvan wordt terugvallen op het bestemmingsplan Buitengebied Oost uit 1981. In dit bestemmingsplan maakt Zuideinde [redacted] onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de woning Zuideinde [redacted] wederom als woning bestemd. Uit de zienswijze valt af te leiden dat Zuideinde [redacted] weliswaar nog als agrarisch is bestemd, echter dat het niet meer mogelijk is ter plaatse een (melk)veehouderijbedrijf te exploiteren. Echter zolang ter plaatse sprake blijft van een agrarisch bedrijf kan de woning Zuideinde [redacted] niet als burgerwoning worden bestemd aangezien daarmee het agrarisch bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Derhalve wordt voorgesteld om voor Zuideinde [redacted] de aanduiding plattelandswoning op te nemen. Hierdoor wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd en wordt recht gedaan aan het bestaande gebruik.

Indien het agrarisch bedrijf daadwerkelijk ten einde is, kan een verzoek worden ingediend om het agrarische gebruik om te zetten naar wonen. Met een omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het bestemmingsplan, waarna eventueel nog een woningsplitsing kan plaatsvinden.

In het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen wordt aan u voorgesteld een regeling op te nemen om bestaande woningen te kunnen splitsen. Dit om tegemoet te komen aan de toenemende vraag om met familieleden onder een dak te wonen of zorg te bieden aan familieleden (mantelzorg). Daarnaast biedt het de mogelijkheid om toch tegemoet te komen aan de vraag naar wonen in het buitengebied zonder dat dit de landschappelijke uitstraling van de polder aantast, immers er vindt geen extra versterking plaats omdat nieuwbouw van woningen dan niet nodig is.

Aan woningsplitsing is wel een aantal voorwaarden verbonden, teneinde dergelijke initiatieven in goede banen te leiden. Met een binnenplanse afwijking (bevoegdheid college) is woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden zijn ook benoemd bij zienswijze [redacted] in deze brief.

Indien reclamant een plan bij de gemeente voorlegt dat voldoet aan de hiervoor genoemde eisen, dan kan middels een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend, waardoor woningsplitsing mogelijk is.

De beantwoording ten aanzien van het verzoek om toepassing te geven aan de ruimte voor ruimte regeling blijft wat mij betreft overeind. Er wordt onvoldoende (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt teneinde te kunnen voldoen aan deze regeling. Evenmin heeft de gemeente de beschikking over een fonds waaraan gerefereerd wordt in de zienswijze.

Ten slotte is tijdens de hoorzitting gerefereerd aan de situatie op Noordeinde [redacted]. Ter plaatse is in het verleden een bestaande woning gesplitst. Ook in het bestemmingsplan buitengebied Aarlanderveen is de mogelijkheid van splitsing opgenomen zoals bovenstaand toegelicht.

Voorstel

Voor Zuideinde [redacted] de aanduiding specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning opnemen ter vervanging van de woonbestemming.

Zienswijze 39: [REDACTED]

[REDACTED]

Ten aanzien van het perceel Achtermiddenweg [REDACTED] is door reclamant een zienswijze ingediend waarin onder andere gevraagd wordt om, naast het melktransportbedrijf, de bestaande agrarische activiteiten te bestemmen. Als gevolg daarvan is het plan gewijzigd door tevens ondergeschikte agrarische activiteiten toe te staan. In de hoorzitting heeft reclamant aangegeven dat er sprake is van volwaardige agrarische activiteiten, zoals opgenomen in de revisievergunning. Los van de discussie in hoeverre op dit moment in de praktijk sprake is van volwaardige activiteiten kan ik me op basis van de revisievergunning vinden in het laten vervallen van het woord 'ondergeschikte'. Wel blijft naar mijn mening de functie melktransportbedrijf de planologische hoofdfunctie en als zodanig weergegeven op de functiekaart (zoals ook in het vorige bestemmingsplan was opgenomen). Zoals in de beantwoording van de zienswijze reeds is aangegeven is een paardenbak (danwel uitloopkooi) niet toegestaan bij deze functie en is ook niet aangetoond dat deze noodzakelijk is. Geen medewerking wordt verleend aan legalisering hiervan. In het verzoek om het bouwvlak uit te breiden ten behoeve van de verharde draaicirkel op het achterterrein kan ik me vinden. Gezien de situatie ter plaatse kan ik me vinden in de behoefte tot een draaicirkel en opstelplaats voor transportmiddelen ten behoeve van het melktransportbedrijf. Tenslotte is gevraagd om aanpassing van het aantal vierkante meters zoals opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Meer specifiek wordt bedoeld op het aantal vierkante meters van het tankeiland dat daaraan toe zou moeten worden gevoegd. In bijlage 3 worden slechts de vierkante meters voor gebouwen opgenomen. Een tankeiland wordt beschouwd als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, derhalve worden deze vierkante meters dan ook niet meegenomen in het totaal aantal vierkante meters.

Voorstel

Het bouwvlak Achtermiddenweg [REDACTED] zal dusdanig worden uitgebreid dat de bestaande draaicirkel/opstelplaats binnen het bouwvlak is gesitueerd en het woord 'ondergeschikte' wordt verwijderd.

Zienswijze 45: [REDACTED]

[REDACTED]

Omdat op dit moment geen sprake is van een concreet bouwplan voor uitbreiding van het agrarische bedrijf als gevolg waarvan uitbreiding van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is, wordt geen medewerking verleend aan het verzoek. Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak uit te breiden tot maximaal 1,5 hectare indien er sprake is van een concreet bouwplan. In de beantwoording van de zienswijze is voorts aandacht besteed aan de plek waar een eventuele uitbreiding plaats zou moeten vinden gelet op de eisen uit de kwaliteitsgids en de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de betreffende polder. De elementen zijn als voorwaarde gekoppeld aan de binnenplanse afwijking voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel. In verreweg de meeste gevallen betekent dit dat een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel slechts wenselijk is aan de achterzijde van het perceel. De ligging van het agrarisch bedrijf Nieuwkoopseweg [REDACTED] ten opzichte van de bestaande wegenstructuur maakt echter dat een uitbreiding in zijdelingse (noordelijke) richting in de toekomst ook aanvaardbaar zou kunnen zijn. Daartoe kan een concreet verzoek worden ingediend welke getoetst kan worden op de afwijkingsvoorwaarden.

Zienswijze 46: [REDACTED]

Reclamant heeft aangegeven dat het kaartmateriaal van het voorontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is gewijzigd voor wat betreft het agrarisch bouwvlak van Kortsteekterweg [REDACTED], het agrarisch bedrijf dat tegenover zijn woning is gelegen. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant aangegeven dat de informatievoorziening over het bestemmingsplan verwarrend is geweest.

Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat bestaande rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000 gerespecteerd worden, dit betekent dat het formaat van het agrarisch bouwvlak van Kortsteekterweg [REDACTED] een op een is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dat dit in de eerdere concepten van het bestemmingsplan anders was ingetekend is vervelend, het is begrijpelijk dat hierdoor verwarring kan zijn ontstaan. De wijze waarop het agrarisch bouwvlak nu is ingetekend is conform het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000, waardoor er voor reclamant wat dat betreft geen wijziging in de situatie komt.

Zienswijze 47: [REDACTED]

Reclamant heeft de wens om op het perceel Zuideinde [REDACTED] meerdere woningen te realiseren. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 heeft het perceel al een woonbestemming. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat er in beginsel geen sprake is van nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied, hooguit via de ruimte voor ruimteregeling, echter deze is niet van toepassing op dit perceel omdat er niet voldoende m² gesloopt gaat worden. Bovendien is er geen sprake van voormalig agrarische bebouwing, immers de bebouwing heeft al een woonbestemming in het nu nog geldende bestemmingsplan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen wordt wel aan u voorgesteld een regeling op te nemen om bestaande woningen te kunnen splitsen. Dit om tegemoet te komen aan de toenemende vraag om met familieleden onder een dak te wonen of zorg te bieden aan familieleden (mantelzorg). Daarnaast biedt het de mogelijkheid om toch tegemoet te komen aan de vraag naar wonen in het buitengebied zonder dat dit de landschappelijke uitstraling van de polder aantast, immers er vindt geen extra versterking plaats omdat nieuwbouw van woningen dan niet nodig is.

Aan woningsplitsing is wel een aantal voorwaarden verbonden, teneinde dergelijke initiatieven in goede banen te leiden. Met een binnenplanse afwijking (bevoegdheid college) is woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden zijn opgenomen bij de reactie op zienswijze 31. Indien reclamant een plan bij de gemeente voorlegt dat voldoet aan de hiervoor genoemde eisen, dan kan middels een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend, waardoor woningsplitsing mogelijk is.

Vraag via de griffie ontvangen

Na afloop van de hoorzitting van donderdagavond 20 juni jongstleden, is er via de griffie nog een vraag ontvangen. De beantwoording van deze vraag heeft ook een plekje gekregen in deze brief, teneinde u zo goed mogelijk van informatie te voorzien voordat de discussie in de raadscommissie plaatsvindt op 4 juli a.s.

Vraag van de heer M. Schouten namens de D66 fractie

Tijdens de hoorzitting is een aantal malen betoogd dat de wijziging van de bestemming Glastuinbouw naar Agrarisch met waarden-landschap (1,2,3) het onmogelijk maakt om de bestaande kassen uit te breiden terwijl dit volgens de huidige/oorspronkelijke bestemming wel mogelijk was. Uit de beantwoording op de zienswijzen blijkt dat echter wel enige uitbreiding mogelijk blijft mits o.a. de landschappelijke doorkijk gewaarborgd blijft. Kan

concreet worden aangegeven, per indiener van de zienswijze die hierop betrekking heeft, hoeveel m² de voorgenomen AWL bestemming een beperking oplevert t.o.v. de huidige bestemming Glastuinbouw?

Beantwoording

Waar in het nieuwe bestemmingsplan de functie glas is opgenomen/toegestaan, zijn de planologische rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Daar waar in de vigerende bestemming Glastuinbouw een bouwvlak van 1 hectare en buiten het bouwvlak glas zonder maximale maatvoering mogelijk is, is dit overgenomen in de nieuwe bestemming Agrarisch met Waarden (en de daarbij behorende functieaanduiding glastuinbouw op de inventarisatiekaart). Er is derhalve geen sprake van een beperking van het aantal m². Wel is van belang of er sprake is van de functie glastuinbouw in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is op pagina 4 in deze brief nader toegelicht bij zienswijzen 7 e.v..

Vervolg

In onderhavige brief worden enkele aanvullende wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zullen vóór 4 juli worden verwerkt in alle aangeboden besluitvormingsstukken en aan u ter beschikking worden gesteld. Deze nieuwe besluitvormingsstukken vervangen de vorige stukken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



T. Hoekstra
portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening

Bijlage III – Overzicht van Wijzigingen

Bijlage III bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2013, nr 2013/34298 (raadsbesluitnr 2013/34320)

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaand worden de wijzigingen opgesomd, onderverdeeld naar wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Zie ook:

- De gewaarmerkte bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen "Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen" d.d. 10 juli 2013 (reg. nr. 2013/37258) voor wat betreft zienswijze nummer 9,10 en 28;
 - Amendement Kortsteekterweg 46 (reg. nr. 2013/37889) voor wat betreft zienswijze 18;
 - Amendement Achttienkavels 1c (reg. nr. 2013/37884) voor wat betreft zienswijze 19.

WIJZIGINGEN ALS GEVOLG VAN DE ZIENSWIJZEN

A. TOELICHTING

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is de inhoudsmaat voor (bedrijfs)woningen in het buitengebied aangepast van 650 m3 naar 750 m3. In paragraaf 7.10 is de volgende tekst opgenomen:

"De inhoud van de (bedrijfs) woning is bepaald op 750 m3. Deze inhoudsmaat is inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing. In het voorgaande bestemmingsplan bedroeg de inhoudsmaat 550 m3. Aanvankelijk stond een vergroting van 650 m3 voor ogen, echter naar aanleiding van gewijzigde inzichten is besloten de inhoud van de woning te vergroten.

De volumevergroting van het hoofdgebouw heeft als belangrijk voordeel, dat hierdoor meer architectonische vrijheid ontstaat ten aanzien van het hoofdgebouw. Zo worden bijvoorbeeld de mogelijkheden voor een integraal ontwerp mét inpandige bergruimte of garage binnen het hoofdgebouw vergroot, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de

ruimte t.b.v. het woongedeelte. En dit sluit aan bij de agrarische bouwstijl, waarin vanouds woon- en bedrijf/opslagfuncties geïntegreerd waren in één pand. Het kan een middel zijn om verrommeling van de kavel met diverse bijgebouwen in te perken. Niettemin wordt een maximale maat (van 100m² ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen gehanteerd, in de veronderstelling dat wonen in het buitengebied, op een gemiddeld genomen relatief grote kavel, ook relatief veel berg- en stallingsruimte vergt.”

- **Naar aanleiding van zienswijze 8 en 17 en 33 is een regeling opgenomen voor 'de rustende boer'. In hoofdstuk 7 is een nieuwe paragraaf 7.8. toegevoegd die luidt:**

“Ten behoeve van een 'rustende boer' (doorgaans de vader, waarvan de zoon het bedrijf overneemt) kan via een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiermee kan de bestaande bedrijfswoning worden vergroot ter realisering van een bescheiden woonruimte. De uitbreiding dient beperkt te blijven tot een inhoud van 240 m³. Naast het aspect bedrijfsovername geldt deze regeling ook voor het bieden van ouderenzorg/mantelzorg en het huisvesten van ouders, anders dan voor mantelzorg of als rustende boer mits ouder dan 65 jaar, op een agrarische bedrijfswoning. Voor de rustende boer is een passende definitie in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Voor agrarische bedrijfswoningen wordt in de regels een zogenaamde dubbeltelbepaling opgenomen om te voorkomen dat deze woningen kunnen worden afgestoten als burgerwoning en nieuwe bedrijfswoningen nodig zijn. Een extra woning voor de rustende boer is niet toegestaan.”

- **Naar aanleiding van zienswijze 44 is paragraaf 5.6.2. aangepast. De tekst in paragraaf 5.6.2. wordt vervangen door de volgende tekst:**

In de polder Danz komen in hoofdzaak traditionele melkrundveebedrijven voor. Ook is er een aantal kleinschalige paardenhouderijen. De aanleiding om voor dit gebied agrarisch geurbeleid te ontwikkelen ligt in de wens om aan de traditionele melkrundveesector kansen te bieden voor economische versterking door het ontwikkelen van niet agrarische nevenactiviteiten en de mogelijkheid te bieden om niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen een nuttige herbestemming te geven.

In het zuidelijk deel van dit poldergebied bevindt zich een aantal varkenshouders. De varkenshouderij heeft geen groeiomhoogheid ten aanzien van de geurnormering. Als gevolg van het Besluit huisvesting kan het aantal varkens per bedrijf nog wel toenemen als er gaswassers worden toegepast. De geurbelasting neemt daardoor af. Overigens is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten in het plangebied.

Voor deze polder worden met de vaststelling van de geurverordening de geldende afstanden voor melkrundvee- en paardenhouderijen gehalveerd. De minimum afstand die ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom moet worden aangehouden bedraagt 50 meter, buiten de bebouwde kom bedraagt deze 25 meter. Voor de intensieve veehouderij blijft de landelijk geldende standaardnormering gehandhaafd.

De polder Nieuwkoop is niet een specifiek veenweidegebied. Naast melkrundveebedrijven zijn hier ook akkerbouwbedrijven gevestigd. In deze polder ligt het accent op de agrarische ontwikkeling. Voor deze polder worden daarom in de geurverordening geen afwijkende normen vastgelegd.

B. REGELS

- **Naar aanleiding van zienswijze 1 worden de volgende artikelen gewijzigd**

Artikel 3.3.2 wordt als volgt gewijzigd:

de inhoud van de (bedrijfs)woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;

Artikel 4.3.2 wordt als volgt gewijzigd:

de inhoud van de (bedrijfs)woning mag, inclusief -aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;

Artikel 5.3.2 wordt als volgt gewijzigd:

de inhoud van de (bedrijfs)woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;

- **In samenhang met het hiervoor genoemde punt zijn eveneens de regels zoals opgenomen in artikel 3.3.3, 4.3.3, en 5.3.3. omtrent de bijgebouwen en de aan- en uitbouwen voor de woning als volgt aangepast:**

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- op bijgebouwen is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- op aan- en uitbouwen is een kap niet toegestaan;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning te worden gepositioneerd;

- de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m²;
- indien de oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en h. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

- **Naar aanleiding van zienswijze 2 zijn in artikel 5.3.2. de specifieke bouwregels ten behoeve van volkstuinen als volgt aangepast:**

Specifieke bouwregels ten behoeve van volkstuinen

- per volkstuinencomplex mag ten hoogste één verenigingsgebouw worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 100 m³, de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de hoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- op iedere volkstuin van maximaal 150 m² mag worden gebouwd:
 1. een schuurtje met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een hoogte van niet meer dan 2,85 m;
 2. broeibakken of kassen met een gezamenlijke oppervlakte van 10% van de oppervlakte van de volkstuin, en met een maximale hoogte van 0,7 meter, respectievelijk 2,85 m.
- op iedere volkstuin met een oppervlakte van meer dan 150 m² mag worden gebouwd:
 3. een schuurtje waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 14 m² en de hoogte niet meer dan 2,85 m;
 4. broeibakken of kassen, met een gezamenlijke oppervlakte van 10% van de oppervlakte van de volkstuin doch niet meer dan 20 m², en met een maximale hoogte van 0,7 meter, respectievelijk 2,85 m;
- de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de oppervlakte van iedere volkstuin mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- voor de volkstuin nabij de Treinweg geldt dat, in afwijking van bovengenoemde specifieke bouwregels, ter plaatse enkel een schuurtje is toegestaan met een maximale oppervlakte van 31 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

- **Naar aanleiding van zienswijze 8 en 17 en 33 is een regeling opgenomen voor 'de rustende boer'. In artikel 1 zijn onderstaande begripsomschrijvingen toegevoegd en in artikel 3.4.4. , 4.4.4. en artikel 5.4.4. is onderstaande bepaling opgenomen**

Artikel 1

mantelzorg

het bieden van zorg aan een familielid, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

rustende boer

het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd op het agrarisch bedrijf werkzaam is

Artikel 3.4.4. / 4.4.4. / 5.4.4. Woongelegenhed voormalig agrarisch bedrijfshoofd/inwonende ouders/mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de gronden zoals weergegeven in artikel ten behoeve van het uitbreiden van de agrarische bedrijfswoning voor een woongelegenhed mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De bedrijfswoning mag slechts worden uitgebreid ten behoeve van een woongelegenhed voor:
 - -het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer), of
 - -inwonende ouders, of
 - -mantelzorg waarbij sprake is van een familieband;

b. De uitbreiding bedraagt maximaal 240 m³.

c. Er wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;

Met dien verstande dat het splitsen van de woongelegenhed en de agrarische bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan.

- **Naar aanleiding van zienswijze 34 is de definitiebepaling voor intensieve veehouderij als volgt aangepast:**

intensieve veehouderij

agrarische bedrijvigheid bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren, pelsdieren en pluimvee, die in functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang

- **Naar aanleiding van zienswijze 37: In het bestemmingsplan ontbrak een regeling omtrent het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van wonen. In artikel 3.4.2. , 4.4.2. en 5.4.2. is onderstaande tekst opgenomen:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwvlak en bijbehorend erf voor de functie wonen zoals weergegeven in artikel mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorende erf is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen;

- vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorend erf draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 3.1;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stillegebied;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet
 - **Naar aanleiding van zienswijze 44 is in artikel 5.6.1 aanhef onderstaande tekst opgenomen. In de artikelen 3 en 4 is dit niet nodig omdat alleen de functies zoals weergegeven op de inventarisatiekaart zijn toegestaan:**

5.6.1 Wijzigen gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaand gebruik zoals genoemd in artikel 5.1 en 5.2 en het gebruik te veranderen naar gebruik zoals genoemd in artikel 5.1 of 5.2 met uitzondering van wonen en intensieve veehouderij, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **Naar aanleiding van zienswijze 27 is in artikelen 3.3.4.e, 4.3.4.e en 5.3.4.e de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak verhoogd van 2 naar 2,5 m1.**

VERBEELDING / INVENTARISATIEKAART

Zienswijze	Locatie	Aanpassing	Inventarisatiekaart	Verbeelding
4	Kortsteekterweg 40	Vormverandering agrarisch bouwvlak	ja	ja
6	Hogedijk 11a en 12	Wijzing in 2 woonpercelen met bouwvlak en onbebouwd erf, inclusief aanpassing aan kadastrale erfgrenzen	ja	ja
11	Hogedijk 8	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	ja	ja
12	Achtermiddenweg 6	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	ja	ja
13	Kerkvaartseweg bij 24	aanduiding voor schuilgelegenheid opnemen	ja	ja
19	Achttienkavels 25	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	ja	ja
22	Hogedijk 15	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	ja	ja
29	Tussen Buitenkerk 70 en 71	aanduiding voor schuilgelegenheid opnemen	ja	ja
31	Zuideinde 32	Aanduiding specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning opnemen	ja	ja
31	Zuideinde 34	Verwijderen aanduiding cultuurhistorische waarden	ja	ja
2	Hogedijk 7a	Uitbreiding agrarisch bouwvlak en aanduiding intensieve veehouderij verwijderen	ja	ja
36 en 44	Hogedijk bij 8	Verwijderen bouwvlak en functie	ja	ja
41	Kortsteekterweg 5	Uitbreiden bedrijfsfunctie	ja	nee
42	Noordeinde 4	Agrarisch bouwvlak aanpassen aan geldend bestemmingsplan	ja	ja

43	Naast Kortsteekterweg 27	Bestemming driehoek wijzigen van verkeer naar AW-L3	nee	ja
9	Achttienkavels 21	Uitbreiding aanduiding bedrijf op inventarisatiekaart, aanpassing bouwvlak is niet nodig	ja	nee
10	Nieuwkoopseweg 1	Wijziging bouwvlak en erf bij woning	ja	ja
20	Kortsteekterweg 58	Agrarisch wijzigen in bedrijf-opslag	ja	ja
21	Kortsteekterweg 26a	Bedrijf-opslag i.c.m. agrarisch	ja	ja
25	Hogedijk 9	Omzetten naar agrarisch loonbedrijf	ja	ja
34	Achtermiddenweg 2a	Aanduiding voor afwijkende dakhelling	nee	ja
38 en 42	Noordeinde 4a	Bestemmen als burgerwoning	ja	ja
30	Zuideinde 67a	Aanpassing bouwvlak	ja	ja
24	Tussen Zuideinde 20b en 20c	Verwijderen aanduiding natuur/houtopstand	ja	ja
5	Kerkvaartsweg 65	Intekenen agrarisch bouwperceel (incl. aanduiding veehandelsbedrijf)	nee	ja
48	Hele plangebied	Bouwvlakken (bedrijven) gelijk trekken met bestemmingsvlakken	ja	ja
48	Kortsteekterweg 59	woning nu ingetekend als bedrijf, betreft een burgerwoning	ja	nee
39	Achtermiddenweg 2B	Bouwvlak uitbreiden en toevoegen 'agrarische activiteiten'	ja	nee
49	Lindenhovestraat 8A	Toevoegen 'recreatieve voorzieningen' en intekenen vergunde hooiberghutten op ondergrond	ja	ja
7, 15, 27 en 35	Oostkanaalweg 4b, 4d, 6 en 7a	Functie glastuinbouw toekennen aan percelen	ja	nee

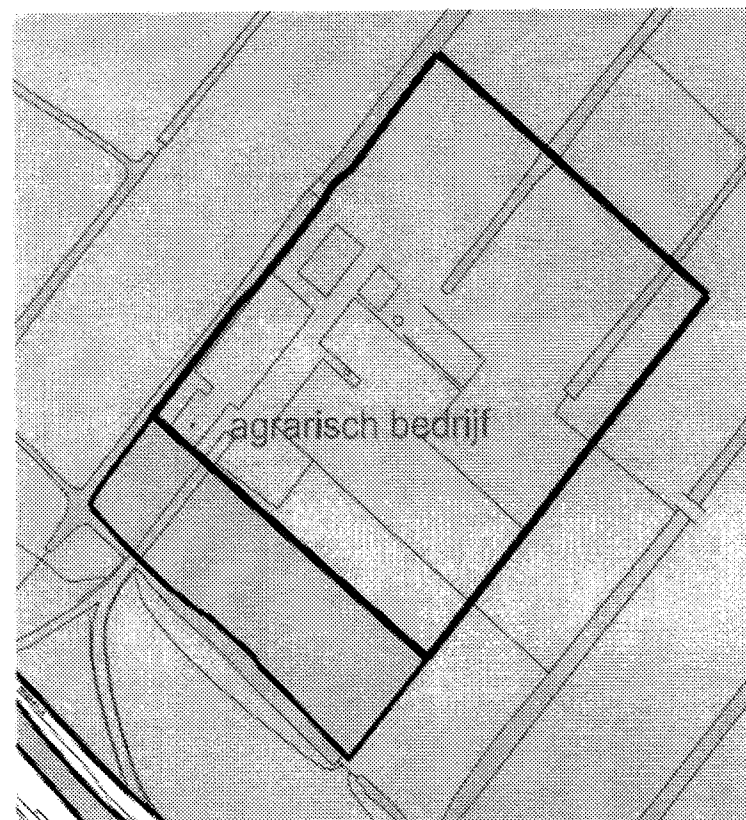
30	Zuideinde naast 30	Voor schuurtje aanduiding specifieke bouwaanduiding-schuilstal opnemen	Ja	ja
----	--------------------	--	----	----

In bovengenoemd overzicht zijn enkele wijzigingen opgesomd die te maken hebben met de vorm van het agrarisch bouwvlak of een functietoevoeging. Hieronder treft u deze wijzigingen in beeld aan.

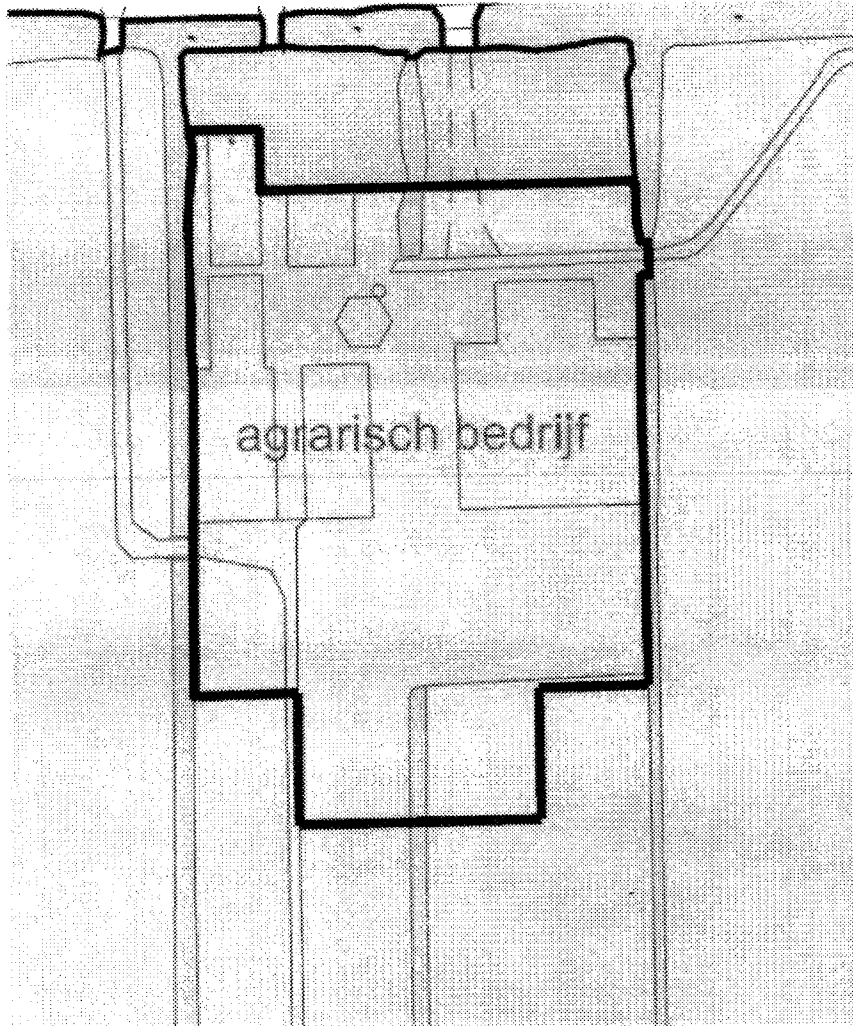
De vorm van het agrarisch bouwvlak Kortsteekterweg 40 is aangepast.



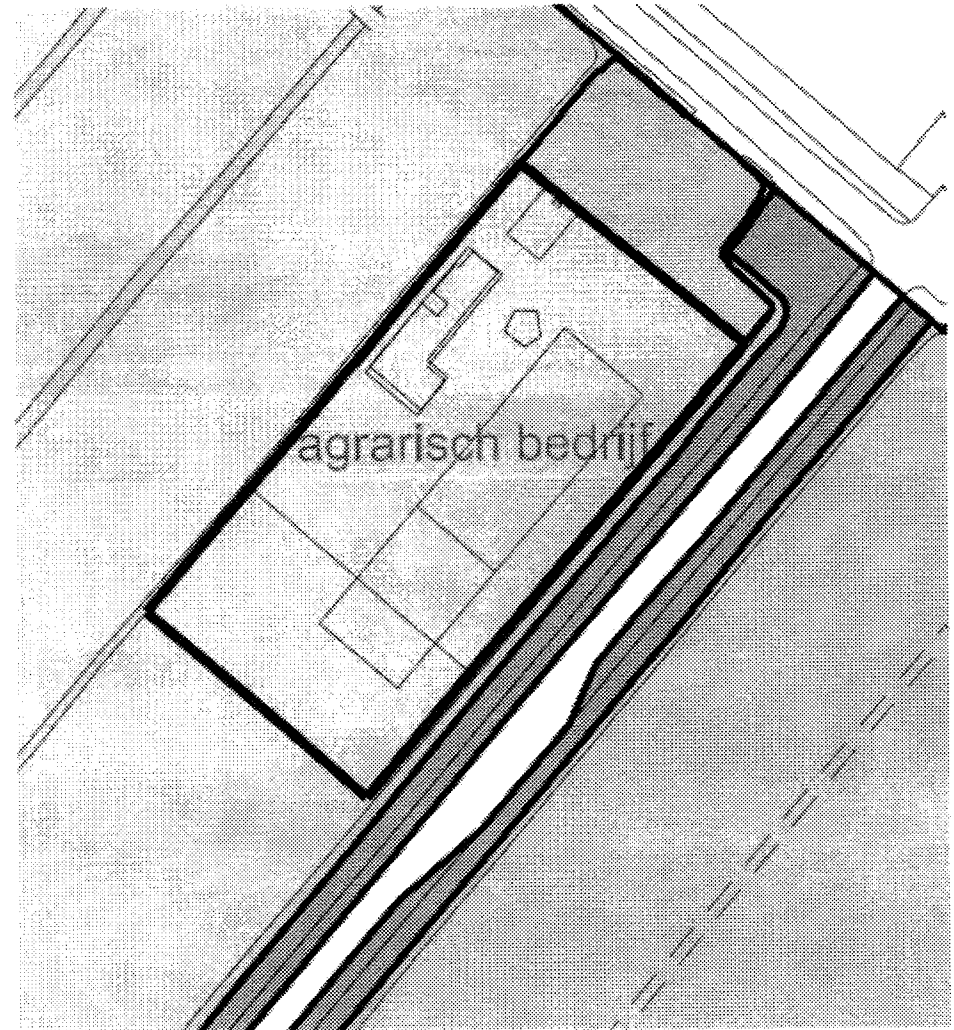
Het agrarisch bouwvlak Hogedijk 8 is uitgebreid.



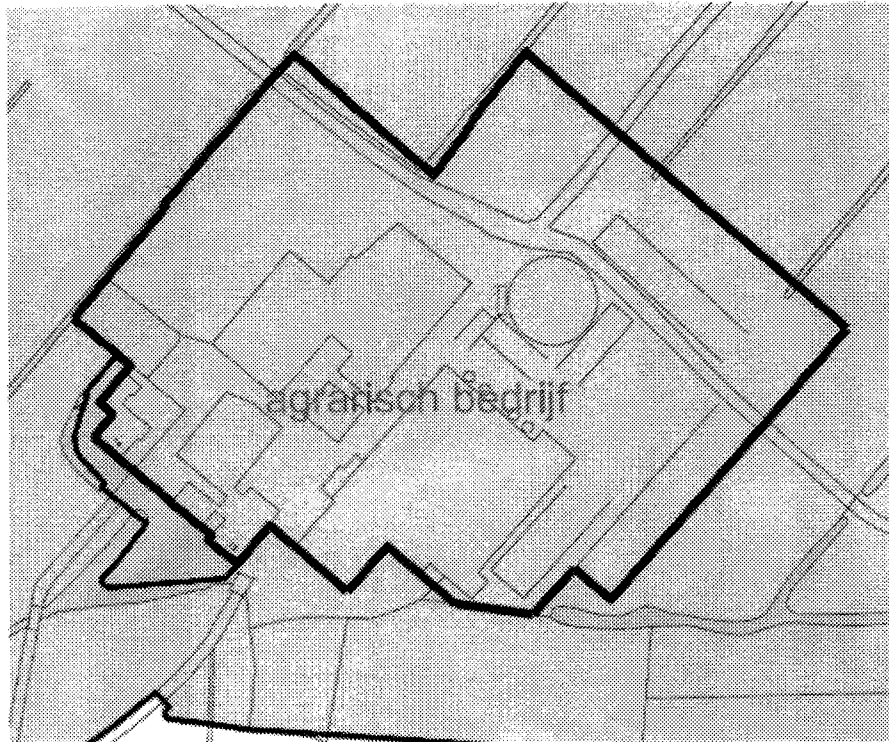
Het agrarisch bouwvlak Achtermiddenweg 6 is uitgebreid.



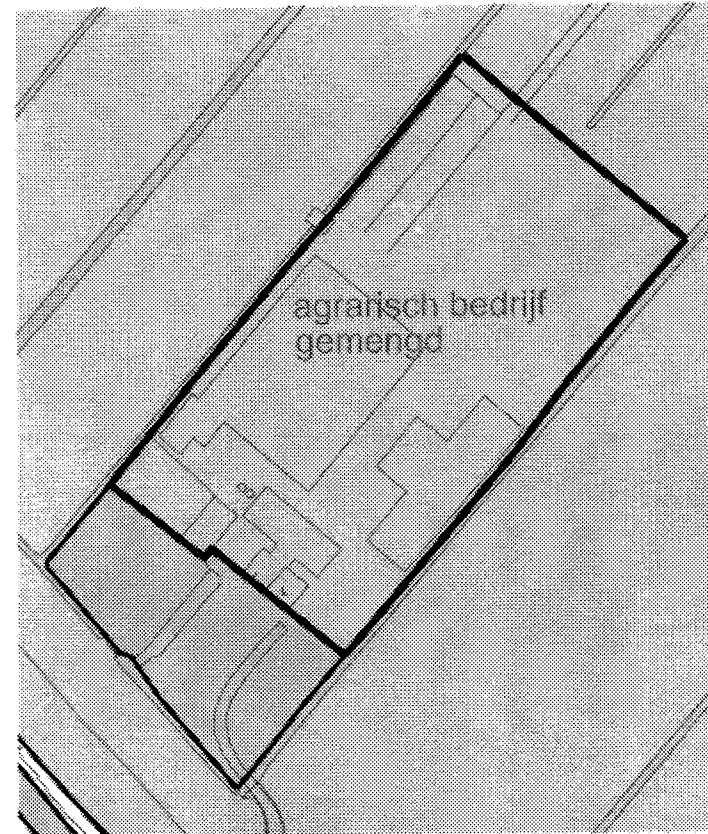
Het agrarisch bouwvlak Achttienkavels 25 is uitgebreid.



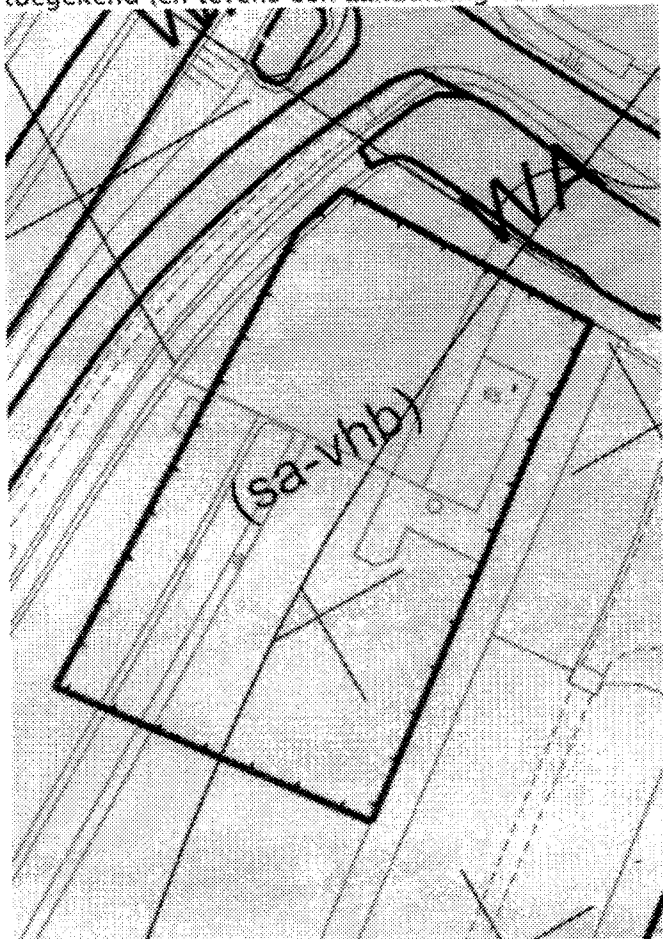
Het agrarisch bouwvlak Hogedijk 15 is uitgebreid.



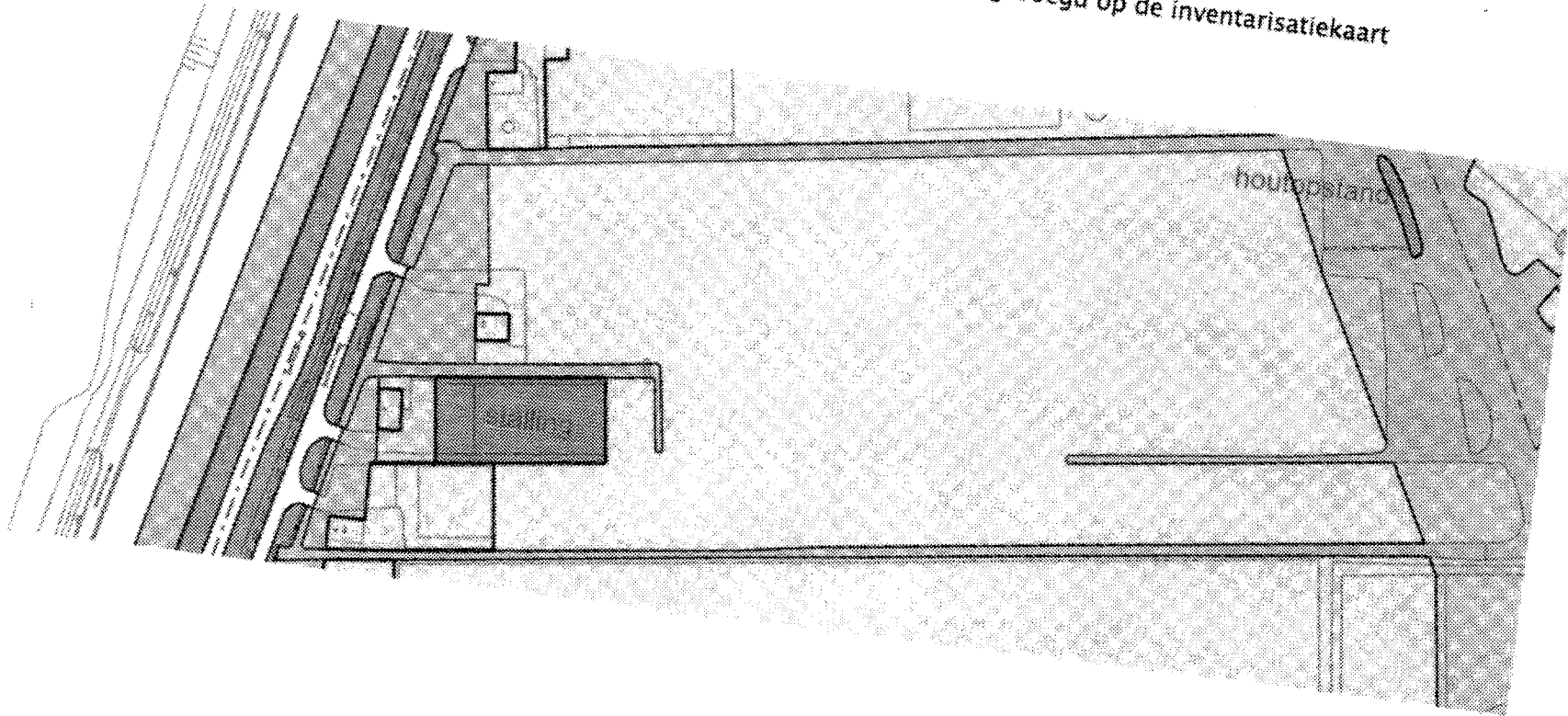
Het agrarisch bouwvlak Hogedijk 7A is uitgebreid.

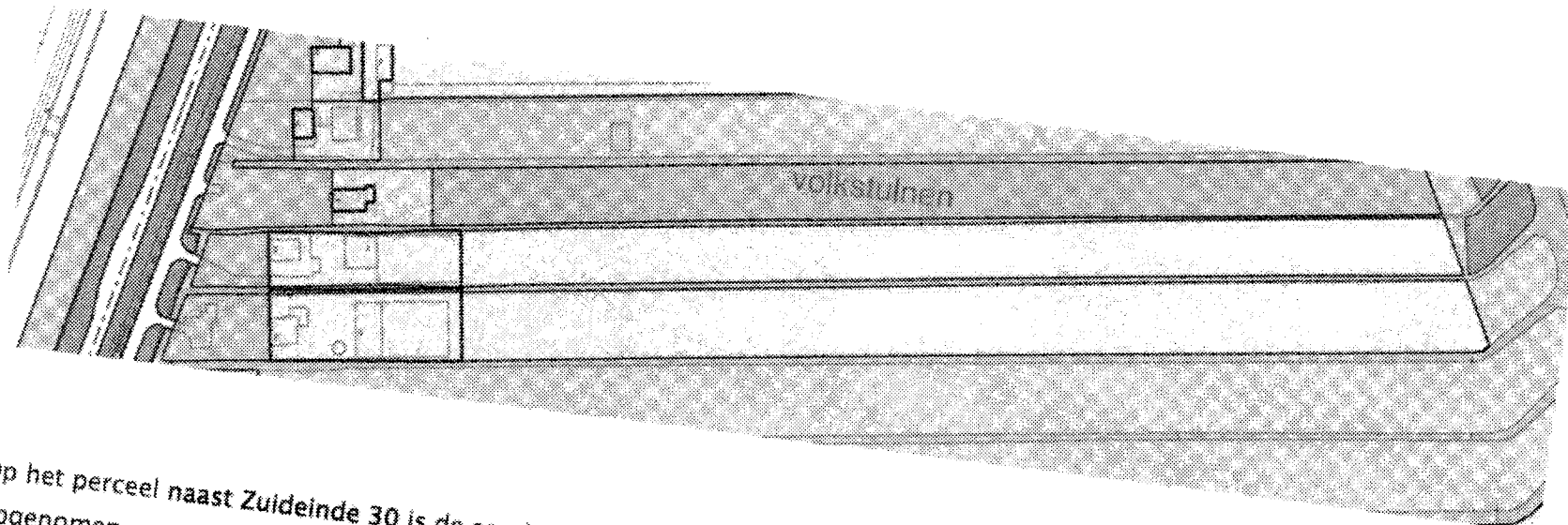


Op het perceel Kerkvaartsweg 65 is een agrarisch bouwvlak toegekend (en tevens een aanduiding veehandelsbedrijf)

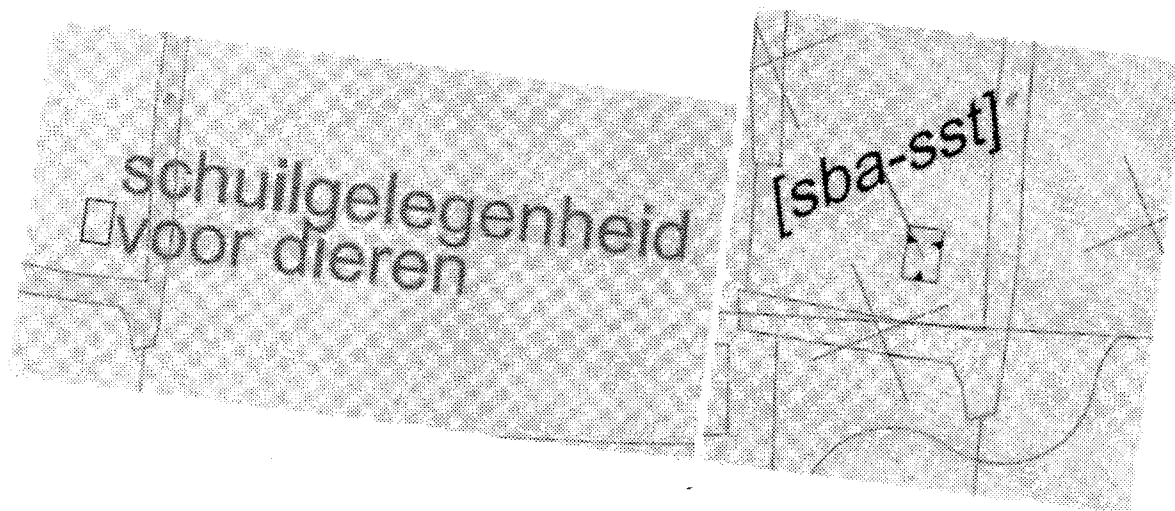


Op de percelen Oostkanaalweg 4b, 4d, 6 en 7 is de functie glastuinbouw toegevoegd op de inventarisatiekaart

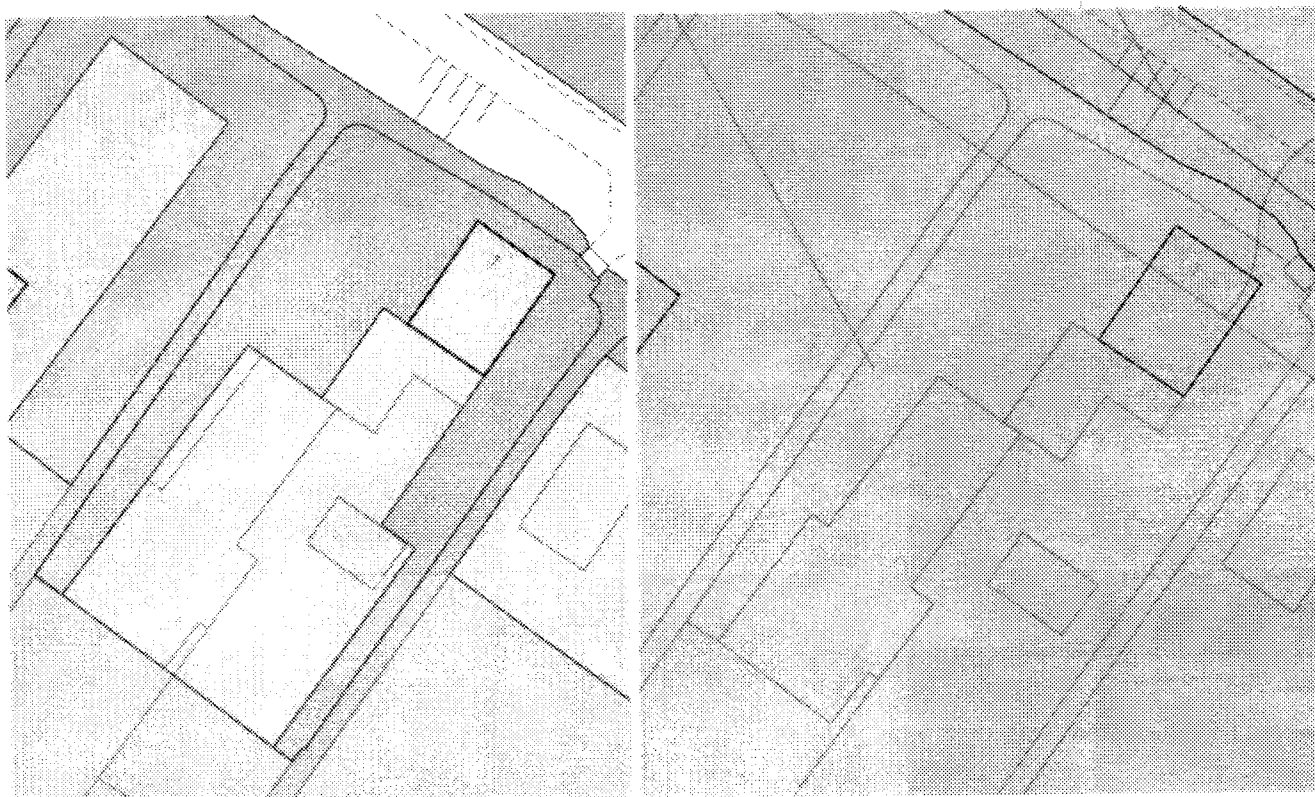




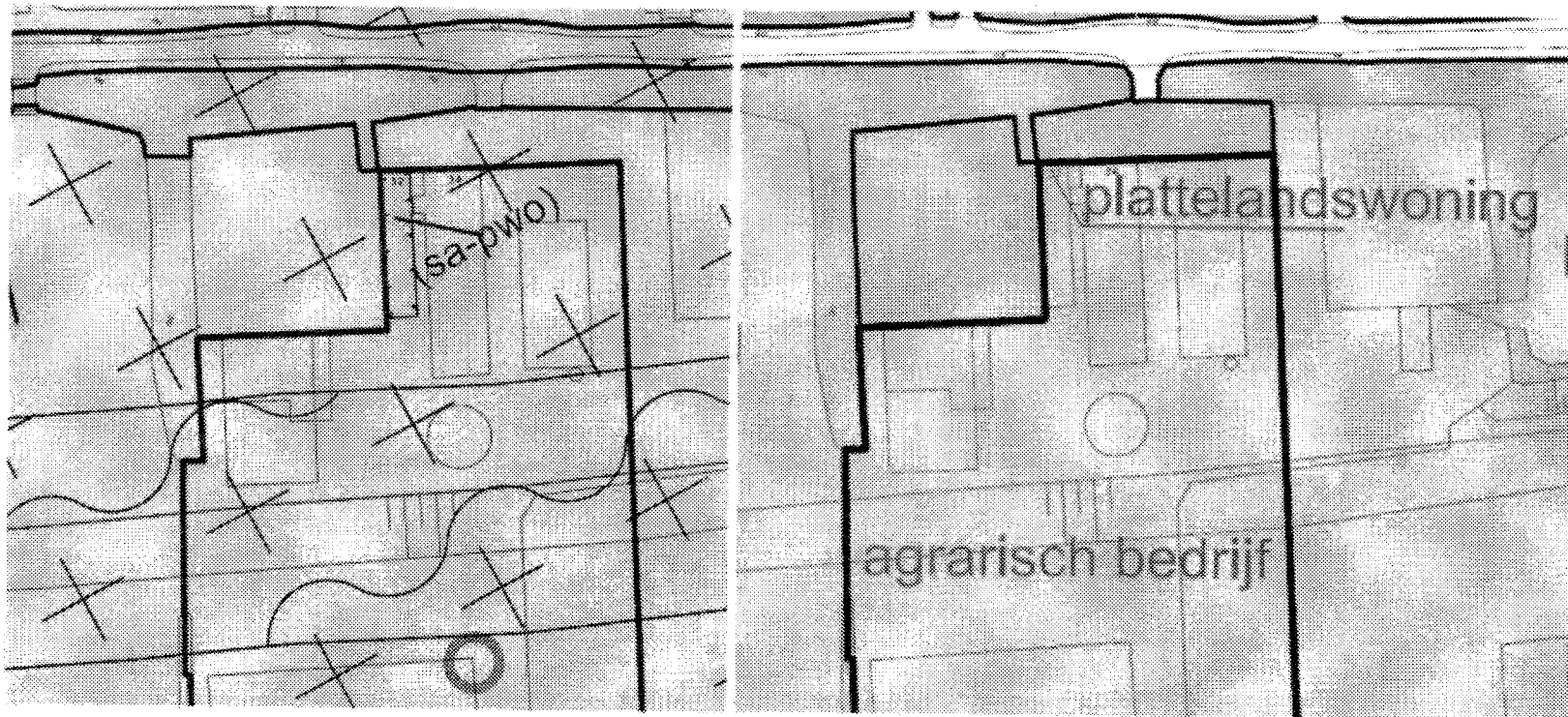
Op het perceel naast Zuideinde 30 is de aanduiding specifieke bouwaanduiding-schuilstal op de inventarisatiekaart en verbeelding opgenomen.



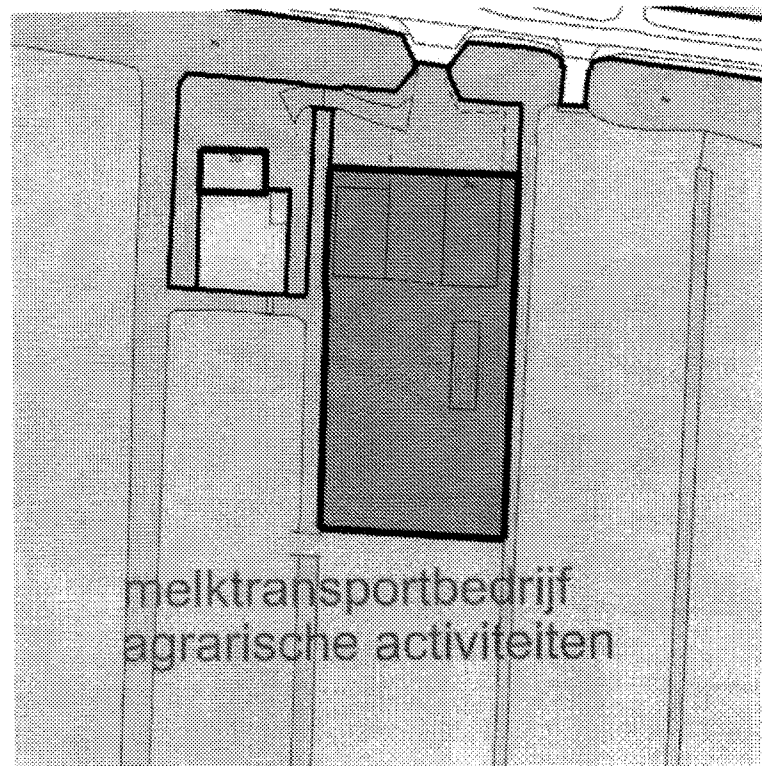
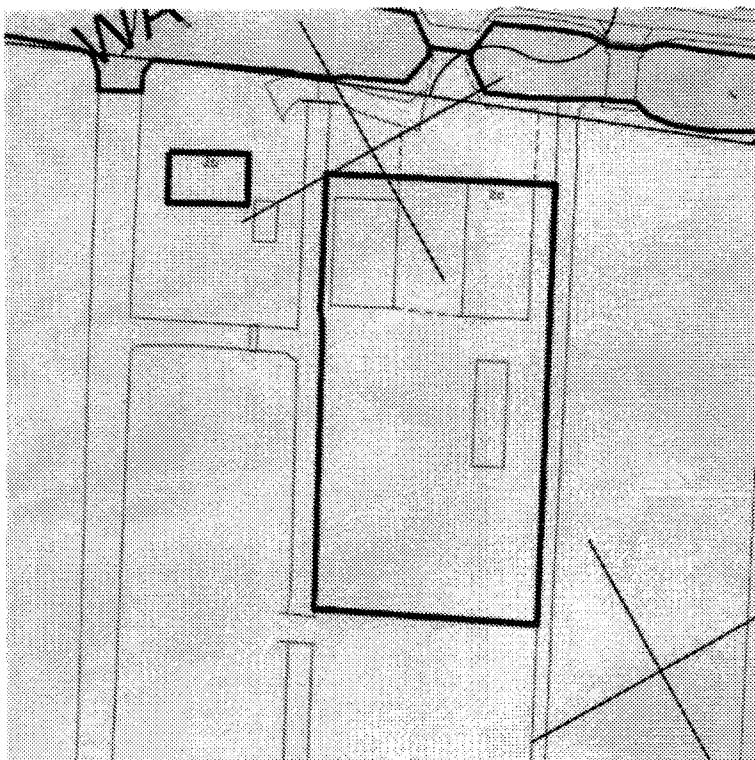
Aanpassing ondergrond op perceel Nieuwkoopseweg 1 op verbeelding en inventarisatiekaart.



Aan de woning Zuideinde 32 is de aanduiding plattelandswoning toegevoegd op de verbeelding en de inventarisatiekaart.



Op het perceel Achtermiddenweg 2b is het bouwvlak uitgebreid en het woord 'ondergeschikte' verwijderd



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Indien sprake is van ambtshalve wijzigingen als gevolg van schrijffouten, verkeerde verwijzingen of andere wijzigingen die niet van invloed zijn op de inhoud en uitwerking van het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen niet apart vermeld.

A. TOELICHTING

- **Door de gemeenteraad is op 28 maart 2013 de Verordening geurhinder en veehouderij en de bijbehorende gebiedsvisie vastgesteld. De tekst in paragraaf 2.5.3. wordt vervangen door de volgende tekst:**

"De Verordening geurhinder en veehouderij met bijbehorende geurgebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013. Uitgangspunt van de geurvisie is de wens om ruimte te scheppen voor de weidegebonden veehouderij voor verbreding van de activiteiten. De weidegebonden veehouderij is bepalend voor het behoud van het veenweidegebied. In het buitengebied van Alphen aan den Rijn bevinden zich 121 veehouderijen. Tweederde deel van deze bedrijven zijn melkrundveehouderijen. Dit zijn de bedrijven die zich met de weidegebonden veehouderij bezig houden. In deze visie is voor deze categorie bedrijven naar ruimte voor ontwikkeling gezocht. De beleidskeuzes zijn per polder uitgewerkt. Het karakter van iedere polder en het wensbeeld vanuit de ontwikkelingsplanologie is bepalend bij deze keuzes.

De ruimte die wordt geboden bestaat uit:

- beperking van de toe te passen afstandsnormen voor rundvee- en paardenhouderijen ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen;
- een ruime interpretatie van het begrip nevenactiviteit van agrarische bedrijven;
- inperking van het begrip geurgevoelige bestemming als het gaat om een agrarische nevenactiviteit.

Ook is het begrip bebouwde kom, dat van belang is voor de uitvoering van het geurbeleid, in deze visie duidelijker benoemd.

Specifiek voor dit plangebied is voor de polder DANZ en Kortsteekterweg (artikelen 4 en 5 in de regels) een afstandsnorm van 50 meter binnen en 25 meter buiten de bebouwde kom vastgelegd. Voor de polder Nieuwkoop is een afstandsnorm van 100 meter binnen en 50 meter buiten de bebouwde kom vastgelegd."

- **Door de gemeenteraad is op 30 mei 2013 het Kwaliteitsplan paardenhouderij vastgesteld. In hoofdstuk 2 is een nieuwe paragraaf 2.5.7 toegevoegd die luidt:**

Gemeente Alphen aan den Rijn krijgt in toenemende mate te maken met paardenactiviteiten in het landelijk gebied. Het gaat hierbij om zowel uitbreiding van bestaande bedrijven als om het vestigen van nieuwe bedrijven. Het is van belang dat de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied worden uitgewerkt om een positieve ontwikkeling van paardenhouderij te bevorderen. Het Kwaliteitsplan paardenhouderij heeft als doel aan te geven hoe paardenhouderij kan bijdragen aan de gewenste kwaliteiten van het landelijk gebied, zowel op ruimtelijk, economisch en sociaal gebied. De notitie is een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied en de kwaliteitsgidsen van de gemeente, en bevat handvatten die benut worden bij het beoordelen van inkomende initiatieven op het vlak van paardenhouderijen. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Beschrijving bestaande beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Beschrijving van kansen en bedreigingen van de paardensector in relatie tot natuur, landschap, verkeer, recreatie, bodem en milieu;
- Beschrijving visie landelijk gebied: gebiedsindeling paardenactiviteiten per deelgebied binnen de gemeentegrenzen;
- Beschrijving van landschappelijke bijdragen van paardenhouderijen;
- In beeld brengen van aansprekende voorbeeldsituaties uit andere gemeenten.

Het Kwaliteitsplan paardenhouderij en de kwaliteitsgidsen van Gemeente Alphen aan den Rijn vormen achtergronddocumenten voor het bestemmingsplan.

Het Kwaliteitsplan paardenhouderij zegt het volgende over de polders gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische ontwikkeling van en voor de weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit omvangrijke, open deelgebied kenmerkt zich door de openheid en hoge natuurwaarden van graslanden, sloten en oevers. De agrarische sector is hier de belangrijkste drager van het landschap. Bebouwing is voornamelijk in linten aanwezig. De weidebouw en melkveehouderij zal in de toekomst een belangrijke economische drager blijven. Daarnaast zal bij ontwikkelingen de aandacht uitgaan naar het behouden en ontwikkelen van de bestaande natuur- en landschappelijke waarden. In dit gebied zijn, behalve gebruiksgerichte paardenhouderij, alle vormen van paardenhouderij toegestaan. Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie (bij een agrarisch bedrijf) passen goed in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen in het kader van de economie en weidebouw. Ontwikkeling van paardenactiviteiten in dit gebied kan bij voorkeur plaatsvinden op de drogere delen van de polder: aansluitend aan het bebouwingslint, langs de Achtermiddenweg en aan het Zuideinde. Hobbymatig paarden houden kan in ieder deel van het gebied plaatsvinden. Daarentegen biedt het deelgebied geen ruimte voor gebruiksgerichte paardenhouderij, dat wil zeggen voor maneges, aangezien activiteiten op deze bedrijven niet bijdragen aan de doeleinden voor de polder. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen. Natte delen in de drooggemaakte polder, die zich met name achterin het land bevinden, lenen zich niet voor beweiding.

Zuid- en Noordeinderpolder

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische ontwikkeling van en voor de weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit deelgebied kenmerkt zich door de openheid en hoge natuurwaarden van graslanden, sloten en oevers. De agrarische sector is hier de belangrijkste drager van het landschap. Bebouwing is voornamelijk in linten aanwezig. Langs de Kortsteekterweg zijn bedrijven met nevenfunctie te vinden zoals een zorgboerderij en een boerderij met logies. De weidebouw en melkveehouderij zal in de toekomst een belangrijke economische drager blijven. Daarnaast worden kansen geboden voor nieuwe nevenfuncties en bedrijvigheid. In dit gebied zijn, behalve gebruiksgerichte paardenhouderij, alle vormen van paardenhouderij toegestaan. Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie (bij een agrarisch bedrijf) passen goed in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen in het kader van de economie en weidebouw. Hobbymatig paarden houden en paardenhouderij als nevenfunctie kan in ieder deel van het gebied plaatsvinden. Daarentegen biedt het deelgebied geen ruimte voor gebruiksgerichte paardenhouderij, dat wil zeggen voor maneges, aangezien activiteiten op deze bedrijven niet bijdragen aan de doeleinden voor de polder. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen. Belangrijk is dat paarden gehouden worden op de drogere delen van de polder. Dat betekent dat beweiding met paarden niet kan plaatsvinden achterin de polder, maar nabij de Kortsteekterweg. Deze weg ligt namelijk op een hoger gelegen oeverwal.

Polder Nieuwkoop

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische functie voor akkerbouw en veeteelt.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Polder Nieuwkoop is een belangrijk, goed ontwikkeld en goed verkaveld agrarisch gebied met ruime mogelijkheden met betrekking tot het grondgebruik. Behoud van de openheid is een belangrijk aspect bij toekomstige ontwikkelingen in dit gebied. Nieuwe bebouwing is hier dan ook niet toegestaan. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan dit open polderlandschap en hebben een economische functie voor akkerbouw en/of veeteelt. In dat kader passen alle vormen van paardenhouderij met uitzondering van de gebruiksgerichte paardenhouderij waarbij veel uitgebreide voorzieningen gewenst zijn. Deze voorzieningen zijn in dit deelgebied beperkt toegestaan. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen. De overige vormen van paardenhouderij sluiten goed aan bij de overheersende agrarische bedrijvigheid in deze polder als tak van de verbrede landbouw. De activiteiten moeten echter altijd plaatsvinden binnen het bouwperceel. Paardenhouderij draagt in dit gebied bij aan de instandhouding van de weidebouw.”

- **Er is een regeling opgenomen voor ‘plattelandswoning’, waarbij nog een korte toelichting ontbrak. In hoofdstuk 7 is een nieuwe paragraaf 7.7 toegevoegd die luidt:**

“In de afgelopen decennia zijn – als gevolg van het teruglopen van het aantal agrarische bedrijven – deze bedrijfswoningen op grote schaal afgesplitst en al dan niet in het kader van een bedrijfsbeëindiging afzonderlijk van het agrarisch bedrijf verkocht. In het bestemmingsplan zijn deze woningen veelal echter nog wel aangeduid als een agrarische bedrijfswoning. Wijziging van de bestemming in een woonbestemming kan tot beperkingen leiden voor direct in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Dat leidt tot de patstelling dat de gemeente niet kan/wil meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan en bewoning van deze woningen aldus in feite niet mogelijk is. De oplossing wordt nu gezocht in de introductie van het begrip plattelandswoning, met de strekking dat een plattelandswoning dezelfde status heeft als een bedrijfswoning, waardoor de

plattelandswoning geen beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering meer oplevert. Gemeenten hebben nu de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen. Hiervan wordt gebruik gemaakt.”

- **Naar aanleiding van een recente wetswijziging (artikel 19kd Natuurbeschermingswet) is er gekozen voor het terugbrengen van het vergroten van een agrarisch bouwvlak van 2 naar 1,5 hectare met een binnenplanse afwijking. Dit is kort in de artikelsgewijze toelichting (paragraaf 7.10) opgenomen, Daarnaast zijn de teksten in paragraaf 5.1.1. en 5.1.2. vervangen door de volgende teksten:**

“5.1.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging in dit Besluit is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, enkel de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend meer is. Indien een activiteit een omvang heeft die, significant onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Verder heeft op 26 maart 2013 de Eerste Kamer ingestemd met een belangrijke wetswijziging die op 24 april 2013 in werking is getreden. Via een wijziging van de Crisis- en herstelwet is artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet 1998 aangepast. Artikel 19kd biedt hiermee nu de mogelijkheid om ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie in de nieuwe bestemmingsplannen uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen, voor zover die al waren opgenomen in de geldende plannen. Wanneer die planologische mogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen in het nieuwe plan opnieuw worden herbestemd zou er dan voor wat betreft het stikstofaspect geen sprake zijn van significante gevolgen als bedoeld in artikel 19j lid 2 Natuurbeschermingswet 1998. Onder vigeur van artikel 19kd behoeft een passende beoordeling uit hoofde van artikel 19j lid 2 Nbw 1998 in dat geval niet te worden opgesteld voor wat betreft het stikstofaspect.

5.1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan de oostelijke zijde aan de Nieuwkoopse plassen (Natura 2000). Daarnaast bevindt zich in het gebied, ten noorden van de Aarlanderveensewetering en ten zuiden van de Achtermiddenweg een weidegebied dat een onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betekent dat ook in binnen het plangebied een gevoelig gebied aanwezig is. Om vast te stellen of in het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied sprake is van mogelijk negatieve gevolgen op de Nieuwkoopse plassen is een zogenaamde voortoets uitgevoerd. Het doel van deze voortoets is om inzicht te geven in de kans op mogelijke significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden en het gevoelige weidegebied in het plangebied, op basis van de directe en indirecte gevolgen van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan buitengebied biedt.

Op basis van de voortoets kan worden geconcludeerd dat een planMER-procedure niet nodig is ten aanzien van een aantal ontwikkelingen. Gebleken is dat het is uitgesloten dat de onderdelen 'wegen, wonen, recreatie en bedrijvigheid' tot gevolg hebben dat er sprake is van significante gevolgen voor de stikstofdepositie.

Dit betekent dat alleen nog een eventuele uitbreiding van het bouwvlak van agrarische bedrijven significante gevolgen kan hebben voor de stikstofdepositie. Gezien de besproken wetswijziging van artikel 19kd van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt de bestaande ruimte op de bouwvlakken van de geldende plannen nu ongewijzigd overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk gemaakt om het bouwvlak voor agrarische bedrijven in de polders uit te breiden tot maximaal 1,5 hectare. Nu dit wordt overgenomen, is hiermee een passende beoordeling en daarmee een planMER niet langer vereist. "

- **In het bestemmingsplan ontbrak een regeling voor aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In paragraaf 7.9 is de volgende tekst opgenomen:**

"Bij burgerwoningen is het uitoefenen van een beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij recht (mits voldaan wordt aan de specifieke gebruiksregels) toegestaan. Hierbij geldt onder meer als uitgangspunt dat de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en dat maximaal 60 m² van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) wordt benut ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten."

- **In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt ook woningen te kunnen splitsen indien deze niet cultuurhistorisch waardevol danwel een monumentale waarde hebben. In paragraaf 7.11 is de volgende toelichtende tekst opgenomen:**

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van mensen die hun woning willen splitsen in twee of meer woningen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo groot dat er nog een woning in gerealiseerd kan worden. In het buitengebied zijn meerdere burgerwoningen potentieel geschikt voor woningsplitsing.

Voor woningsplitsing kunnen één of meerdere van de volgende argumenten pleiten:

- *Sociaal*: één van de middelen om de leefbaarheid van het buitengebied te vergroten, is om de mogelijkheid voor aan huis gebonden mantelzorg te faciliteren. Woningssplitsing maakt het mogelijk dat ouderen of hulpbehoevenden langer zelfstandig kunnen blijven wonen, omdat er enerzijds een kleinere te onderhouden woning overblijft, en anderzijds de optie wordt geboden dat bijvoorbeeld de naaste familie in de directe nabijheid kan wonen. Het verlenen van mantelzorg wordt hierdoor vergemakkelijkt. Door de mogelijkheid, om grotere woningen op te splitsen, krijgen ook de minder kapitaalkrachtigen, jongeren of starters op de woningmarkt, een kans zich te vestigen in het buitengebied. Voor de diversiteit en verjonging van de bevolkingssamenstelling (en daarmee voor de leefbaarheid) is dit een wenselijke ontwikkeling: Hierbij wordt nadrukkelijk niet gedacht aan studio's of kamerverhuur.
- *Landschappelijk*: door splitsing van woningen is het nieuw bouwen van woningen minder noodzakelijk (minder verstening). De karakteristieke dorpsrand van met name de kleine kernen kan zo behouden blijven.
- *Cultuurhistorisch/architectonisch*: door functieverandering kunnen waardevolle gebouwen behouden blijven. Bestaande hoofdgebouwen kunnen op deze wijze efficiënt worden benut.
- Naast bovenstaande argumenten zijn bij een concreet verzoek om woningssplitsing *andere aspecten* van belang. Er moet sprake zijn van een gezond woonklimaat in en rond de woningen, waarbij gedacht moet worden aan overlast door verkeer, geluid, hinder van andere bedrijven en dergelijke.

Maatgevend is uiteindelijk het uiterlijk van het gebouw/de woning. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen deze kwantitatief vast te leggen in kubieke meters, danwel in een begrensd bouwvlak, zodat de ruimtelijke weerslag hiervan niet wezenlijk verandert.

B. REGELS

- In artikel 1 "Begrippen" zijn de volgende begrippen toegevoegd danwel aangepast:

aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf, dat is gericht op verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen

detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

plattelandswoning

een voormalige agrarische bedrijfswoning

horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

schuilstal

agrarische bebouwing ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan vee behorende bij een volwaardig agrarisch bedrijf en die noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn

verbrede landbouw

Bedrijfsactiviteiten die in het verlengde liggen van en een directe relatie hebben met de op het perceel uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering, waaronder begrepen recreatieve en educatieve activiteiten en de verkoop van agrarische streekeigen producten. Onder verbrede landbouw wordt niet begrepen:

- hobbymatige activiteiten;
- een agrarisch specialisme in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten

volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker voedings- en/of siergewassen teelt voor eigen gebruik

paardenbak

een (omheinde) niet overdekte piste, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en waar paarden worden getraind.

longeercirkel

een ruimte in de vorm van een cirkel waar paarden onder begeleiding getraind worden (al dan niet overdekt).

stap- en trainingmolen

Een ruimte in de vorm van een cirkel waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen zonder toezicht en waar aansturing plaatsvindt door een elektrische bedieningskast.

manege

een bedrijf dat is gericht op het verzorgen, dresser en trainen van paarden (voor de ruitersport).

- **In het bestemmingsplan ontbrak een regeling voor aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In artikel 3.2, 4.2. en 5.2 bij de functie 'woningen' is de tekst als volgt gewijzigd:**

woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;

- **In samenhang met het voorgaande punt is in artikel 17.1 onder d en e onderstaande tekst opgenomen. Daarnaast is een nieuw lid (17.2) ingevoegd:**

- d. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen van de functie 'Wonen/woningen' ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;
- e. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval het gebruik van gronden (bouwvlak en/of bijbehorend erf) binnen de functies niet-agrarische bedrijven en wonen ten behoeve van een paardenbak, langeercirkel of stap-/trainingsmolen verstaan.

17.2 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, hierna aangeduid als activiteiten, gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- de vloeroppervlakte van de activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 60 m²;
 - de activiteiten leveren geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 - de activiteiten zijn niet in strijd met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
 - de activiteiten zijn aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 - ten behoeve van de activiteiten zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak aanwezig;
 - de activiteiten tasten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het karakter van de omgeving niet onevenredig aan;
 - de activiteiten betreffen geen horeca of detailhandel; en
 - de activiteiten doen geen afbreuk aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de activiteiten wordt verbroken.
-
- **Door een recente wetswijziging (artikel 19kd Natuurbeschermingswet) is gekozen voor het terugbrengen van het vergroten van een agrarisch bouwvlak van 2 naar 1,5 hectare met een binnenplanse afwijking. In artikel 3.4.1. onder c , 4.4.1. onder c en artikel 5.4.1. onder c is de tekst als volgt gewijzigd:**
- c. vergroting is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare en slechts ten behoeve van de activiteit bouwen;

- Voor polder DANZ en Kortsteekterweg (artikel 4 en 5) geldt bovendien dat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de glastuinbouw en sierteelt in overeenstemming is gebracht met de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan. In artikel 3.4.1. onder d, 4.4.1. onder d en artikel 5.4.1. onder d is de volgende tekst gewijzigd:
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c. is voor de functie sierteelt een vergroting tot maximaal 0,5 hectare en voor glastuinbouw een vergroting van maximaal 1 hectare toegestaan;
- Naar aanleiding van het vastgestelde kwaliteitsplan paardenhouderij zijn de onderstaande wijzigingen in de regels van artikel 3, 4 en 5 doorgevoerd. Ook is het Kwaliteitsplan paardenhouderij toegevoegd als bijlage bij de regels en vormt daardoor onderdeel van het toetsingskader.

Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.3.4. artikel 4.3.4. en artikel 5.3.4.)

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en/of het bijbehorend er van de functies niet-agrarische bedrijven en wonen gelden de volgende bepalingen:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, longecirkel of stap-/trainingsmolen zijn niet toegestaan.

Afwijken van de bouwregels voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak (artikel 3.4.1)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 3.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids en en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
 - vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 3.1 en 3.2;
 - vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
 - vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 3.1;
 - vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stiltegebied;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet;

Afwijken van de bouwregels voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak (artikel 4.4.1)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in 4.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid ;
 - vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 4.1 en 4.2;
 - vergroting is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
 - in afwijking van het bepaalde in lid c. is voor de functie sierteelt een vergroting tot maximaal 0,5 hectare en voor glastuinbouw een vergroting van maximaal 1 hectare toegestaan;
 - vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 4.1;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Afwijken van de bouwregels voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak (artikel 5.4.1)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het op de verbeelding aangegeven agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 5.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan, het geurbeleid en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij;
 - vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 5.1 en 5.2;
 - vergroting is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
 - in afwijking van het bepaalde in lid c. is voor de functie sierteelt een vergroting van maximaal 0,5 hectare en voor de functie glastuinbouw een vergroting tot maximaal 1 hectare toegestaan;
 - vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 5.1;
- vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet;

Aan artikel 17.1 Algemene gebruiksregels is het volgende onderdeel toegevoegd:

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval het gebruik van gronden (bouwvlak en/of bijbehorend erf) binnen de functies niet-agrarische bedrijven en wonen ten behoeve van een paardenbak, longecirkel of stap-/trainingsmolen verstaan.

- In het bestemmingsplan is de volgende regeling voor schuilstallen opgenomen onder “Specifieke bouwregels” artikel 3.3.2, 4.3.2 en 5.3.2:

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarisch bedrijf buiten bouwvlak:

- per agrarisch bedrijf mag maximaal 1 schuilstal worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20 m², een goothoogte van 1 meter en een nokhoogte van 2 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar toegestaan.

- Daar waar sprake is van legaal aanwezige schuilstallen die vallen buiten de normale maatvoering, zijn deze aangeduid op de verbeelding en is onderstaande verwijzing opgenomen in de regels in de nadere bestemmingsomschrijving (artikel 3.2 4.2 en 5.2.):

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan.

- De rapportage Cultuurhistorische objecten is ambtshalve aangepast naar aanleiding van onjuistheden of onduidelijkheden. Ook is de rapportage als bijlage bij de regels gevoegd en is in de voorschriften omtrent de “Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden” en dan specifiek aangaande de toelaatbaarheid (artikel 3.7.3. 4.7.3 en 5.7.3) een verwijzing opgenomen, teneinde de cultuurhistorische elementen nog beter te kunnen beschermen.

Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in en zoals weergegeven in Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9;

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd;
- d. voor het slopen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geldt voorts nog dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien:
 - geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;

- de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- **In het bestemmingsplan ontbrak een regel die aangaf hoeveel woningen maximaal in het bouwvlak waren toegestaan. In artikel 3.3.2. 4.3.2 en 5.3.2.) is de volgende zinsnede opgenomen:**

Specifieke bouwregels ten behoeve van de woning:

per bouwvlak is slechts 1 woning toegestaan, danwel het maximum aantal wooneenheden zoals op de verbeelding weergegeven.

- **In artikel 4.6 en 5.6 is ten aanzien van het afwijken van de gebruiksregels de functie 'opslag' toegevoegd als medegebruik:**

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Medegebruik groter dan 100 m²

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.2 onder k genoemde medegebruik ten behoeve van verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca, opslag en voor welzijn, zorg en gezondheid welke groter is dan 100 m².

- **Aan de Kortsteekterweg bevindt zich een ijsbaan, die abusievelijk niet op de inventarisatiekaart is opgenomen. Dit is hersteld en in de regels is deze functie ook als zodanig opgenomen:**

Artikel 5.2. Nadere bestemmingsomschrijving

ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is een natuurijsbaan toegestaan;

5.3.2 Specifieke bouwregels ten behoeve van de ijsbaan.

- ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is binnen het bouwvlak een kassagebouwte toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

- **In artikel 23 "Overige regels" is onderstaand nieuw lid ingevoegd.**

23.2 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

- **In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om naast woningen die zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol danwel een monumentale status hebben ook andere woningen te kunnen splitsen indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Artikel woningsplitsing (in artikel 3.4.3, 4.4.3 en 5.4.3) luidt als volgt:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- na splitsing mogen zich maximaal 2 woningen in de bestaande bebouwing bevinden;
- de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 300 m³ bedragen;
- de woningsplitsing moet voldoen aan het geurbeleid;
- de woningsplitsing levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- de woningsplitsing is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel waarbij geldt dat het aantal opritten van c.q. naar het erf ongewijzigd blijft;
- ten behoeve van de woningsplitsing worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

- **In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om af te wijken van de gebruiksregels voor niet-agrarische bedrijvigheid. In artikel 3.6 en 4.6 is onderstaande regeling opgenomen en in de bijlagen bij de regels is een verkorte Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd:**

Wijziging niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 3.5 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er moet sprake zijn van de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 4);
 - Vestiging van een ander bedrijf is mogelijk, mits;
 - a. Het een gelijksoortig bedrijf betreft zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 4) of;
 - b. Het een bedrijf betreft dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met het vertrekkende bedrijf en voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 10) of ;
 - c. Het een bedrijf betreft dat valt binnen een lagere milieucategorie dan het vertrekkende bedrijf.
 - de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
 - er moet sprake zijn van een gebiedsgebonden of een specifieke functie;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 - het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 - in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
 - de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- waarbij geldt dat blijft worden voldaan aan de Lijst van specifieke bouwregels voor bedrijven en verenigingen.

C. VERBEELDING/INVENTARISATIEKAART

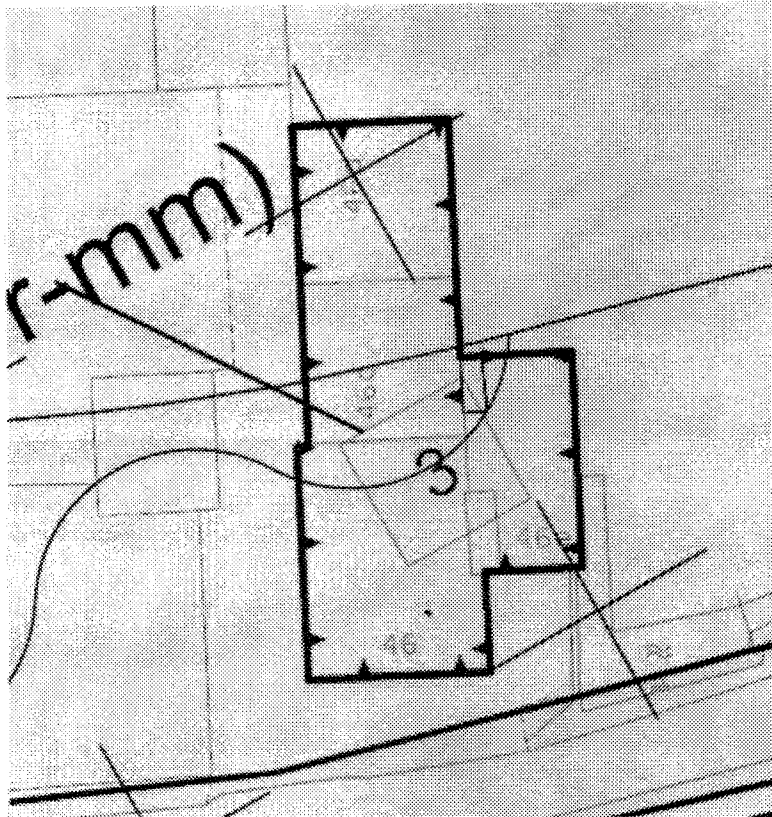
Locatie	Wijziging	Inventarisatiekaart	Verbeelding
Ijsbaan Kortsteekterweg	Ijsbaan opnemen middels een aanduiding	ja	Ja
Hogedijk 4	Aanduiding intensieve veehouderij verwijderen	ja	nee
Aanduiding cultuurhistorische elementen	Locaties (houtopstanden, boomgaarden enz.) in overeenstemming brengen met rapportage cultuurhistorische elementen	ja	ja
Kortsteekterweg 30B	In overeenstemming brengen met Herziening bestemmingsplan Buitengebied	ja	ja
Zuideinde 20A/20B/20C	In overeenstemming brengen met Herziening bestemmingsplan Buitengebied	ja	ja
Kortsteekterweg 46	Aanduiding monument	ja	ja
Woon aanduidingen	Daar waar meer dan 1 woning aanwezig is, aanduiding met maximum aantal opgenomen *)	nee	ja
Zuideinde 20	Aanduiding cultuurhistorische waarden weghalen, is niet benoemd in rapportage cultuurhistorische elementen	ja	ja
Noordeinde 4	Aanduiding cultuurhistorische waarden weghalen, is niet benoemd in rapportage cultuurhistorische elementen	ja	ja

Lindhovestraat 4	Is per abuis niet aangeduid als woning, terwijl dit via wijzigingsplan in 2004 wel als zodanig planologisch is geregeld	ja	nee
------------------	---	----	-----

*) Het betreft de volgende locaties

Meerdere woningen in één bouwvlak	Aantal woningen
Kortsteekterbuurt 2, 3, 4, 5	4
Kortsteekterbuurt 6, 7, 8	3
Kortsteekterbuurt 11, 12, 13	3
Kortsteekterweg 46, 46c, 46d, 46e	3
Kortsteekterweg 29, 29a	2
Kortsteekterweg 31, 33, 35	3
Kortsteekterweg 37a, 37b, 39, 41, 43, 45	6
Kortsteekterweg 47, 49, 51, 53, 55, 57	6
Kortsteekterweg 54, 56	2
Kortsteekterweg 61, 61a	1
Kortsteekterweg 63, 63a, 63b	2
Zuideinde 51, 53	2
Zuideinde 59, 61	2
Zuideinde 63, 65	2
Noordeinde 6, 6a	2

Op het perceel Kortsteekterweg 46 is het maximum aantal woningen gewijzigd van 4 naar 3 op de verbeelding.



Bahtoot bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn van 11 juli 2015
De griffier,

2015/343.ZC

P.M.H. van Ruijtenbeek

Bijlage Aanvullend voorstel tot wijziging



Bijlage bij het besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 11 juli 2013, nr 2013/34298, raadsbesluitnr 2013/34320

Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen d.d. 10 juli 2013.

Op 11 juni 2013 hebben burgemeester en wethouders het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen vastgesteld. Nadien is gebleken, mede naar aanleiding van de hoorzitting van de raadscommissie d.d. 20 juni 2013, dat er aanleiding is om het raadsvoorstel en –besluit (en bijbehorende bijlagen) met enkele wijzigingsvoorstellen aan te vullen. Het aangepaste raadsvoorstel en –besluit hebt u ontvangen.

Op 4 juli jongstleden heeft er een raadscommissie plaatsgevonden waarin uitvoerig is gesproken over het voorliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie zijn nog enkele aanvullende wijzigingen gewenst, die u hieronder aantreft.

Om te vermijden dat alle besluitvormingsstukken dienen te worden aangepast is er voor gekozen om onderhavig aanvullend wijzigingsvoorstel toe te voegen aan de bestaande besluitvormingsstukken. Dit wijzigingsvoorstel vervangt de betreffende onderdelen en/of vult aan in de besluitvormingsstukken. Op pagina 8 is het voorstel geformuleerd.

[REDACTED] (zienswijze 10)

Reclamant heeft aangegeven dat de wijzigingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de hoorzitting nog niet volledig zijn. Weliswaar is de juiste ondergrond toegepast, maar het bouwvlak van het hoofdgebouw is te krap ingetekend. Een gedeelte van het hoofdgebouw valt buiten het bouwvlak, waardoor voor dit gedeelte van de woning de regeling aangaande aan- en bijgebouwen geldt hetgeen niet wenselijk is.

De conclusie ten aanzien van de ingediende zienswijze (gedeeltelijk gegrond) blijft hiermee ongewijzigd.

Voorstel:

- De verbeelding en inventarisatiekaart aan te passen middels inpassing van de hierna volgende afbeeldingen, zodat de hoofdbebouwing ook daadwerkelijk valt binnen het bouwvlak.

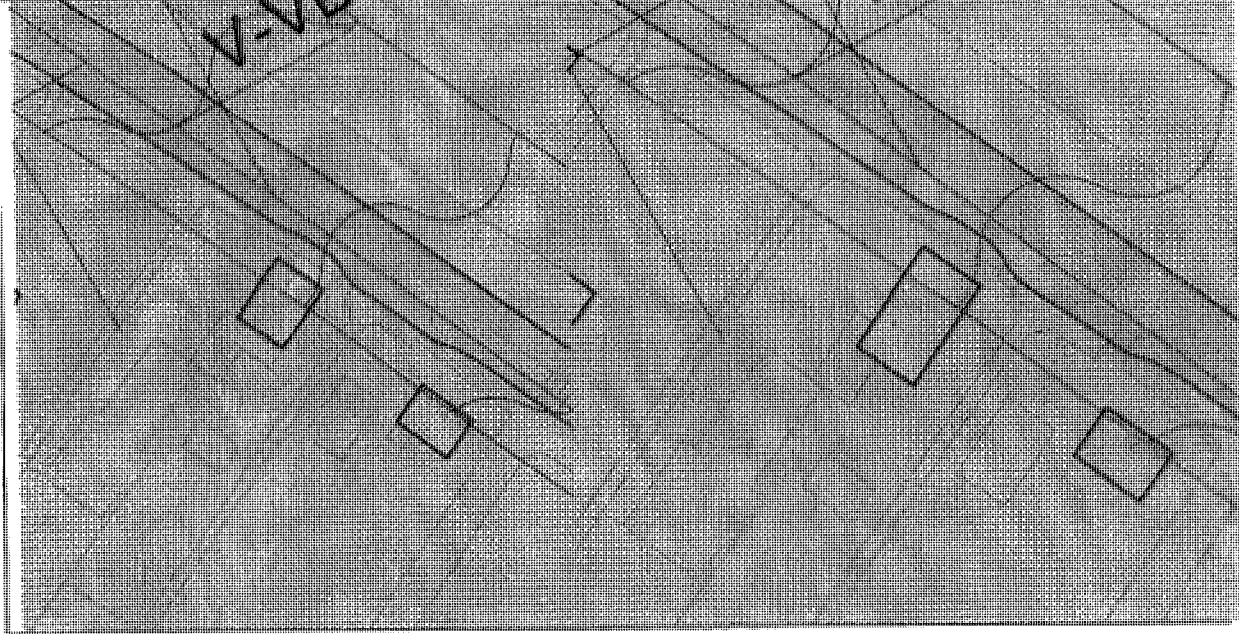
Huidige situatie op inventarisatiekaart

Voorstel inventarisatiekaart



Huidige situatie op verbeelding

Voorstel verbeelding



[REDACTED] (zienswijze 9)

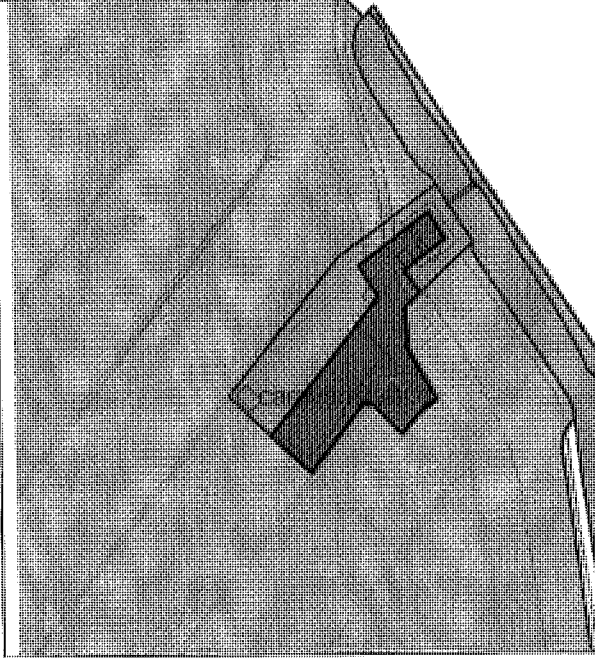
Naar aanleiding van de concept beantwoording van de zienswijzen is door reclamant schriftelijk gereageerd. Aangegeven is dat in reactie op de zienswijze een verkeerde schuur is opgenomen in het bouwvlak die niet in eigendom is van reclamant. Het betreft een ander (kleiner) schuurtje achter op het perceel dat nu niet is opgenomen op de verbeelding en inventarisatiekaart. Het bestaande schuurtje achter op het perceel van reclamant zal worden opgenomen in het bestemmingsvlak. De schuur die nu per abuis is ingetekend in het desbetreffende bestemmingsvlak is niet in eigendom van reclamant en ook niet in gebruik als caravanstalling. Deze schuur zal dan ook op de inventarisatiekaart worden ingetekend als agrarisch en worden voorzien van een aanduiding schuilstal, waarbij de bestaande maatvoering als maximaal toelaatbaar geldt. Met deze aanpassing is de mestopslag gelegen tussen het schuurtje en de caravanstalling binnen het bestemmingsvlak komen te liggen. Mestopslag wordt beschouwd als een bouwwerk geen gebouw zijnde, waardoor een contour op de ondergrond ontbreekt. Door de aangepaste vormgeving van het bestemmingsvlak maakt de mestopslag nu onderdeel uit van het bestemmingsvlak.

De conclusie ten aanzien van de ingediende zienswijze (gedeeltelijk gegrond) wordt hiermee gewijzigd naar gegrond.

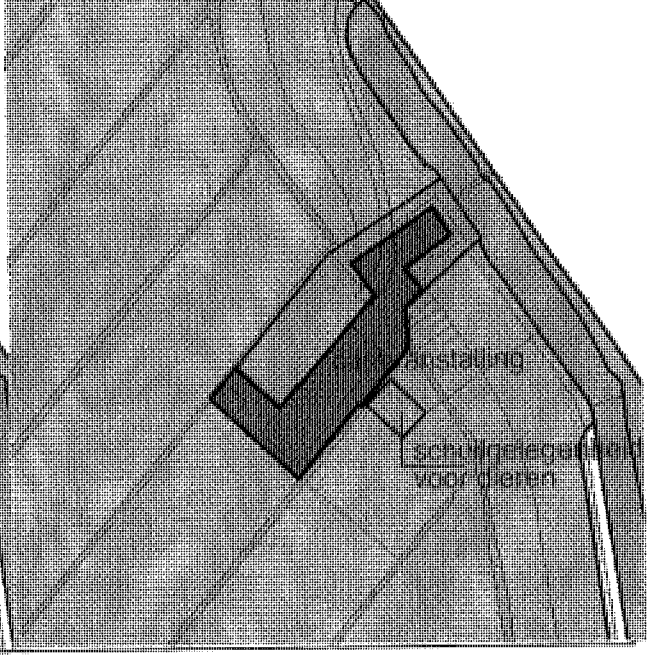
Voorstel:

- De verbeelding en inventarisatiekaart aan te passen middels inpassing van de hierna volgende afbeeldingen, zodat de juiste schuur en de mestopslag ook daadwerkelijk valt binnen het bestemmingsvlak.
- Artikel 3.2 als volgt aan te passen door het volgende lid toe te voegen:
"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan."
- Artikel 3.3.2. als volgt aan te passen door een specifieke bouwregel ten behoeve van het agrarische bedrijf buiten het bouwvlak toe te voegen, te weten:
"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar toegestaan."

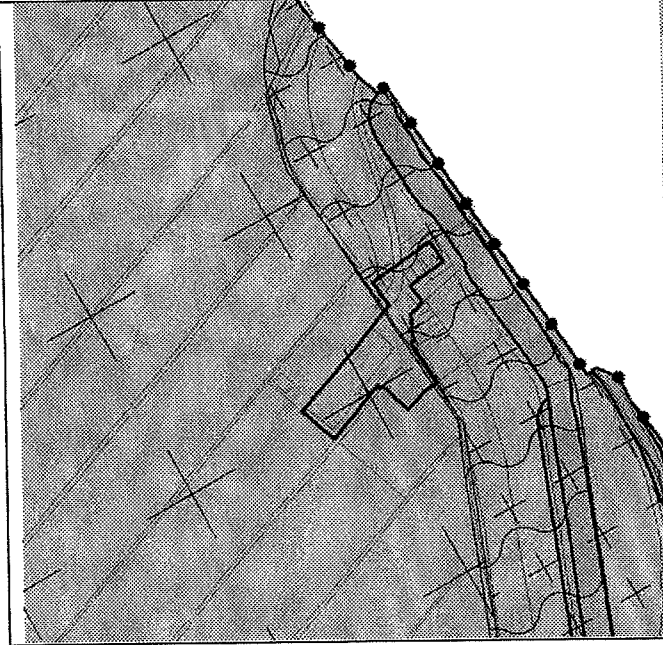
Huidige situatie op inventarisatiekaart



Voorstel inventarisatiekaart



Huidige situatie op verbeelding



Voorstel verbeelding



[REDACTED] (zienswijze 28)

In het kader van de beantwoording van de zienswijzen is enige discussie geweest over de wens van reclamant om vergroting van het agrarisch bouwvlak. Aan vergroting van een agrarisch bouwvlak wordt in beginsel slechts medewerking verleend indien sprake is van concrete bouwplannen. In dit geval waren deze er niet, wel ligt de aanwezige graskuil buiten het bestaande agrarisch bouwvlak. Aanvankelijk was er bereidheid medewerking te verlenen aan vormverandering van het agrarisch bouwvlak, in die zin dat het bouwvlak smaller zou worden ingetekend (zuid-oostzijde) zodat aan de achterzijde het bouwvlak kon worden uitgebreid teneinde de graskuilen binnen het bouwvlak te kunnen positioneren. Hiermee zou geen sprake zijn van vergroting van het agrarisch bouwvlak, maar van een meer logische vormgeving gezien vanuit de bestaande indeling en bedrijfsvoering.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt waren hier echter bezwaren tegen, hetgeen te maken heeft met de ter plaatse aanwezige uit- en doorzichten vanaf de naastgelegen dijk. Dit standpunt is uiteindelijk doorslaggevend geweest en in de Nota van zienswijzen aangegeven. Later is aanvullend (naar aanleiding van de hoorzitting op 20 juni) vermeld dat uitbreiding aan de achterzijde van het bouwvlak tevens zou kunnen betekenen dat aan de achterzijde gebouwd zou kunnen worden, waardoor het uitzicht zeker belemmerd wordt, hetgeen niet wenselijk is.

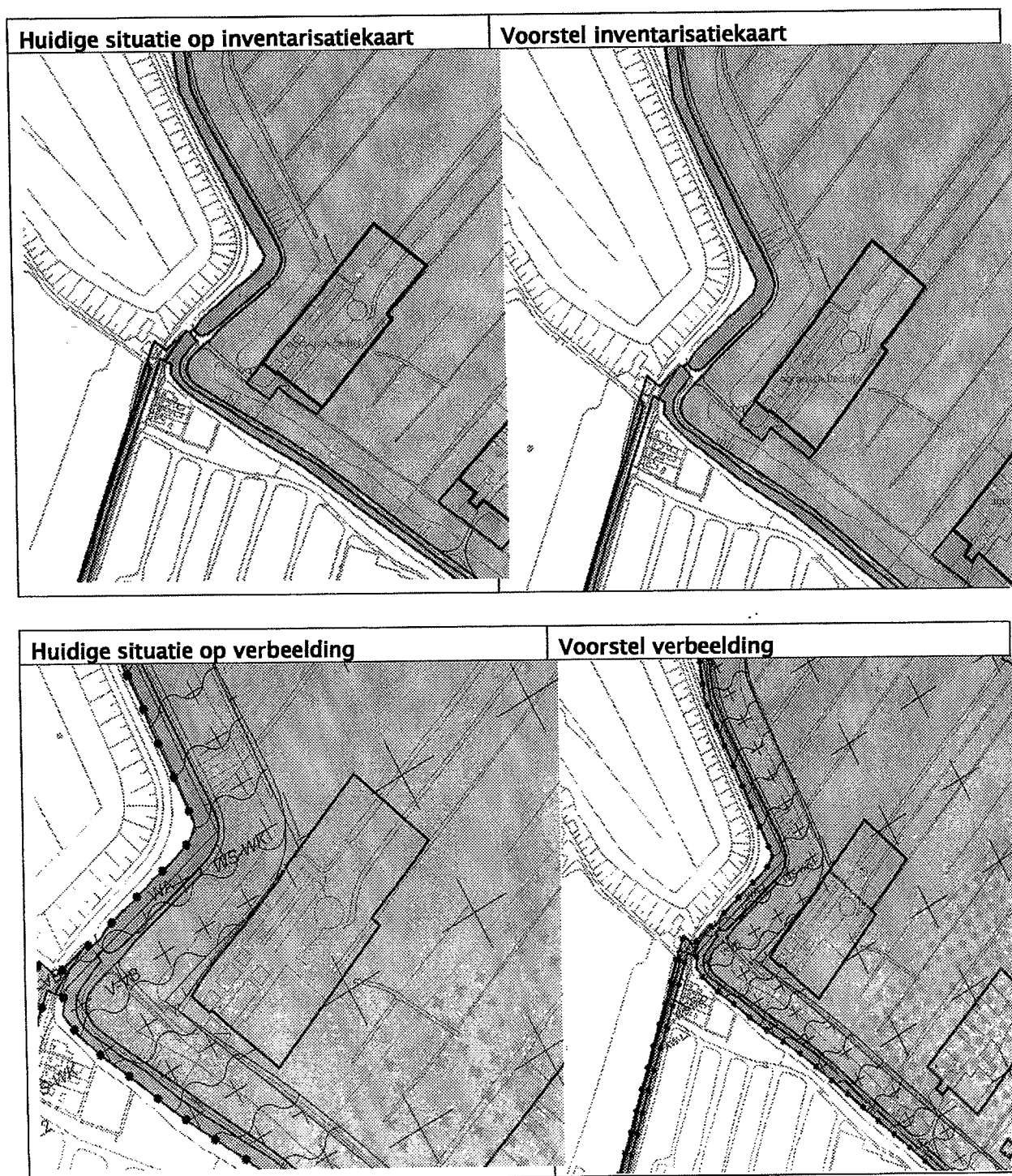
Tijdens de Raadscommissie vergadering van 4 juli jl. is door reclamant aangegeven dat vormverandering van het agrarisch bouwvlak een optie is, waarbij er tevens geen bezwaren bestaan tegen een hoogtebeperking op het achterste gedeelte van het agrarisch bouwvlak. Gekeken is naar mogelijkheden om hier alsnog medewerking aan te kunnen verlenen. Daarbij is allereerst gebleken dat de aanvankelijk voorgestelde vormverandering van het agrarisch bouwvlak op de verbeelding en inventarisatiekaart op het kaartmateriaal is ingetekend en niet het agrarisch bouwvlak zoals dat in het Bestemmingsplan Buitengebied 2000 is opgenomen. Voorgesteld wordt deze vormverandering in stand te houden, met dien verstande dat aan de achterzijde het bouwvlak nog iets is uitgebreid zodat de bestaande graskuilen ook daadwerkelijk binnen het bouwvlak liggen. Omdat het perceel Hogedijk 2 in de bocht van de Hogedijk is gelegen, waardoor er met name belangrijke uitzichten over het achterliggende polderlandschap bestaan, is het van belang deze in stand te houden. Dit is ook een van de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied waarbij de bestaande uitzichten, verkaveling en karakteristiek van het buitengebied in stand willen laten en daar waar mogelijk te versterken. Daarom wordt voorgesteld om de uitbreiding aan de achterzijde van het agrarisch bouwvlak te beperken voor wat betreft de maximale bouwhoogte.

De conclusie ten aanzien van de ingediende zienswijze (ongegrond) wordt hiermee gewijzigd naar gegrond.

Voorstel:

- De bestaande vormverandering, inhoudend versmalling van het agrarisch bouwvlak aan de (zuid-oostzijde) en verlenging aan de achterzijde in verband met de aanwezige graskuilen, in stand te laten zoals deze nu op het kaartmateriaal is ingetekend, met dien verstande dat aan de achterzijde het bouwvlak nog iets is uitgebreid zodat de bestaande graskuilen ook daadwerkelijk binnen het bouwvlak liggen;

- De uitbreiding aan de achterzijde te beperken in een maximale bouwhoogte (3 meter), waardoor recht wordt gedaan aan de doorzichten vanaf de naastgelegen dijk ter plaatse.
- In artikel 3 bij het onderdeel 'Specifieke bouwregels ten aanzien van agrarisch bedrijf binnen bouwvlak' het volgende lid toe te voegen: 'ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is een maximale bouwhoogte toegestaan zoals aangeduid op de verbeelding'.
- De verbeelding en inventarisatiekaart aan te passen middels inpassing van onderstaande afbeeldingen.



Ambtshalve wijziging ten aanzien van de formulering van de regels aangaande de positionering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen in het buitengebied

In de voorgestelde regels is aangegeven dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning dienen te worden gepositioneerd. Aan de hand van een recent geval is gebleken dat deze regeling voor meerdere uitleg vatbaar is. Daarom wordt voorgesteld de huidige formulering aan te passen. De aanpassing ligt in lijn met hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000 mogelijk is, waarin is bepaald dat bijgebouwen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Tevens doet deze formulering meer recht aan de positionering en clustering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waardoor de karakteristieken van het landschap (doorzichten) beter behouden blijven hetgeen van meet af aan de intentie is geweest.

Voorstel:

- De *huidige formulering* in artikel 3.3.3. onder f, artikel 4.3.3. onder f en artikel 5.3.3. onder f van de regels “aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning te worden gepositioneerd”

te *vervangen door de formulering* “aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd.


Aanpassing raadsvoorstel en – besluit (zie nr. 2013/34298, raadsbesluitnr. 2013/34320)

Als gevolg van bovenstaande wijzigingen wordt het raadsvoorstel en –besluit (zie nr. 2013/34298, raadsbesluitnr. 2013/34320) op de volgende onderdelen aangepast:

- aan lid 6. wordt toegevoegd: “inclusief de wijzigingen in het Aanvullend voorstel tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen d.d. 10 juli 2013.”
- in de leden 2–4 wordt zienswijze 9 gewijzigd van gedeeltelijk gegrond naar gegrond en zienswijze 28 gewijzigd van ongegrond naar gegrond.

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van

De griffier,



P.M.H. van Ruitenbeek



Bijlage

Aanvullende informatie naar aanleiding van de Raadscommissiebehandeling d.d. 4 juli 2013

██████████ (AANVULLING OP ZIENSWIJZE 18)

Reclamant is het niet eens met het feit dat er op de verbeelding op het perceel Kortsteekterweg ██████ middels een aanduiding 3 het planologisch maximum aantal woningen op 3 is gesteld terwijl er feitelijk gezien al circa 30 jaar sprake is van een viertal woningen. De wijziging is ambtshalve doorgevoerd omdat in het ontwerp bestemmingsplan aanduidingen ontbraken die de maximale hoeveelheid woningen per bouwvlak aangaven.

Hieronder is geprobeerd een korte weergave te geven van hetgeen bekend is in de gemeentelijke archieven. Daarbij moet worden benadrukt dat expliciet gekeken is naar de archieven op ruimtelijk gebied, immers om te bepalen wat er planologisch maximaal mogelijk is, dient primair te worden gekeken naar de dossierkennis op het ruimtelijke gebied.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost

In dit bestemmingsplan had het perceel een bestemming "gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden, met bouwperceel". Bij ieder agrarisch bedrijf mag niet meer dan 1 agrarische bedrijfswoning worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is.

Vrijstelling ex artikel 19 WRO

Op 3 oktober 1995 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend door reclamant, wonende Kortsteekterweg ██████ voor het veranderen/herbouwen van een door brand zwaar beschadigde stal in een woonhuis met praktijkruimte aan de Kortsteekterweg ██████ gelegen achter de bestaande boerderij 'Rijnbogt'. De aanvraag was in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit is genomen teneinde een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost te bewerkstelligen door toepassing te geven aan artikel 19 WRO.

Tegen dit plan zijn bedenkingen ingediend waarbij voornamelijk een toename van het aantal woningen een probleem werd gevonden. In de beantwoording is aangegeven dat op (agrarisch bouwperceel) Kortsteekterweg ██████ zich op dat moment 3 woningen bevonden, bestaande uit:

- Boerderij 'Rijnbogt' met huisnummer ██████
- Het bijbehorende zomerhuis, met huisnummer ██████
- Een 40 meter westelijk van dit complex gelegen bedrijfswoning, met huisnummer ██████

Deze bedenkingen hebben uiteindelijk er niet toe geleid om geen medewerking te verlenen aan het plan. Belangrijkste reden om mee te werken aan het plan was dat er geen sprake meer was van een volwaardig agrarische bedrijf. De toekenning van een woonbestemming ligt meer voor de hand om aan het perceel een woonbestemming toe te kennen. De monumentale status van het pand maakt uitbreiding van het aantal wooneenheden mogelijk..

Uit het oude bouwdoossier (B95/218) en de daarbij behorende bouwtekeningen wordt bovenstaande bevestigd. Op de tekening die de bestaande toestand weergeeft is het woonhuis/de boerderij Kortsteekterweg aangeduid evenals het zomerhuis. De ruimte die middels de verleende vrijstelling en bijbehorende vergunning is omgebouwd tot woonhuis met praktijkruimte is aangeduid op de bestaande situatietekening als 'stal'.

Dit betekent dat na de verleende vrijstelling in 1995 er planologisch (en legaal) vier woningen en een praktijkruimte aanwezig mochten zijn binnen de gronden behorend tot het voormalige agrarische bouwperceel van de boerderij, te weten 1 losstaande (voormalige) bedrijfswoning en in de bebouwing van boerderij 'Rijnbogt' in 3 woningen en een praktijkruimte.

Bestemmingsplan Buitengebied 2000

In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is het agrarisch bouwperceel van Kortsteekterweg er af gehaald, mede gelet op de in 1996 verleende vrijstelling en de daarbij behorende vergunning. De losstaande bedrijfswoning en de boerderij Rijnbogt zijn bestemd tot Wonen. Op de bestemmingsplankaart is geen sprake van een aanduiding die aangeeft hoeveel woningen er ter plekke aanwezig mogen zijn. Indien er geen sprake is van een getal achter de aanwijzing 'W' (= wonen), betekent dit dat er niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn.

Dit is opmerkelijk omdat de verleende vrijstelling en het zomerhuis niet apart zijn opgenomen op de verbeelding, terwijl de beantwoording van de inspraakreactie en de zienswijze van destijds wel duidelijk aangeeft dat er sprake is van in totaal 4 woningen op de gronden die behoorden tot het voormalige agrarisch bouwperceel. Overigens ging de discussie in de zienswijze van destijds erover dat was verzocht om wederom een agrarisch bouwperceel toe te kennen.

Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

In het voorliggende bestemmingsplan is de losstaande (voormalige) bedrijfswoning wederom apart bestemd tot wonen, de boerderij Rijnbogt heeft een aanduiding op de verbeelding (3) gekregen die aangeeft hoeveel woningen er ter plaatse in de bestaande bebouwing aanwezig mogen zijn, te weten het zomerhuis en de in 1996 verleende vrijstelling voor het splitsen van de boerderij in een voorhuis en een woning met praktijkruimte.

Inspectiebezoek april 2013

Uit een inspectiebezoek in april 2013 is gebleken dat er in de oude boerderij 'Rijnbogt' momenteel 4 woningen aanwezig zijn. Het voorhuis van boerderij 'Rijnbogt' (huisnummer [REDACTED] en [REDACTED]) is gesplitst in twee woningen, elk voorzien van eigen faciliteiten. Op dit moment staat 1 daarvan (recent gerenoveerd) leeg. De splitsing van het voorhuis in twee woningen is niet middels een vergunning gereguleerd, er is dan ook sprake van een illegale situatie. Daarnaast wordt het zomerhuis (huisnummer [REDACTED]) verbouwd en gerenoveerd en zal deze, indien gereed, aan familie worden verhuurd. Ten slotte is sprake van een woning met praktijkruimte (huisnummer [REDACTED]). Uit het gemeentelijk woonregister is de bewoning van de diverse (deel)panden gebleken.

Beoordeling

In het verleden (1995) heeft er reeds een woningsplitsing plaatsgevonden, waarbij een extra woning en praktijkruimte in de boerderij 'Rijnbogt' is toegevoegd. De huidige regeling in het bestemmingsplan laat, evenals de regeling het nieuwe bestemmingsplan, geen ruimte om nog een extra woning mogelijk te maken. Bovendien is toevoeging van een extra woning (in het buitengebied) in strijd met het provinciaal beleid. Van een overgangsrechtelijke situatie is geen sprake, immers onder het voorgaande bestemmingsplan was eveneens strijdigheid met de gebruiksregels. Deze situatie zal in beginsel dan ook leiden tot handhaving.

Gelet op voorgaande blijft het aantal wooneenheden (3) op de verbeelding gehandhaafd. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voormalige bedrijfswoning ten westen van boerderij 'Rijnbogt' als zelfstandige woning op de verbeelding staat.

GLASTUINBOUW

Op maandag 8 juli heeft de gemeenteraad nog een aanvullende reactie van LTO-Noord ontvangen. Gesteld wordt dat voor het gebied aan de Oostkanaalweg nu nog een glastuinbouwbestemming geldt en dat in het nieuwe bestemmingsplan (behoudens enkele percelen) de bestemming wordt veranderd in een AWL-3 bestemming waar in principe het bouwen van nieuwe kassen niet is toegestaan.

Dit is een verkeerde interpretatie van de systematiek. Het klopt dat in het geldende bestemmingsplan het hele gebied aan de Oostkanaalweg is aangewezen middels een Glastuinbouwbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het gehele gebied een AWL-3 bestemming gekregen.

De nieuwe systematiek van het bestemmingsplan zit zodanig in elkaar dat de verbeelding en de inventarisatiekaart in combinatie moeten worden gelezen. Verreweg de meeste percelen in het gebied aan de Oostkanaalweg zijn op de inventarisatiekaart aangewezen voor glastuinbouw. Voor enkele percelen is dit niet het geval omdat daar expliciet is aangegeven dat de eigenaren niets meer met de glasbestemming doen, danwel het feitelijke gebruik zodanig anders is, dat een glastuinbouw-inventarisatie niet volstaat.

De bouw van nieuwe kassen is op elk perceel toegestaan dat is aangewezen op de inventarisatiekaart als glastuinbouw. Er zijn in beginsel geen restricties aan gebonden omdat kassen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak dat op het perceel is ingetekend. Het bouwvlak is slechts primair bedoeld voor de oprichting van de bedrijfswoning en eventuele bedrijfsbebouwing, dus niet voor kassen. Evenmin is sprake van een maximalisering in vierkante meters voor de oprichting van glas. De enige restrictie is dat glas opgericht dient te worden op percelen die op de inventarisatiekaart als zodanig zijn aangewezen (en dat zijn dus de meeste percelen). Is er in een specifiek geval sprake van de wens om kassen te bouwen op een perceel dat op de inventarisatiekaart niet is aangewezen als glastuinbouw, dan kan verzocht worden om de functie van het perceel te wijzigen zodat kassenbouw alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

De regels die gekoppeld zijn aan de bestemming AWL-3 geven bouwregels weer en voorwaarden om bijvoorbeeld te wijzigen van functie. Ook is er een mogelijkheid opgenomen om het op de verbeelding ingetekende bouwvlak te kunnen vergroten. Zoals eerder gezegd, het bouwvlak behelst puur de bedrijfswoning en eventuele aanwezige bedrijfsgebouwen. In de regels is bepaald dat het oprichten van kassen plaats mag vinden buiten het bouwvlak. De stelling dat binnen de AWL-3 bestemming dan ook geen nieuwe kassen zijn toegestaan, is dan ook niet juist.

De reactie van LTO-Noord ten aanzien van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan zowel de afwijkingsbevoegdheid voor het wijzigen van de functie op de inventarisatiekaart (in dit geval naar glastuinbouw) en het vergroten van het bouwvlak (ten behoeve van bedrijfsgebouwen) verdient nog een korte uitleg.

Beide mogelijkheden om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan zijn gekoppeld aan de eisen uit de kwaliteitsgids. Daarnaast mag er geen sprake zijn van aantasting van de kwaliteiten van de polder. De kwaliteiten zijn in de regels vervat (artikel 5.1) en nader uitgediept in de kwaliteitsgids.

In de kwaliteitsgids van polder DANZ (waar het glastuinbouwgebied onderdeel vanuit maakt) is een aantal specifieke ambities voor enkele deelgebieden opgenomen, waaronder het glastuinbouwgebied aan de Oostkanaalweg. Uitgangspunt is dat de bestaande kassen en weiden, die in de structuur de polderverkaveling volgen, de identiteit bepalen van dit gebied. De ondernemers wordt continuïteit geboden doordat de kassen mogen worden uitgebreid mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan. Het kassengebied kan zich verder versterken door in te spelen op de recreatieve potenties en kwaliteiten van de polder.

Voor de toetsing van verzoeken om gebruik te mogen maken van de bevoegdheid in het bestemmingsplan om van functie te kunnen veranderen, danwel het bouwvlak te vergroten, is hetgeen in de kwaliteitsgids is verwoord uitgangspunt. Met andere woorden, ook voor dit gebied wordt bij de beoordeling van verzoeken gekeken naar de (resterende) kwaliteiten die het gebied heeft, hetgeen zich voornamelijk uit in de aanwezige stroken/polderverkaveling.

Het moge duidelijk zijn dat de bestaande kwaliteiten van het glastuinbouwgebied anders zijn dan de bestaande kwaliteiten van de polders elders in het plangebied. Deze verschillen zijn juist vastgelegd in de kwaliteitsgids en vormen uitgangspunt bij de toetsing.

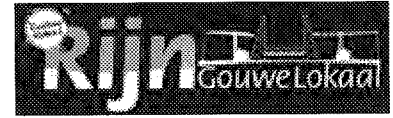
Samenvattend veranderen de bestaande rechten ten aanzien van glastuinbouwbedrijven in het nieuwe bestemmingsplan niet, alleen de systematiek is aangepast. Het enige dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is toegevoegd is een beperkte toets voor de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden om te wijzigen van functie danwel om het bouwvlak uit te kunnen breiden. Deze beperkte toets is gekoppeld aan de kwaliteitsgids waarin de bestaande situatie van het gebied is vastgelegd en vloeit voort uit de ambities die in de Structuurvisie Buitengebied zijn vastgelegd.

Gelet op voorgaande blijven de bestaande regels binnen de AWL-3 bestemming voor wat betreft de percelen op de inventarisatiekaart aangeduid als glastuinbouw gehandhaafd.

Amendementen

Amendement 1

Amendement 2




AMENDEMENT 

Agendapunt 9 raadsvergadering 11 juli 2013

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen d.d. 11 juli 2013

Constaterende dat:

- onder besluitpunt 2 voorgesteld wordt de zienswijze (19) van  gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- in plaats van de verzochte vergroting van het agrarische bouwvlak met 60 meter een uitbreiding met een diepte van 20 meter is toegekend;
- deze uitbreiding, uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, onvoldoende tegemoet komt aan de wensen van reclamanten;
- reclamanten ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf uitoefenen;
- aan reclamanten ten opzichte van andere agrarische percelen een "relatief gering bouwvlak" is toegekend;
- een uitbreiding van het bouwvlak met een diepte van 60 meter redelijk en billijk is;
- het betreffende bouwvlak hierdoor een maximale oppervlakte krijgt van 8713 m²;

en amendeert besluitpunt 2 en 3 achtereenvolgens als volgt:

- 2 De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 7, 9, 10, 12, 20, 25, 26, 27, 30 t/m 35, 39, 42, 43, 49 en 50 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 3 De zienswijzen van de indieners vermeld in Bijlage I onder de nummers 1 t/m 6, 8, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 29, 37, 38, 41, 44 en 48 gegrond te verklaren;

En gaat over tot de orde van de dag

Mw. M. (Marjon) R. Verkleij-Lemmers (CDA)

G. van As (Nieuw Elan)

A. Polychronakis (PvdA)

R. Middelraad (D66)

Mw. W.E. Verschuur (Beter Alphen)

Mw. C. Blom (CU)

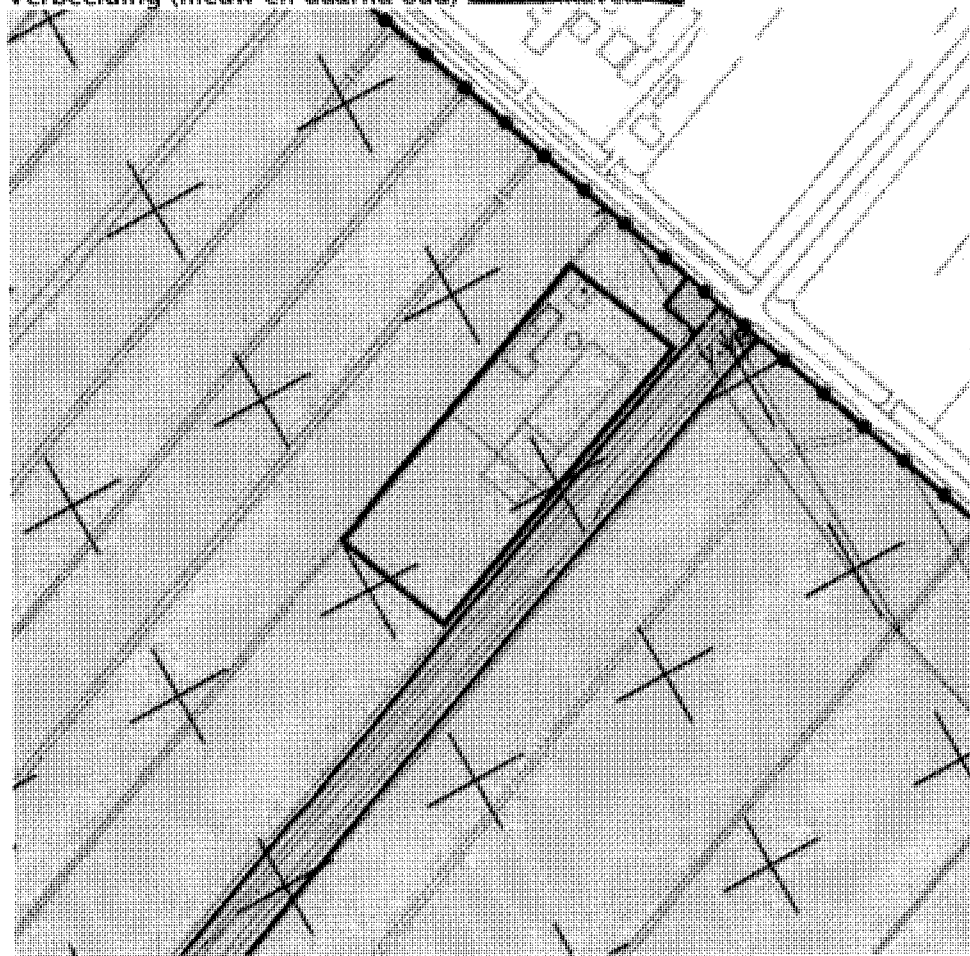
Mw. L. Harmsma (VVD)

P. de Hoog (RijnGouweLokaal)

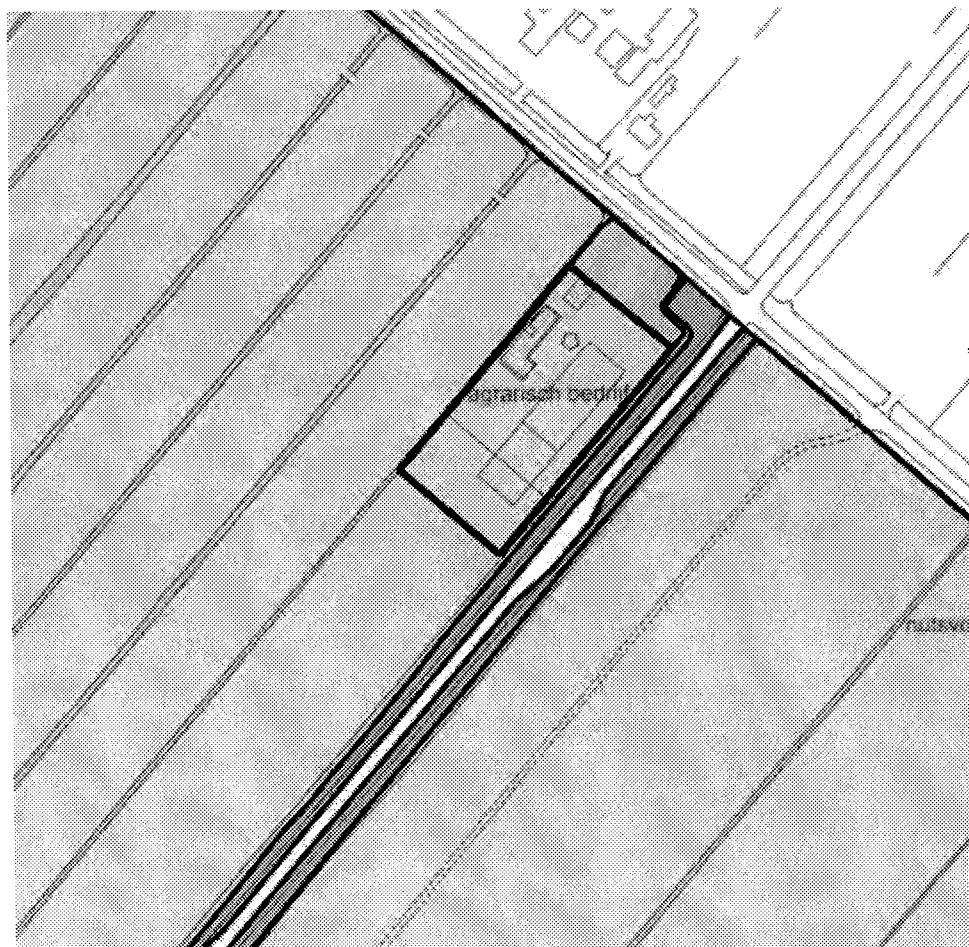
toelichting:

deze uitbreiding is puur nodig om het winterrantsoen voor hun schapen binnen het bouwvlak te kunnen plaatsen, de 20 meter uitbreiding die hen is toegewezen is niet toereikend.

Verbeelding (nieuw en daarna oud)



Inventarisatiekaart (nieuw en daarna oud) [REDACTED]







AMENDEMENT 

Agendapunt 9 raadsvergadering 11 juli 2013


Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen d.d. 11 juli 2013

Constaterende dat:

- in het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2000 nagenoeg alle percelen gelegen aan de Oostkanaalweg in de zgn. "driehoek Oostkanaalweg/Nieuwkoopseweg" zijn bestemd ten behoeve van glastuinbouw;
- voor deze "driehoek" in het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen gezocht is naar een passende planologische oplossing, waarbij rekening is gehouden met concrete wensen van belanghebbenden;
- gezien deze concrete wensen in relatie tot de bestaande planologische glastuinbouw aan de percelen Oostkanaalweg  alsnog de functie glastuinbouw wordt toegekend;
- de glastuinbouwbestemming, mede uit een oogpunt van gelijkheid, eveneens dient te worden gehandhaafd voor het perceel 

amendeert besluitpunt 5 van het raadsvoorstel als volgt:

na "en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen" uitbreiden met:
, met dien verstande dat voor het perceel  - uit een oogpunt van gelijkheid
- eveneens de functie van glastuinbouw op de inventarisatiekaart wordt opgenomen.

En gaat over tot de orde van de dag

Mw. M. (Marjon) R. Verkleij-Lemmers (CDA)

G. van As (Nieuw Elan)

A. Polychronakis (PvdA)

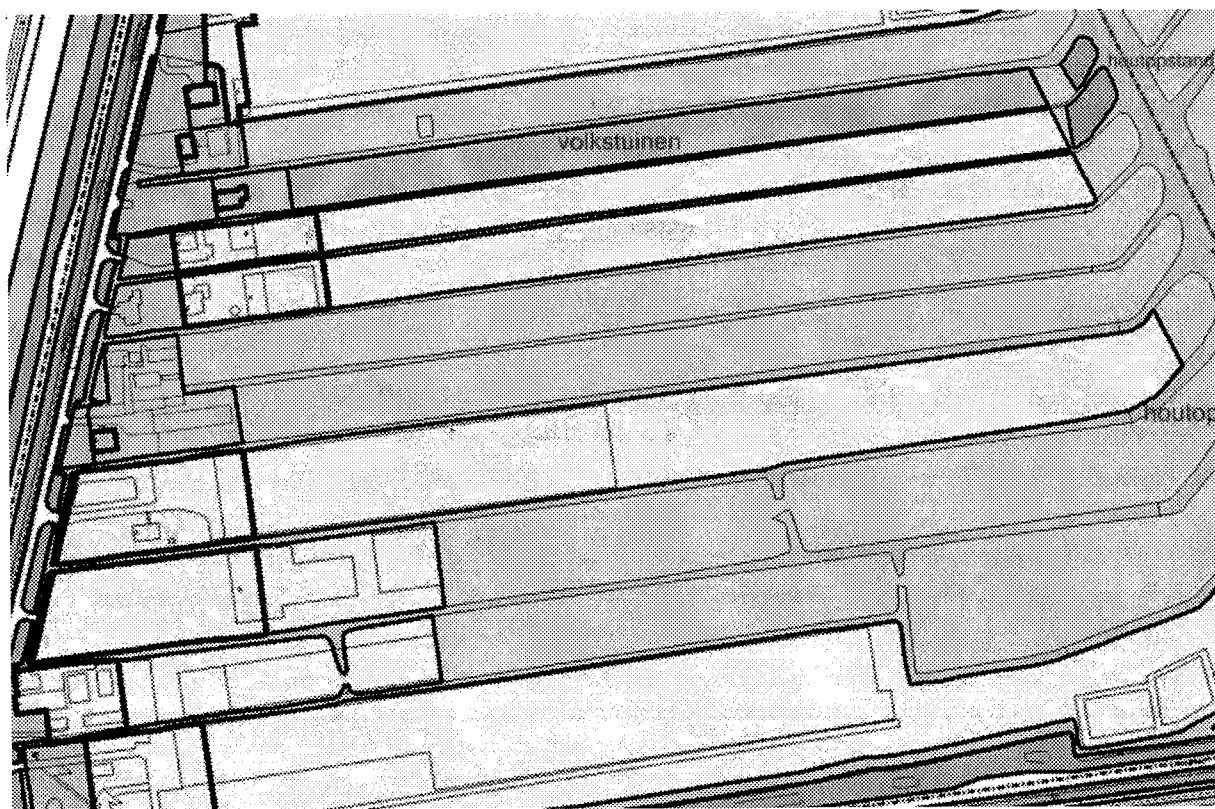
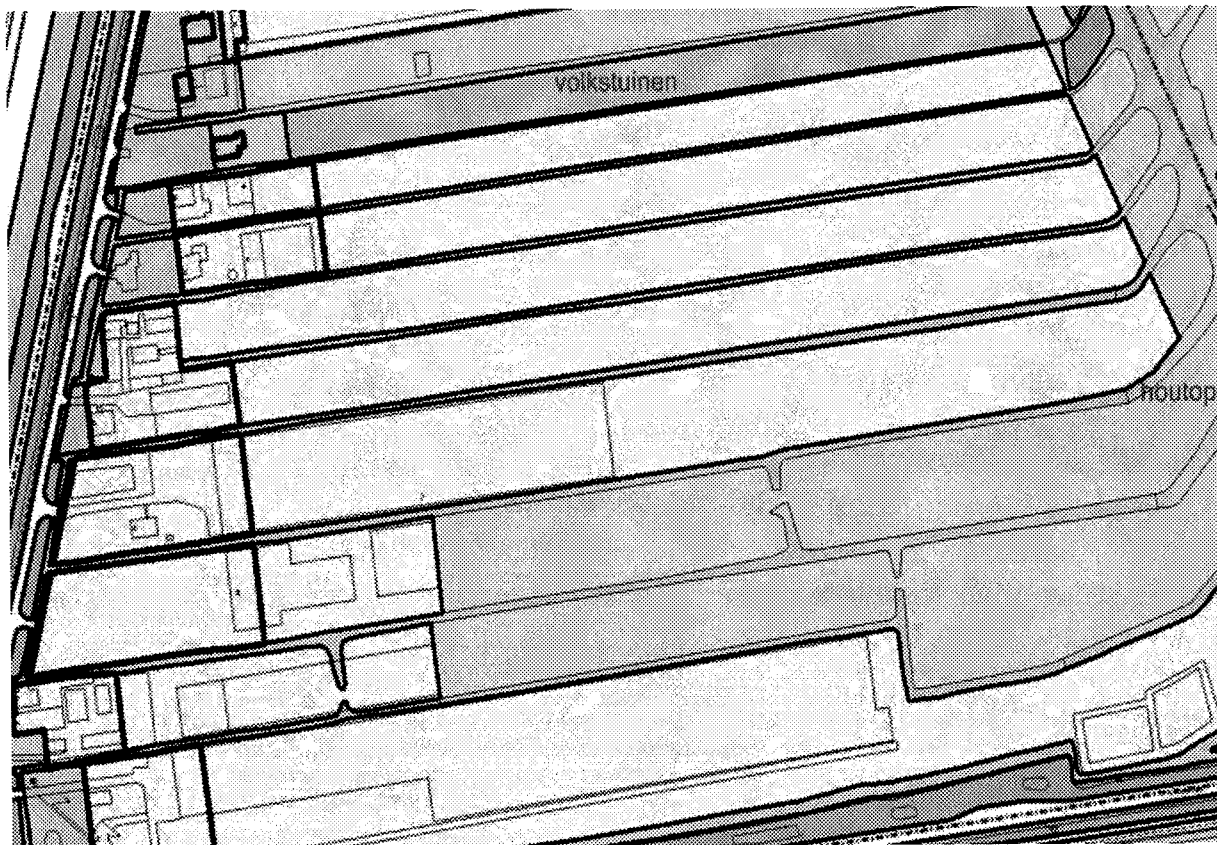
R. Middelraad (D66)

Mw. W.E. Verschuur (Beter Alphen)

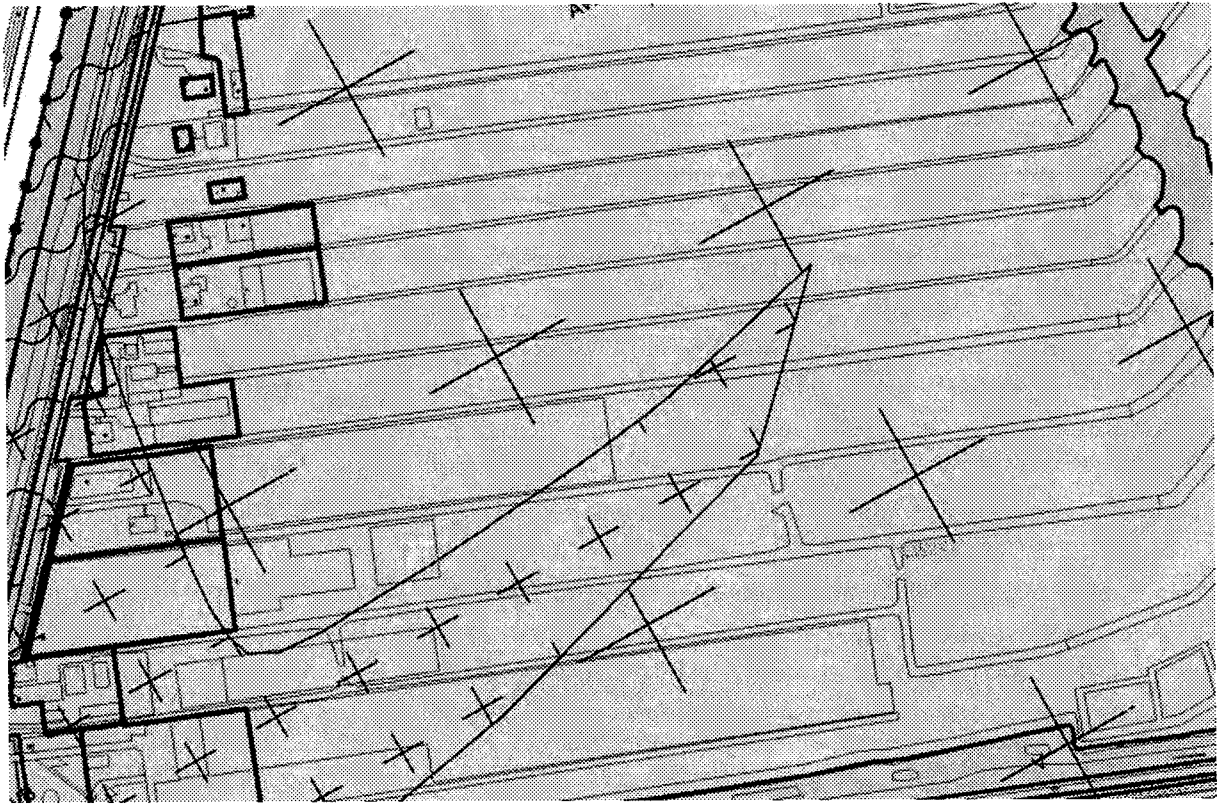
Mw. C. J. Blom (CU)

Mw. L. Harmsma (VVD)

P. de Hoog (RijnGouweLokaal)



Verbeelding (nieuw en vervolgens oud) ██████████



AMENDEMENT

Agendapunt 9 raadsvergadering 11 juli 2013

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn in vergadering bijeen d.d. 11 juli 2013

Constaterende dat:

- In het voorliggende bestemmingsplan is de losstaande (voormalige) bedrijfswoning Kortsteekterweg [REDACTED] wederom apart bestemd tot wonen,;
- de boerderij Rijnbogt een aanduiding op de verbeelding (3) heeft gekregen die aangeeft hoeveel woningen er ter plaatse in de bestaande bebouwing aanwezig mogen zijn, te weten het zomerhuis en de in 1996 verleende vrijstelling voor het splitsen van de boerderij en een woning met praktijkruimte in wat voorheen de stal was;

Echter

- in 1957 is al een splitsing van voorhuis en middenwoning
- in 1975 is het bijbehorende zomerhuis ook apart bestemd
- in 1996 is de stal tot woning met praktijkruimte verbouwd
- het Gemeentelijke Basis Administratie aangeeft dat vanaf 24-11-1995 er 3 woningnummers zijn toebedeeld te weten [REDACTED] en in 3-4-1996 is [REDACTED] toegevoegd
- erin het bestemmingsplan buitengebied 2000 alleen een bestemming wonen is benoemd zonder het aantal woningen
- er op de ontwerpverbeeldingskaart eerst 4 stond bij het aantal wooneenheden en dit ambtelijk is teruggedraaid, waardoor er op het aantal woningen in eerste instantie geen zienswijze is ingediend
- gezien de historie en de registratie in GBA er uit gegaan moet worden van 4 woningen

amendeert besluitpunt 5 van het raadsvoorstel als volgt:

na 'en de overwegingen van de raad over de inhoud van de zienswijzen' uitbreiden met:
met dien verstande dat voor het perceel Kortsteekterweg 46 vier woningen worden toegestaan (in plaats van drie)

En gaat over tot de orde van de dag

CDA

Mw. M. R. Verkleij-Lemmers