

Wijdemeren

Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (verder: het bestemmingsplan) heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (zienswijze) vanaf 13 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef

1. ARAG Rechtsbijstand dhr. K. de Wit, Postbus 230 3830 AE Leusden, namens de heer M.L. Aalberts, Kortenhoefsedijk 97, Kortenhoef
2. Watersportbedrijf MobyDick, de heer M. de Kloet, Kortenhoefsedijk 124a, 1241 LW Kortenhoef
3. Van den Kommer Legal BV mw. Mr. M.E. van den Kommer, De Fruittuinen 81 2132 NZ Hoofddorp, namens de heer en mw. De Haas, Lindenheuvel 1 te Hilversum, eigenaren van perceel Kortenhoefsedijk achter 125.
4. Van den Kommer Legal BV mw. Mr. M.E. van den Kommer, De Fruittuinen 81 2132 NZ Hoofddorp, namens de heer M.J. van den Brand, Kortenhoefsedijk 148a te Kortenhoef
5. N. Israel-Seideman, Kortenhoefsedijk 164, 1241 LZ Kortenhoef
6. N. Israel-Seideman, Kortenhoefsedijk 164, 1241 LZ Kortenhoef
7. Klaver Van der Hooft Posch advocaten O.H. Minjon, Postbus 3112 1620 GC Hoorn, namens de heer en mevr. De Munnik, wonende de Zuwe 24 te Kortenhoef, eigenaren van perceel achter Kortenhoefsedijk 179.
8. VOF Jacobswoud, Postbus 55, 1270 AB Huizen, samenwerking tussen Slokker Vastgoed en Timpaan, eigenaar van gronden aan de Emmaweg
9. W.G.A. de Breij, Emmaweg 58, 1241 LH Kortenhoef
10. Dienstverlening in Ruimtelijke Plannen ing. G.C.M. Verkleij, Truus Oversteegenstraat 46 3417 CN Montfoort, namens de heer J. Hermsen eigenaar / gebruiker van Emmaweg 58a, 58b en 59 te Kortenhoef
11. D.A. van Wijk, Emmaweg 60, 1241 LH Kortenhoef
12. De heer J. Vos en mevrouw G. Vos-Vonk, Emmaweg 64b, 1241 LJ Kortenhoef
13. Van den Kommer Legal BV mw. Mr. M.E. van den Kommer, De Fruittuinen 81 2132 NZ Hoofddorp, namens de heer en mevr. J.J. van der Valk, eigenaren van Emmaweg 75 te Kortenhoef
14. AMN Advocaten dhr. Mr. S. Haak, Landjuweel 34a 3905 PG Veenendaal, namens de heer D.S. Windsma, eigenaar van het perceel Emmaweg 75a te Kortenhoef
15. Bouwkundig Ontwerp en Adviesburo G.J. van Ekris BV, Dorpsweg 71 3738 CB Maartensdijk, namens de heer H. Atta, eigenaar van Emmaweg 82 te Kortenhoef
16. Woonvereniging de Hofstee, de heer R. van Hattum, Emmaweg 86, 1241 LJ Kortenhoef
17. J.A.Baars, Koninginneweg 87, 1241 CX Kortenhoef
18. BuRO dhr. Ing. R. van Veen, Utrechtseweg 29a 3811 NA Amersfoort, namens de heer E. Holdinga, eigenaar van Kwakel 22 te Kortenhoef
19. De heer W. Kemp en mevrouw H. Kemp, Kwakel 8, 1241 LC Kortenhoef
20. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord, Postbus 649, 2003 RP Haarlem

1. ARAG, namens de heer M.L. Aalberts, Kortenhoefsedijk 97, Kortenhoef	
Samenvatting van de zienswijze Op het naastgelegen perceel (Kortenhoefsedijk100) wordt het mogelijk om veel meer bebouwing te realiseren dan voorheen, maar ook vooral veel dichterbij het perceel 97 en daarmee de woning. Bebouwing wordt mogelijk tot op de	Reactie In het kader van uniformering van de regels is in alle nieuwe bestemmingsplannen nagenoeg dezelfde regel opgenomen voor de bestemming "wonen". Dat betekent dat woningen overal dezelfde maximale oppervlakte,

<p>erfgrens en dat heeft gevlogen voor: situering van de woning (minder vrij), uitzicht, privacy, schaduwwerking en de waarde van de woning. Voorgesteld wordt om een afstand van 4 meter tot aan de erfgrens aan te houden.</p>	<p>hoogte, etc krijgen.</p> <p>Voor dit perceel wordt echter een afstand tot de bebouwing van het zuidelijke buurperceel gecreëerd door opname van een stook van 4 meter op perceel Kortenhoefsedijk 100 met een nadere aanduiding : "sba-ob" specifieke bouwaanduiding - onbebouwd.</p> <p>Conclusie Zienswijze gegrond.</p>
<p>2. Watersportbedrijf MobyDick, de heer M. de Kloet, Kortenhoefsedijk 124a, 1241 LW Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>1. Alleen wordt verwezen naar een schrijven van 8 juli 2011 inhoudende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principeverzoek voor koffiëcorner / theetuin. - Principeverzoek voor recreatiewoning. <p>In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef leek aan de voorgaande enigszins rekening te zijn gehouden. Dit is echter voor een groot deel weer komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Het watersportbedrijf wil uitbreiden en opschalen zodat een gezonde levensvatbare onderneming ontstaat. Het bestemmingsplan sluit niet aan bij het visiestuk van Wijdmeren (Kern van Wijdmeren). Verzocht wordt om aan artikel 11.1 toe te voegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid voor beperkte horeca en recreatief verblijf in het verlengde van duurzame watersport, - Mogelijkheid voor watersport gerelateerde detailhandel, - Mogelijkheid voor recreatief gebruik in bedrijfsgebouwen. 	<p>Reactie</p> <p>1. Een brief uit 2011 met een verzoek om een koffiëcorner / theetuin en een recreatiewoning mogelijk te maken is bij ons niet bekend. Op deze plaats geven wij wel antwoord op de vraag of uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>Het gaat hier om een bijzonder en kwetsbaar natuurgebied. Gemotoriseerd varen is dan ook niet toegestaan (roeiboten en kano's). Dit buitengebied dient beschermd te worden tegen ontwikkelingen die een extra belasting betekenen.</p> <p>Het toevoegen van recreatiewoningen wordt niet toegestaan.</p> <p>Voorts zou een wijziging van de bestemming doordat er veel (grotere) objecten gerealiseerd mogen worden een zodanige hoeveelheid extra bebouwing en intensivering van het gebruik met zich meebrengen dat dit niet in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).</p> <p>In voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad meer mogelijk dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dat is veroorzaakt door de uniformering van de regels van alle bestemmingsplannen. In dat kader was per abuis meer mogelijk gemaakt dan de bedoeling is, doordat de regel uit voorontwerp bestemmingsplan Plassengebied was overgenomen. Dat is echter geen vergelijkbaar gebied / vergelijkbare bestemming.</p> <p>De bestemming was al zeer beperkt gezien de ligging van de jachthaven in het kwetsbare natuurgebied.</p> <p>In het visiestuk "De kern van Wijdmeren" zijn een aantal projecten opgenomen. Deze projecten gaan niet over individuele ondernemers of bedrijven en ook niet over eventuele uitbreiding van die bedrijven.</p> <p>Aan het nu voorliggende verzoek om horeca, recreatief verblijf, watersport gerelateerde detailhandel, recreatief gebruik van de bedrijfsgebouwen wordt -gezien het voorgaande- niet tegemoet gekomen.</p>

<p>2.Voorts is de aanwezige woonark niet opgenomen.</p> <p>3.Er is op het perceel geen bedrijfswoning aanwezig. De regels geven de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De regel is bovendien tegenstrijdig. Enerzijds wordt uitgegaan van de huidige voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning, anderzijds mag uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding een bedrijfswoning worden gerealiseerd.</p> <p>4.De regels van artikel 11.2.1 beperken de lengte en breedte van de steigers. Dat is ongewenst. Voor de toegankelijkheid van boten is de beperking op de breedte van steigers ongewenst i.v.m. in en uitstappen. De lengte van de steigers is al 40 jaar een feit (27 resp. 50 meter lengte).</p>	<p>Er is echter geen bezwaar tegen het realiseren van een theehuis in maximaal 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing van de jachthaven. Deze mogelijkheid wordt alsnog opgenomen.</p> <p>2 en 3. De woonark is weldegelijk opgenomen. De woonark wordt bewoond door de (voormalige) opzichter/eigenaar van de jachthaven. Om die reden is de woonark opgenomen als de bedrijfswoning. In dit geval maakt het in ruimtelijk opzicht niet uit of er sprake is van een woonark of een woning. Daarom is er geen onderscheid gemaakt tussen de bedrijfswoning of een woonark. De woonark mag dus vervangen worden door een bedrijfswoning.</p> <p>Het is echter niet de bedoeling dat er sprake is van een woonboot én een bedrijfswoning op het perceel.</p> <p>Naar aanleiding van de opmerkingen van betrokkene is gebleken dat e.e.a. nu niet goed in het bestemmingsplan is verwoord. Om die reden wordt de woonboot positief bestemd, zoals dat nu ook het geval is. Er komt voorts een wijzigingsbevoegdheid om de woonboot te kunnen vervangen door een bedrijfswoning.</p> <p>4. Deze regel is per abuis opgenomen. Dat is ook duidelijk te zien, nu er twee maal de opsomming a t/m c is opgenomen in de regel. Regel 11.2.1 <i>onderaan</i> (a.b.c) wordt verwijderd.</p> <p>Conclusie 1.Zienswijze deels gegrond / deels ongegrond 2.en 3. Zienswijze ongegrond 4.Zienswijze gegrond.</p>
<p>3. Van den Kommer Legal, namens de heer en mw. De Haas, Lindenheuvel 1 te Hilversum, eigenaren van perceel Kortenhoefsedijk achter 125.</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Het pand achter Kortenhoefsedijk 125 wordt sinds 1987 gebruikt voor hobbymatig restaureren van schilderijen en lijsten. De heer en mw De Haas verblijven er veelvuldig en houden zich daar bezig met tuinieren en het onderhoud van de gronden achter het pand.</p> <p>De nota van Inspraak en overleg suggereert dat het onderhavige pand als woning is opgenomen. Het pand staat echter nog altijd als bijgebouw op de plankaart en dat is ten onrechte omdat het ondergeschikt moet zijn aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Op dit perceel is het pand zelf het hoofdgebouw. Daarom zou het bestemd moeten worden als woning.</p>	<p>Reactie</p> <p>In de nota van Inspraak en overleg is opgenomen dat er sprake is van een ruimte waar sprake is van hobbymatig gebruik (restaureren van schilderijen en lijsten) bij de bestemming wonen.</p> <p>Hierbij wordt er van uitgegaan dat er sprake is van een bijgebouw bij het hoofdgebouw, zijnde de naastgelegen woning. Dit wordt bepaald binnen de grenzen van het bestemmingsvlak, en niet zoals deze zienswijze suggereert uit de eigendomsverhouding op het betreffende perceel. Het gebouw is (samen met de woningen) bestemd als wonen, waarbij het onderhavige gebouw een bijgebouw is.</p> <p>Daarnaast bevindt het perceel zich buiten bestaand Bebouwd Gebied zoals aangegeven door de provincie. Op grond van die regels is het niet mogelijk om een woning toe te voegen. De regels van de provincie gelden voor alle ruimtelijke plannen. De regels van de</p>

	<p>provincie bieden de mogelijkheid tot afwijken van de regels (ruimte-voor-ruimte). Het initiatief voldoet niet aan de uitzonderingen die de provinciale regel stelt. Het is niet gewenst om verdere uitbreiding van de woonfunctie op dit perceel toe te staan.</p> <p>De bestemming wordt niet gewijzigd in een zelfstandige woonbestemming.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>4. Van den Kommer Legal, namens de heer M.J. van den Brand, Kortenhoefsedijk 148a te Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>De nieuw te bouwen woning is van de plankaart verdwenen, terwijl deze wel opgenomen was in het voorontwerp en ook genoemd is in de nota van Inspraak en overleg. Ook de toegangsbrug is niet opgenomen. De opgegeven reden is de intrekking van de bouwvergunning voor de woning. Dat is onterecht nu er weldegelijk begonnen is met de bouw, en de intrekking van de vergunning voor de woning nog niet onherroepelijk is. Bovendien is er een goede reden (privé) waarom er niet eerder begonnen is met de bouw.</p>	<p>Reactie</p> <p>In 2006 verleende het college een bouwvergunning voor het bouwen van een woning aan de Kortenhoefsedijk 148a. In 2013 besloot het college deze bouwvergunning in te trekken omdat er tot dat moment geen uitvoering was gegeven aan de vergunning.</p> <p>Omdat de woning nog altijd niet gebouwd werd, is er op 21 maart 2013 een voorbereidingsbesluit genomen met als doel de extra woning niet opnieuw mogelijk te maken in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit overgenomen.</p> <p>Belanghebbende heeft -met succes- bezwaar gemaakt en bij de rechter een voorlopige voorziening ingediend. Het college heeft op 2 oktober 2013 besloten dat de bouwvergunning in stand blijft.</p> <p>De woning wordt daarom wederom opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>De toegangsbrug is overigens weldegelijk opgenomen.</p> <p>Conclusie Zienswijze gegrond</p>
<p>5. en 6. N. Israel-Seideman, Kortenhoefsedijk 164, 1241 LZ Kortenhoef (2 zienswijzen over het zelfde perceel)</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>De woonbestemming op perceel Kortenhoefsedijk 162 loopt verder naar achteren dan de woonbestemming op perceel 164, terwijl beide percelen in gebruik zijn als tuin en grenzen aan het achterliggende weiland. De situatie bestaat al meer dan 20 jaar. Verzocht wordt om de bestemmingsgrens gelijk te trekken met het oog op gelijkheid, redelijkheid, billijkheid.</p>	<p>Reactie</p> <p>De grens van de bestemming “Wonen” naar de achterliggende bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” loopt enigszins grillig. Echter, de bestemming “Wonen” loopt voornamelijk gelijk aan het perceel 164. Perceel 162 is een uitzondering en steekt verder door naar achteren.</p> <p>Door de achter het perceel liggende watergangen is bovendien sprake van een “natuurlijke” overgang naar het achterliggende gebied met een andere bestemming. Het slotenpatroon geeft als het ware de overgang aan.</p>

	<p>De bestemmingsgrens is overgenomen van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied II. De bestemmingsgrens is dus al jarenlang hetzelfde. Er is geen aanleiding om die nu te wijzigen.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>7. Klaver Van der Hoof Posch advocaten, namens de heer en mevr. De Munnik, wonende de Zuwe 24 te kortenhoef, eigenaren van perceel achter Kortenhoefsedijk 179.</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Op het perceel is buitenopslag van boten toegestaan. De mogelijkheid om caravans te stallen op het perceel is niet opgenomen, terwijl het perceel ook gebruikt wordt voor het stallen van caravans.</p> <p>Verzocht wordt om de nadere aanduiding “sb-cs1” op te nemen.</p>	<p>Reactie</p> <p>“sb-cs1” betreft de buitenopslag van caravans.</p> <p>Het gaat hier om een perceel achter de bedrijfsbebouwing aan Kortenhoefsedijk 179-180.</p> <p>Er is nooit sprake geweest van structurele en/of bedrijfsmatige opslag van caravans of goederen. Op het perceel is alleen sprake van structurele opslag van boten. Dat blijkt uit luchtfoto’s van 2002 - 2005- 2007 – 2009 – 2010 – 2011 - 2012– 2013.</p> <p>Gevraagd is om de opslag van goederen voor de jachthaven van de familie De Munnik – Van de Velden mogelijk te maken. Dat is sinds jaar en dag de opslag van boten (en geen caravans).</p> <p>Andersoortige buitenopslag is bovendien ongewenst.</p> <p>De opslag van caravans wordt niet mogelijk gemaakt.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>8. VOF Jacobswoud, Postbus 55, 1270 AB Huizen, samenwerking tussen Slokker Vastgoed en Timpaan, eigenaar van gronden aan de Emmaweg</p> <p>(ZuidSingel fase 8)</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Jacobswoud is eigenaar van gronden (4,5 ha) binnen de door de provincie aangewezen Bestaand bebouwd gebied (BBG) waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>Het gaat om gronden aan de Emmaweg waar voorheen kassen gestaan hebben. Deze kassen zijn gesloopt ter voorbereiding van de te realiseren woningbouw en anticiperend op de gevoerde gesprekken en met onder andere de gemeente. Nu is het feitelijk in gebruik als agrarische grond en ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Het nu voorliggende ontwerp bestemmingplan doet geen recht aan de door de gemeente gewekte verwachtingen en</p>	<p>Reactie</p> <p>Het gaat om de gronden die beter bekend zijn als Zuidsingel fase 8. Deze gronden bevinden zich binnen de grenzen van het Bestaand bebouwd gebied (BBG), zoals dat is vastgesteld door de provincie.</p> <p>De percelen hebben de bestemming “Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden”. Dat is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied II, waar de percelen de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden” hebben (waarop kassen mogen worden gebouwd).</p> <p>In het verleden waren er concrete plannen voor woningbouw, aansluitend op de bebouwingsgrens van de kern Kortenhoef. In 2010 is van deze plannen</p>

<p>bepert de flexibiliteit voor de toekomst.</p> <p>Er wordt verzocht om deze gronden de woonbestemming te geven, dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, dan wel een uitwerkingsplan op te nemen.</p>	<p>afgezien. Het gezamenlijke plan van ING, Natuurmonumenten en de gemeente is toen gestrand.</p> <p>De voorbereidende werkzaamheden waarnaar gerefereerd wordt, zijn gedaan in het kader van de oude plannen. Het is dus niet zo dat deze nieuwe eigenaar kassen heeft gesloopt o.i.d.</p> <p>De eigendom is eerst nadat de plannen gestrand zijn, overgegaan op de huidige eigenaar die nu een zienswijze indient. Het was hen dus bekend dat de plannen niet door zouden gaan en dat er vooralsnog geen woningbouw gepland is op deze percelen.</p> <p>Er zijn voorts geen afspraken met hen gemaakt over eventuele toekomstige ontwikkelingen. Er zijn ook geen overeenkomsten gesloten met deze eigenaar.</p> <p>Het college heeft in juli 2011 een fasering in woningbouwplanning vastgesteld. Van deze fasering is VOF Jacobswoud overigens op de hoogte. De bouwplannen van Zuidsingel fase 8 zijn doorgeschoven naar periode 2. De planning is gestrand in periode 1, vanwege de economische crisis.</p> <p>De gemeente onderschrijft dus dat er eventueel woningbouw plaats kan vinden in de toekomst, nu de provincie de BBG-grens om het perceel heen heeft gelegd.</p> <p>Het is echter gewenst dat op het moment dat er besloten wordt om hier woningbouw toe te staan er voorwaarden gesteld kunnen worden door de gemeente, en dat er afspraken gemaakt kunnen worden tussen de gemeente en een initiatiefnemer bij dergelijk grote projecten.</p> <p>Het is niet gewenst om nu de bestemming "Wonen" toe te kennen aan deze percelen. Enerzijds omdat onduidelijk is of er woningbouw mogelijk wordt, en anderzijds omdat de voorwaarden die daaraan gegeven worden nog niet bekend zijn.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van concrete plannen. Daarnaast is de haalbaarheid van de beoogde woningen op dit moment te onzeker.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>9. W.G.A. de Breij, Emmaweg 58, 1241 LH Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>1.Het woonhuis aan Emmaweg 58 staat niet aangemerkt als bedrijfswoning. Verzocht wordt om deze alsnog als zodanig op te nemen.</p> <p>2.De percelen Emmaweg 57 en 58 zijn aangemerkt als een</p>	<p>Reactie</p> <p>1.Er is inderdaad geen bedrijfswoning opgenomen voor perceel 58, terwijl er wel een woning aanwezig is en ook opgenomen is in het bestemmingsplan Buitengebied II. De bedrijfswoning wordt alsnog opgenomen.</p> <p>2.Het betreft hier twee naast elkaar gelegen bedrijven. Een perceelsgrens is nodig vanwege de regels die per bedrijfsp perceel gelden (w.o. rooilijn). Perceelsgrens</p>

<p>perceel. Verzocht wordt om opdeling in twee percelen.</p> <p>3. Van oudsher rust er een bedrijfsbestemming op perceel Emmaweg 58. Verzocht wordt om bestaande rechten vast te leggen.</p>	<p>wordt alsnog opgenomen.</p> <p>3. Het huidige gebruik (bedrijf) wordt in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee wordt recht gedaan aan de ingediende zienswijze.</p> <p>Conclusie</p> <p>1. Zienswijze gegrond. 2. Zienswijze gegrond. 3. Zienswijze ongegrond</p>
<p>10. Dienstverlening in Ruimtelijke Plannen, namens de heer J. Hermsen eigenaar / gebruiker van Emmaweg 58a, 58b (percelen achter 59) en 59 te Kortenhoeft</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Op grond van het geldende bestemming bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als “gemengde bebouwing”, waarbij activiteiten tot categorie 3 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan zijn.</p> <p>Per bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan en mag de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen uitgebreid worden met 10 % (807m² +10%=881m²), exclusief de dienstwoning (150 m² met maximaal 50 m² bijgebouwen). In totaal 1081 m².</p> <p>Voor de gronden aangeduid met “V” (waar in dit geval sprake van is) geldt dat 40% uitbreiding mogelijk is. Om die reden was er ook een bouwvergunning verleend voor een extra bedrijfsgebouw met een toename van 182m² aan bedrijfsgebouwen. Vanwege het in voorbereiding zijnde plan Groenewoud is er in overleg met de gemeente-besloten om deze bebouwing (vooralsnog) niet te realiseren.</p> <p>In het ontwerp bestemmingplan is de extra bebouwingsmogelijkheid niet opgenomen. Bovendien is een aan deel van de in bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden de bestemming “Agrarisch met waarden- Natuur en Landschapswaarden” toegekend.</p> <p>De bedrijfsgebouwen moeten in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan binnen de bouwvlakken en achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd. Dat is een aantasting van de flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan is de maximale goothoogte 4,5 meter. De hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter boven de goothoogte. Dat betekent dat de hoogte van gebouwen op maximaal 9,5 meter uit kunnen komen. De maximale hoogte van gebouwen is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vastgesteld op maximaal 8 meter. Dat is een aantasting van de rechte aanwezigheidsituatie.</p> <p>Omdat de gronden aan de Emmaweg 58a, 58b en 59</p>	<p>Reactie</p>

betrokken kunnen worden bij de project Groenewoud, wordt verzocht om de percelen nu al als een wijzigingsgebied (Wro-zone) aan te wijzen. Daarbij worden ook de voorwaarden genoemd waaronder dat zou moeten gebeuren.

1. Verzocht wordt het op de plankaart voor de percelen Emmaweg 58a, 58b, en 59 opgenomen bestemmingsvlak "Bedrijf" te wijzigen overeenkomstig bijlage 2, zodanig dat alle op dit moment aanwezige bedrijfsmatige bebouwing en parkeervoorzieningen zijn gelegen of komen te liggen binnen het bestemmingsvlak "bedrijf".

2. Verzocht wordt om de aangegeven zelfstandige bouwvlakaanduidingen te verwijderen en te vervangen door het op de plankaart aangeven van een specifieke aanduiding "voorgevelrooilijn" met een nadere aanduiding "totaalmaximaal bebouwd oppervlakte inclusief dienstwoning" van 1189 m².

1 en 2. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied II gaat uit van de bestaande bebouwing als maximum bebouwingsoppervlak. Daarbij mag met 10% worden vergroot.

Er is *geen* sprake van dat er een nadere aanduiding "V" op het perceel rust, zoals gesteld wordt. Dat betekent dat er geen mogelijkheid om de bebouwing met 40 % te vergroten. De berekening die gegeven wordt voor het maximaal toegestane oppervlak die hierop gebaseerd is, is onjuist.

Er is een vergunning afgegeven voor een extra bedrijfsgebouw op het perceel. Het bestemmingsplan gaf geen ruimte voor die uitbreiding. Het is vergund met een vrijstellingsprocedure. Van deze vergunning is geen gebruik gemaakt. De vergunning is inmiddels ingetrokken. Er bestaat dus geen mogelijkheid (meer) voor extra uitbreiding van bebouwing op het perceel. Het is bovendien niet aannemelijk gemaakt dat binnen de planperiode (alsnog) bebouwing wordt gerealiseerd.

De stelling dat niet is begonnen met de bouw van het bedrijfsgebouw in overleg met de gemeente vanwege Masterplan Groenwoud is overigens niet juist. Er zijn in het geheel geen afspraken gemaakt over eventuele toekomstige ontwikkelingen. Ook niet over Groenewoud.

Het uitgangspunt is de bestaande (legale)bebouwing.

Het bedrijfsperceel is in het verleden uitgebreid naar achteren op de bestemming "Agrarisch met waarden-Natuur en Landschapswaarden".

Op dat achterliggende perceel is ook sprake van een woning helemaal achterop het perceel. Deze woning is illegaal en moet verdwijnen. Deze bebouwing wordt dan ook niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande wordt de grens van de bedrijfsbestemming verlegd, en opgenomen daar waar de gronden feitelijk in gebruik zijn voor het bedrijf (op perceelbreedte).

Op deze gronden was eerder al vergunning gegeven voor het bouwen van een extra bedrijfsgebouw. Daarbij wordt de strook grond waarop de illegale woning staat niet meegenomen.

Binnen de systematiek in het bestemmingsplan is gekozen voor bouwvlakaanduidingen. De bouwvlakaanduidingen worden niet gewijzigd en/of verwijderd. Er wordt immers uitgegaan van bestaande

3. Verzocht wordt om de planregels aan te passen door te toegestane maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen te wijzigen van 8 meter naar 9,5 meter, zoals dat ook is toegestaan in het huidige bestemmingsplan Buitengebied II.

4. Vooruitlopend op bestemmingsplan Groenewoud wordt verzocht om een aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied" op te nemen voor de percelen Emmaweg 58a, 58b, en 59 (bestemmingsvlak "bedrijf" en de achterliggende gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur – en Landschapswaarden") met een wijziging naar Wonen en/of Tuin.

5. Verzocht wordt om een schriftelijke bevestiging van het college dat de bestemming "Natuur" op de naastgelegen gronden geen enkel nadelig gevolg, extra belemmering of verplichting voor de eigenaar met zich mee brengt met betrekking tot het thans rechtens op de percelen Emmaweg 58a, 58b, en 59 aanwezige en toegestane gebruik.

bebouwing.
De bouwvlakken mogen ingevolge artikel 28.1 onder b. (afwijkingsregels) met 10 % worden vergroot. Dat is de eventuele uitbreidingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt. Dat was ook de uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Buitengebied II.

Bedrijfsgebouwen moeten achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd. Voor het perceel Emmaweg 59, 58 a en 58b is dat niet de feitelijke situatie, en ook niet mogelijk om toe te passen. Er komt daarom een uitzondering voor dit perceel van de verplichting om achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te bouwen.

3. Het is niet de bedoeling om te treden in bestaande rechten. De feitelijke hoogte van bedrijfsgebouwen is echter geen 9,5 meter. Er is bovendien gedurende de planperiode geen gebruik van gemaakt.

In het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen is een maximale hoogte van 9 meter opgenomen voor bedrijfsgebouwen. Nu dit gebied oorspronkelijk ook onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Buitengebied II wordt daarbij aangesloten. De bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen wordt aangepast naar 9 meter.

4. Het onderhavige bestemmingsplan wordt in het kader van de digitalisering van alle bestemmingsplannen in de gemeente opgesteld. Deze procedure dient zo spoedig als mogelijk te worden afgerond.

Het is nog onvoldoende duidelijk of de gemeenteraad het Masterplan Groenewoud goed zal keuren en voorts een nieuw bestemmingsplan zal opstellen om dat planologisch mogelijk te maken. De beide procedures (Masterplan Groenewoud en bestemmingsplan Groenewoud) zijn aan elkaar gekoppeld. Wanneer het Masterplan Groenewoud niet doorgaat, komt er ook geen nieuw bestemmingsplan. Dat betekent ook dat er geen wijziging komt op het perceel Emmaweg 59, 58a en b. Vooruitlopen op die procedure is ongewenst. Er wordt daarom geen wro-zone-wijzigingsgebied opgenomen voor dit perceel.

5. Op dit moment heeft het perceel naast Emmaweg 59, 58a en b de bestemming "Natuur". Dat was de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Betrokkene is geen eigenaar van dit perceel.

Er zijn geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden op perceel Emmaweg 59, 58 a en b, zodat niet valt in te zien welke (extra) beperkingen er zullen zijn van de naastgelegen bestemming "Natuur".

Wanneer verzoeker van mening is dat er sprake is van

	<p>belemmeringen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, is hij in de gelegenheid om dat aan te geven en daarbij aan te geven in welke vorm er sprake is van een belemmering, nadelig gevolg of een verplichting voor (de eigenaar van) perceel Emmaweg 59, 58a en b.</p> <p>Conclusie 1.en 2. Zienswijze deels gegrond / deels ongegrond: Het perceel wordt bestemd naar de huidige feitelijk in gebruik zijnde (legale) situatie. Dat betekent een uitbreiding van het bedrijfsperceel ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Buitengebied II.</p> <p>3.Zienswijze deels gegrond: De bouwhoogte wordt wel opgehoogd (naar 9 meter) voor gebouwen, maar niet naar 9,5 meter.</p> <p>4.Zienswijze ongegrond 5.Zienswijze ongegrond</p>
<p>11. D.A. van Wijk, Emmaweg 60, 1241 LH Kortenhoef</p> <p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>De bebouwing achter de caravanstalling is niet aangegeven op de tekening. De schuren staan er echter al minstens 50 jaar. Verzocht wordt om de schuren alsnog in te tekenen.</p>	<p>Reactie</p> <p>De bebouwing ligt zowel in de bestemming "Bedrijf" als de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur en landschapswaarden. Dit zijn algemene regels.</p> <p>In artikel 31.1 van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor bestaande maatvoering en bestaande oppervlakten. Dat betekent dat alle bestaande gebouwen en bestaande maatvoering als ten hoogste toelaatbaar kunnen worden aangehouden. Daaronder vallen ook de schuren. Betrokkene wordt dus niet in zijn belang geschaad.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond: de gebouwen zijn al toegestaan op grond van het bestemmingsplan.</p>
<p>12. De heer J. Vos en mevrouw G. Vos-Vonk, Emmaweg 64b, 1241 LJ Kortenhoef</p> <p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>In reactie op het verzoek om een woonbestemming voor de cursusruimte, heeft de gemeente bij de inspraakprocedure aangegeven dat er nooit toestemming gevraagd is, dan wel gegeven is om de cursusruimte om te zetten in een woning.</p> <p>Er wordt gewezen op een briefwisseling tussen augustus 2002 en april 2003 en een gesprek in augustus 2002 waarin deze kwestie aan de orde is geweest. Er wordt verzocht om herziening van het standpunt en om de cursusruimte om te zetten in een woning.</p>	<p>Reactie</p> <p>In het verleden is al medewerking verleend aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling op dit perceel. Hiervoor is al een extra woning toegevoegd.</p> <p>Daarbij is een van de gebouwen bestemd als cursusruimte. De bebouwing is vergund en ook in gebruik (geweest) als cursusruimte.</p> <p>Dit is opgenomen in een plan uit 2004 betreffende de percelen Emmaweg 65 en 71, en Cannenburgerweg 11.</p> <p>Dat er rond 2002 een briefwisseling is geweest, is dus juist. Als gevolg daarvan is het plan tot stand gekomen, waarin een extra woning en de onderhavige cursusruimte opgenomen zijn.</p>

	<p>Er is nooit toestemming gegeven om de cursusruimte als woning te gebruiken. Er is immers al een extra woning toegevoegd op het perceel. Vastgesteld is dat het gebouw in ieder geval als cursusruimte tot stand is gekomen. Dit is ook al eerder bekendgemaakt door de gemeente aan de familie Vos.</p> <p>Daarnaast bevindt het perceel zich buiten bestaand Bebouwd Gebied zoals aangegeven door de provincie. Op grond van die regels is het niet mogelijk om een woning toe te voegen. De regels van de provincie gelden voor alle ruimtelijke plannen. De regels van de provincie bieden de mogelijkheid tot afwijken van de regels (ruimte-voor-ruimte). Het initiatief voldoet niet aan de uitzonderingen die de provinciale regel stelt. Het is niet gewenst om verdere uitbreiding van de woonfunctie op dit perceel toe te staan. De bestemming wordt niet gewijzigd in een woonbestemming.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>13. Van den Kommer Legal, namens de heer en mevr. J.J. van der Valk, eigenaren van Emmaweg 75 te Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>1. Verzocht wordt om het perceel naast Emmaweg 75 (deelperceel 3005) in overeenstemming met het bestaand gebruik te bestemmen als "Tuin". Verwezen wordt naar de bevindingen van de bezwaarschriftencommissie uit 2010 over deze gronden, waarbij zij vaststelden dat deze gronden al voor het van kracht worden van het bestemmingsplan als tuin cq erf in gebruik was.</p> <p>2. Verzoekt de gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1" van de plankaart te verwijderen.</p>	<p>Reactie</p> <p>1. Er is destijds onderzoek gedaan door de bezwaarschriftencommissie, waarbij het volgende vast is komen te staan: Het betreft in dit geval overgangsrecht onder het bestemmingsplan Buitengebied II, waarbij het gebruik als tuin voortgezet mag worden.</p> <p>Nu dit overgangsrecht al onder het vorige bestemmingsplan viel, moet het volgens de regel opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming "Tuin".</p> <p>2. "Wro-zone-wijzigingsgebied 1" betreft de mogelijkheid om gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden" om te zetten in de bestemming "Natuur". Deze aanduiding ligt <i>niet</i> op de onderhavige gronden, maar op de naastgelegen gronden en zijn eigendom van Natuurmonumenten.</p> <p>Conclusie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zienswijze gegrond 2. Zienswijze ongegrond
<p>14. AMN Advocaten, namens de heer D.S. Windsma, eigenaar van het perceel Emmaweg 75a te Kortenhoef.</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>1. De inspraakreactie wordt herhaald en ingelast. Daarin is verzocht om een bedrijfsbestemming toe te kennen op het perceel, daar waar nu een woonbestemming is, en een</p>	<p>Reactie</p> <p>1. Het perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied II de bestemming "woondoeleinden".</p>

nieuwe woonbestemming toe te voegen, achter de (te realiseren) bedrijfsbestemming. Daarnaast is verzocht om bij de woning een schoonheidssalon te maken met een verkoopruimte.

Hieraan is niet tegemoetgekomen en dat is in strijd met artikel 3:2 Awb (afdoende onderzoek), 3:4 Awb (afdoende en evenredige belangenadwening), 3:46 Awb (juiste en draagkrachtige motivering) en 3:1 Wro (een goede ruimtelijke ordening).

Het perceel is samen met het naastgelegen perceel als één bestemmingsperceel opgenomen. Dat zou kunnen betekenen dat die eigenaar in geval van een calamiteit de bouwtitel kan overnemen van perceel 75a. Deze regeling is onaanvaardbaar en in strijd met rechtszekerheid (ABRS 20 september 2006 200507173/1). Verzocht wordt om de bestemmingsregeling met de burens op te splitsen, in twee bestemmingsregelingen.

Vanaf de jaren 60 is een bedrijf gevestigd op het perceel. Dit gebruik is voorgezet toen het eigendom in 2000 overging. In artikel 30 – 32 van de voorschriften van bestemmingsplan Buitengebied II is de legaliserende werking van het overgangsrecht niet uitgezonderd, zodat het gebruik gelegaliseerd moet worden geacht. De regel is dat dan bestemd wordt overeenkomstig bestaand gebruik, tenzij zicht bestaat dat binnen 10 jaar het gebruik zal wijzigen. Dat is niet het geval. Geconcludeerd wordt dat het gebruik ingepast moet worden. Verzocht wordt het perceel / de percelen te bestemmen als bedrijf, met inachtneming van de bestaande woning als bedrijfswoning.

Voorts is sprake van een minimale ontwikkelingsmogelijkheid (10 %). Het bestemmingsvlak is bovendien te klein ten opzichte van de feitelijke situatie. Verzocht wordt het perceel naar achteren uit te breiden, tot waar sinds jaar en dag bestaande activiteiten (inclusief opslag) plaatsvinden.

Gevraagd wordt om het perceel een bedrijfsbestemming te geven, ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van de heer Windsma, zijnde de opslag van goederen. De heer Windsma heeft een Loodgietersbedrijf.

Er zijn eerder afspraken gemaakt met de heer Windsma over dit perceel. Deze afspraken stammen uit medio 2000. Daarbij heeft de heer Windsma voorgesteld om het perceel helemaal op te schonen.

Het voorstel van Windsma uit 2000 houdt het volgende in:

- de bestaande opslagmogelijkheid in het gebouw blijft.
- er komt toestemming voor de illegaal gebouwde aanbouw van de bestaande opslagruimte t.b.v. opslag.
- het bewonen van de bovenwoning wordt gelegaliseerd.
- er komt toestemming voor het realiseren van een extra nieuw te bouwen schuur t.b.v. opslag naast de bestaande schuur, welke dient als vervanging van de te slopen opstallen.
- in ruil daarvoor wordt het gehele achterterrein leeggemaakt.

Destijds is toegezegd dat hieraan meegewerkt zou worden, onder de strikte voorwaarde dat het hele terrein leeggemaakt zou worden.

Het terrein is echter nog altijd niet leeggemaakt, terwijl de opstallen wel gebouwd zijn en de bovenwoning bewoond wordt.

Dezelfde vraag ligt nu opnieuw voor, met nagenoeg hetzelfde voorstel. Met de aanvullende vraag om een bedrijfsbestemming op het perceel en een vrijstaande bedrijfswoning.

Geconcludeerd wordt dat aan de zienswijze gehoor moet worden gegeven, in zoverre dat aan de destijds gemaakte afspraken nu invulling wordt gegeven. Dat betreft de vastlegging feitelijke situatie op het perceel.

Vastgesteld is dat ter plaatse, buiten de gebouwen, geen opslag plaatsvindt van materialen e.d. met een bedrijfsmatig karakter. Op het perceel zijn slechts de kennelijk aan het gebruik van het perceel onttrokken materialen e.d. aangetroffen.

Dat betekent:

- Het perceel heeft en houdt de bestemming "Wonen", waarbij de oppervlakte van de aanwezige bebouwing in overeenstemming is met hetgeen toegestaan is op grond van de bijbehorende bestemming.
- De bestemming "Wonen" / het perceel wordt niet vergroot.
- Het perceel wordt bestemmingsplanmatig afgesplitst van het buurperceel (huisnummer 76) waarbij de eigendomsgrens wordt aangehouden.
- De binnenopslag van goederen (voor het loodgietersbedrijf van betrokkene) is toegestaan binnen de bestemming wonen.

<p>2.De dubbelbestemming Archeologie die op het perceel rust is te vergaand. Verzocht wordt om de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De bovenwoning wordt gelegaliseerd, want er wordt een woning toegestaan op het perceel. - De buitenopslag van goederen is niet toegestaan, en wordt niet toegestaan. - Aan het omzetten van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming met een (vrijstaande) bedrijfswoning wordt <i>niet</i> meegewerkt. Toename van het aantal bedrijven buiten het Bestaand Bebouwd Gebied is niet mogelijk en niet wenselijk. Om die reden komen wij niet tegemoet aan dit verzoek. - Een schoonheidssalon op het perceel is toelaatbaar, indien voldaan wordt aan het hieromtrent bepaalde aan de regels die behoren bij de bestemming wonen. Een verkoopruimte (detailhandel) past niet binnen de bestemming. <p>2.De gemeente is op grond van de Monumentenwet verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Dat is vertaald in de dubbelbestemming Archeologie.</p> <p>Conclusie</p> <p>1.Zienswijze deels gegrond; het perceel wordt afgesplitst van naastgelegen perceel, en deels ongegrond; voor het overige. 2. Zienswijze ongegrond</p>
<p>15. Bouwkundig ontwerp en adviesburo Van Ekris bv, namens de heer H. Atta, eigenaar van Emmaweg 82 te Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Verzocht wordt om de bestemming Waterstaat-Waterkering te verleggen vanwege de geplande uitbreiding van de woning.</p>	<p>Reactie</p> <p>De bestemming “Waterstaat – Waterkering” is een dubbelbestemming en dient ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij vast komt te staan dat het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Of de uitbreiding van een woning op deze bestemming kan plaatshebben moet derhalve getoetst kunnen worden. Het voorgaande betekent dat er ook toestemming nodig is van Waternet. De bestemmingsgrens wordt niet gewijzigd.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond.</p>
<p>16. Woonvereniging de Hofstee, de heer R. van Hattum, Emmaweg 86, 1241 LJ Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Volgens het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het maximale bebouwingsoppervlak voor dit perceel 230 m2 (omdat het perceel groter is dan 1000 m2). Het woonhuis is feitelijk al 230 m2 groot. De bestaande bijgebouwen (garage, schuur, een achterhuis) waren er al toen het perceel 23 jaar geleden werd aangekocht. Deze zijn nu niet</p>	<p>Reactie</p> <p>De regels in de bestemming “Wonen” zijn algemene regels die gelden voor alle woningen.</p> <p>In artikel 31.1 van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor bestaande maatvoering en bestaande oppervlakten. Dat betekent dat alle bestaande</p>

<p>opgenomen in de regels.</p> <p>Andere bijgebouwen die op het perceel feitelijk aanwezig zijn, zijn ook niet opgenomen / niet zichtbaar op de verbeelding.</p> <p>Verzocht wordt om deze bebouwing alsnog op te nemen als bestaand en rechtmatig bebouwd oppervlak.</p>	<p>gebouwen en bestaande maatvoering als ten hoogste toelaatbaar kunnen worden aangehouden.</p> <p>De gemeente beschikt over recente luchtfoto's.</p> <p>Daarnaast is door de gemeente op 26 september 2013 een inventarisatie van dit perceel gemaakt, zodat op een later moment terug te vinden is welke bebouwing en welk oppervlak nu aanwezig is.</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond</p>
<p>17. J.A.Baars, Koninginneweg 87, 1241 CX Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Het perceel Koninginneweg 87 is in zijn geheel in gebruik als wonen met bijbehorend erf. Het perceel dat in gebruik is als erf heeft in het ontwerpbestemmingsplan een andere bestemming gekregen. Verzocht wordt om voor het hele perceel de huidige bestemming Erf op te nemen, dan wel de bestemming Wonen op te nemen voor het hele perceel, zoals dat ook is gedaan voor het nabijgelegen perceel Koninginneweg 90.</p>	<p>Reactie</p> <p>In het huidige bestemmingplan Koninginneweg 1994 is de bestemming naast en achter de woningen "erf". Erf is bestemd voor aan- en bijgebouwen. De voorwaarde dat er niet gebouwd kan worden op het achterliggende terrein was er dus niet.</p> <p>Het is onduidelijk waarom deze regel is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Nu het niet de bedoeling is om de regel strikter te maken dat deze is, wordt de bestemmingsgrens gelijk getrokken aan de huidige bestemminggrens, en krijgt het perceel de bestemming "Wonen".</p> <p>Dit geldt overigens voor alle percelen aan de Koninginneweg. De bestemming "Tuin" met de nadere aanduiding (st-1) komt te vervallen.</p> <p>Conclusie Zienswijze gegrond.</p>
<p>18. BuRO, namens de heer E. Holdinga, eigenaar van Kwakel 22 te Kortenhoef</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Op het perceel Kwakel 22 is sinds 2009 een paardenfokkerij/paardenhouderij gevestigd. Daarom is het noodzakelijk dat er dag en nacht toezicht is op het perceel. Verzocht is om een woning op het perceel te mogen realiseren. Het college heeft aangegeven dat voldaan moet worden aan voorwaarden, voordat er een woning toegestaan kan worden.</p> <p>Er is daartoe een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de bouw van een bedrijfswoning in ruimtelijke zin. In ruimtelijk opzicht is er zelfs sprake van een verfraaiing.</p> <p>Daarnaast is door de Stichting Agrarische</p>	<p>Reactie</p> <p>In het verleden is op dit perceel een vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw voor een agrarisch bedrijf. Er is destijds nadrukkelijk aan de orde geweest dat er sprake moet zijn van een (volwaardig) agrarisch bedrijf, omdat alleen dat binnen de bestemmingsregels viel, en de gemeente alleen dan gehouden was aan het verlenen van de vergunning voor dat bedrijfsgebouw. De gemeente is nooit voornemens geweest een bedrijf toe te staan op dit perceel, anders dan een agrarisch bedrijf gericht op het voortbrengen van producten (in dit geval veulens).</p> <p>Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is door de eigenaren van perceel Kwakel 22 gevraagd om een bedrijfswoning bij het in 2008 opgerichte bedrijf aan de</p>

beoordelingscommissie (Abc) geoordeeld of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Abc heeft daarop negatief geadviseerd omdat thans geen sprake is van een volwaardig inkomen uit het bedrijf en er sprake is van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Dit is op beide onderdelen geen onterechte conclusie.

Er is echter sprake van een aanloopsituatie, waarbij de ondernemer, mede door de economische crisis, zich genoodzaakt ziet om het perceel (tijdelijk) voor andere activiteiten in te zetten: nl. de gebruiksgerichte paardenhouderij door stalling van pensionpaarden. Het gaat hier om een nieuw op te richten bedrijf en dat heeft tijd nodig. Uitgangspunt blijft een volwaardig inkomen uit de paardenfokkerij te halen.

Op het naastgelegen perceel Kwakel 24 is een manege gesitueerd, waar wel een bedrijfswoning wordt toegestaan. In ruimtelijke zin verschilt de situatie tussen de percelen langs de Kwakel niet. In dat perspectief zou het billijk zijn om ook op Kwakel 22 een woning toe te staan. Er wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

Kwakel 22.

Er is toegezegd dat er een bedrijfswoning gerealiseerd mag worden op het agrarische perceel, onder bepaalde voorwaarden.

Deze voorwaarden houden in dat vast moet komen te staan dat nut en noodzaak wordt aangetoond, waarbij vast moet komen te staan dat er sprake is van een volwaardig inkomen uit het bedrijf aan Kwakel 22 / er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Als vaststaat dat er een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, kan een bedrijfswoning worden toegestaan.

Daarnaast zou een ruimtelijke onderbouwing overlegd moeten worden en zou er een planschadeovereenkomst moeten komen.

Er is een beoordeling gevraagd aan de Agrarische beoordelingscommissie (Abc). De Abc heeft de conclusie getrokken dat er geen hoofdinkomen uit het nieuwe bedrijf gehaald wordt. Bovendien is er (op dit moment) geen sprake van een agrarisch bedrijf / paardenfokkerij. Op dit moment fungeert het bedrijf (voornamelijk) als pensionstal voor paarden.

Op perceel Kwakel 22 kan een bedrijfswoning toegestaan worden nu er wel sprake is van een paardenfokkerij, ook al is dat in de opbouwfase. E.e.a. onder de voorwaarde van het indienen van een ruimtelijke onderbouwing (reeds voorhanden) en een planschadeovereenkomst.

Een vergelijk met per perceel Kwakel 24 valt overigens niet te trekken, want dat heeft een geheel andere bestemming, namelijk: "Sport - Manege". Het betreft geen vergelijkbare situatie.

Conclusie

Zienswijze gegrond.

Er komt echter wel de voorwaarde van een planschadeovereenkomst.

19. De heer en mevrouw Kemp, Kwakel 8, Kortenhoef

Samenvatting van de zienswijze

1. Het agrarisch bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan klopt niet met de werkelijkheid. De wintervoorraad (w.o. kuilgras) moet binnen het bouwvlak worden opgeslagen. Verzocht wordt om aanpassing en daarmee een vergroting van het bouwvlak.

Reactie

1. Het agrarisch bouwvlak loopt feitelijk tot aan de dwars op het perceel gelegen pad en dat is feitelijk in gebruik als agrarisch bouwperceel

In artikel 3,5 onder d. is opgenomen dat bestaande sleufsilos en / of graskuilen toegestaan zijn buiten het bouwvlak. Er is daarom geen reden om daarvoor het bouwvlak te vergroten.

In artikel 3.6 zijn de afwijkingen van de gebruiksregels opgenomen. Per abuis is een deel van de afwijkingsregels niet opgenomen. Artikel 3.6 wordt daarom aangevuld:

2. Daarnaast wordt verzocht om extra vergroting van het bouwvlak in de lengterichting van het perceel.

B. het bepaalde in artikel 3.2.3, ten behoeve van de aanleg van een paardenbak indien de aanleg achter de bebouwing geen reële mogelijkheid is mits de paardenbak:

- a. achter de (denkbeeldige) achtergevelrooilijn van de woning wordt gesitueerd;
- b. niet zichtbaar is vanaf de openbare weg door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en/of opgaande beplanting.

C. het bepaalde in artikel 3.5.1. sub d onder 1 ten behoeve van de bouw van sleufsilos, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van sleufsilos tot het bouwvlak mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- b. de hoogte van de sleufsilos mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 3.7.1 maakt het mogelijk om met en omgevingsvergunning bepaalde activiteiten mogelijk te maken, waaronder graskuilen. Het maken van sleuf- en mestlulo's ontbreekt. Dit wordt alsnog opgenomen onder 3.7.1 i.

2. Gezien het voorgaande is er dit moment geen aanleiding om zondermeer in te stemmen met vedergaande uitbreiding van het bouwvlak.

Net als in bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst wordt er wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventuele vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken tot maximaal 200 meter diep. Dit geldt voor alle agrarische bouwpercelen. Het perceel van betrokkene is echter al 200 meter diep, zodat van deze regel geen gebruik kan worden gemaakt.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Uitbreiding agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te vergroten behoeve van de vergroting van een bestaand grondgebonden, volwaardig agrarisch bedrijf met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van deze planregels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting is noodzakelijk in het kader van de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de breedte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 100 meter;
- c. de diepte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 150 meter, indien de totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch' na de wijziging niet meer bedraagt dan 1 hectare;

	<p>d. de diepte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 200 of 250 meter, indien de totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch' na de wijziging groter is dan 1 hectare tot een maximum van 2 hectare;</p> <p>e. de landschaps- en natuurwaarden worden door deze vergroting niet onevenredig geschaad.</p> <p>Op deze wijze kan in de toekomst eventueel besloten worden tot het vergroten van het bouwblok (mits voldaan wordt aan de voorwaarden).</p> <p>Conclusie Zienswijze ongegrond.</p> <p>Er komt overigens wel een wijzigingsbevoegdheid om buiten het bouwblok sleufsilos te realiseren en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwblok te kunnen vergroten.</p>
<p>20. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord, Postbus 649, 2003 RP Haarlem</p>	
<p>Samenvatting van de zienswijze</p> <p>Bouwvlakvergroting. 1.LTO kan er niet mee instemmen dat agrarische bedrijven geen mogelijkheid krijgen om hun bouwvlak te vergroten. Dit is een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. Er zijn agrariërs gestopt in het gebied, zodat deze ontwikkelingsruimte aan de nog bestaande bedrijven kan worden toegekend. Met het verlengen van de Crisis en Herstelwet hoeft alleen extra ontwikkelingsruimte getoetst te worden in een MER. Gevraagd wordt om via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken dat bouwvlakken vergroot worden tot maximaal 1,5 ha zoals de Provinciale Structuurvisie aangeeft. .</p>	<p>Reactie</p> <p>1.Wij zijn ons er van bewust dat uit het oogpunt van de ontwikkeling van agrarische bedrijven gewenst is dat er voldoende ontwikkelingsruimte is voor het desbetreffende agrarische bedrijf. Om hieraan tegemoet te komen hebben wij in artikel 3.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden behoort vergroting van een bestaand grondgebonden volwaardig agrarisch bedrijf tot de mogelijkheden, via vergroting van het bestemmingsvlak.</p> <p>3.8 Wijzigingsbevoegdheid <i>Uitbreiding agrarisch bedrijf</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te vergroten ten behoeve van de vergroting van een bestaand grondgebonden, volwaardig agrarisch bedrijf met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van deze planregels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de vergroting is noodzakelijk in het kader van de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering; b. de breedte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 100 meter; c. de diepte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 150 meter, indien de totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch' na de wijziging niet meer bedraagt dan 1 hectare; d. de diepte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 200 meter, indien de</p>

Regels

2. Artikel 3.2.1 onder h. LTO vraagt om de bouwhoogte van silo's gelijk te stellen aan de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, nl. 10 meter.

3. Artikel 3.2.5

LTO vraagt om een regel op te nemen voor het bouwen van sleufsilos en mestsilos met een hoogte van 5 meter exclusief afdekking. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke eis om voldoende mestopslagcapaciteit voor de winter te creëren. Daarnaast is er behoefte aan opslagcapaciteit voor ruwvoer in de winter.

4. Artikel 3.4 onder a. De verwijzing naar artikel 3.2.1 onder g is onjuist.

5. Onder d. De verwijzing naar artikel 3.2.1 onder e onjuist. Gevraagd wordt om de verwijzingen aan te passen.

6. Artikel 3.7.1 onder a. LTO vraagt om een minimum aan oppervlakte te verbinden aan het aanleggen van verharding om onnodige vergunningtrajecten te voorkomen. Een minimum van 100 m² is daarbij gangbaar.

7. Onder c. LTO kan niet instemmen met de vergunningplicht voor het aanleggen van graskuilen. Dit behoort tot de normale agrarische landbouwpraktijk en moet daarom omgevingsvergunningvrij zijn. Ook omdat de ruimte op het agrarisch bouwvlak beperkt is.

8. Artikel 3.7.2 onder a LTO verzoekt hier expliciet op te vermelden dat normaal agrarisch gebruik en beheer uitgezonderd zijn van omgevingsvervunningsplicht.

9. Artikel 3.8 LTO verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het bouwvlak te kunnen vergroten tot 1,5 ha (zie de onderbouwing bij "bouwvlakvergroting") en om de

totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch' na de wijziging groter is dan 1 hectare tot een maximum van 2 hectare;
e. de landschaps- en natuurwaarden worden door deze vergroting niet onevenredig geschaad.

2. De nokhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen is maximaal 10 meter. Er bestaan dan ook geen bedenkingen tegen om installaties met een maximale hoogte van 10 meter toe te staan. De regel wordt aangepast.

3. Artikel 3.2.5. maakt het mogelijk om met een omgevingsvergunning bepaalde activiteiten mogelijk te maken. Het maken van sleuf- en mestsilos met een maximale hoogte van 5 meter exclusief afdekking ontbreekt. Dit wordt alsnog opgenomen onder 3.2.5 onder i.

4. De verwijzing wordt aangepast naar 3.2.1 onder h.

5. De verwijzing wordt aangepast naar 3.2.1 onder f.

6. Er blijft een omgevingsvergunning nodig voor het aanleggen van verharding, vanwege de kwetsbaarheid van het gebied.

7. I.v.m. het van belang van de natuur- en landschapswaarden is het gewenst om grip te houden op de situering in het landschap. Dat is zonder vergunningplicht niet goed mogelijk.

8. In artikel 3.7.1 wordt aangegeven welke werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd. In artikel 3.7.2 onder a is opgenomen dat voor normaal onderhoud geen omgevingsvergunning is vereist. Het is niet bezwaarlijk om in art. 3.7.2. aan te geven welke werkzaamheden daar in ieder geval onder vallen.

Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in ieder geval verstaan: het telen van maïs, het scheuren van grasland in het kader van graslandvernieuwing, het ploegen, eggen, uitbaggeren van sloten en greppels, het vervangen van bestaande drainage, de aanleg van drainage door middel van sleufloos draineren, en andere ondiepe werkzaamheden.

9. Wij zijn ons ervan bewust dat het uit het oogpunt van de ontwikkeling van agrarische bedrijven gewenst is dat er voldoende ontwikkelingsruimte is voor het

vorm van het bouwvlak, zonder vergroting, mogelijk te maken.

Archeologie, artikel 20

10.LTO vraagt om expliciet te vermelden dat werken en werkzaamheden met betrekking tot normaal het *agrarisch gebruik en beheer* en onderhoud zijn vrijgesteld.

desbetreffende agrarische bedrijf. Om hieraan tegemoet te komen hebben wij in artikel 4.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Zie ook beantwoording onder 1.

Voor het wijzigen van het bouwvlak, zonder vergroting, blijft de vergunningplicht onder andere i.v.m. het belang van de natuur- en landschapswaarden en de aanwezige zichtlijnen in het gebied.

10. Ingevolge de Monumentenwet 1988 houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Gelet op deze verplichting is door de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland een beleidskaart Archeologie gemaakt voor de gemeente Wijdemeren. Op grond van deze beleidskaart hebben wij de bescherming van archeologische waarden geregeld in het bestemmingsplan.

Wij onderschrijven de opmerkingen over normaal onderhoud. Dit zal worden uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht. Daarbij zal eveneens worden toegevoegd dat onder normaal onderhoud in ieder geval wordt verstaan: het telen van maïs, het scheuren van grasland in het kader van graslandvernieuwing, het ploegen, eggen, uitbaggeren van sloten en greppels, het vervangen van bestaande drainage, de aanleg van drainage door middel van sleufloos draineren, onderwaterdrainage, en andere ondiepe werkzaamheden.

Conclusie

1. Zienswijze gegrond
2. Zienswijze gegrond
3. Zienswijze gegrond
4. Zienswijze gegrond
5. Zienswijze gegrond
6. Zienswijze ongegrond
7. Zienswijze ongegrond
8. Zienswijze gegrond
9. Zienswijze deels gegrond / deels ongegrond
10. Zienswijze gegrond

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- “Wro-zone -wijzigingsgebied 3” wordt verwijderd (zie ook de wijziging in de regels / bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden)

- Bedrijfswoningen bij maneges (Kwakel 24 en Emmaweg 74) staan met een bouwblok aangeduid(omkaderd). Het is echter de bedoeling dat de woning binnen het bouwblok van het bedrijf komt te liggen en waarbinnen de bedrijfswoning gesitueerd is. Dit omdat de woningen 190 m² inclusief aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd. De bijgebouwen hoeven niet perse aansluitend aan de woning te worden gebouwd. Wordt aangepast
- Kortenhoefsedijk 124a, Jachthaven Moby Dick, bouwblok bedrijfsgebouw wordt verwijderd (zie wijziging in de regels / bestemming Recreatie - Jachthaven).
- Perceel Kortenhoefsedijk 97 – 108a 9 betreft 9 woningen. Huisnummer 104a is geen woning. Dat is onduidelijk op de verbeelding. Wordt duidelijk gemaakt.
- De bestaande bouwhoogte (3,5 meter) op perceel Herenweg tegenover huisnummer 4 wordt opgenomen door een nadere aanduiding op de verbeelding (zie ook de wijziging in de regels).

Toelichting:

Bestemming recreatie – Jachthaven

Toelichting wordt aangevuld met de uiteenzetting van de kwetsbaarheid van het natuurgebied rondom jachthaven Moby Dick.

Planregels:

Artikel 2 Wijze van meten

Vanwege de uniformering van de regels komt artikel 2.5 te luiden:

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

- a. Bij en gebouw : tussen de buitenzijden van de gevels (of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en/of tussen de verticale projectie van de buitenste maten van het gebouw.
- b. Bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tussen de verticale projectie van de buitenste maten van het bouwwerk

Een en ander met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals overstekende daken, balkons, plinten en kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen en schoorstenen, tot maximaal 1 meter.

Artikel 3 Agrarisch

- In artikel 3.1. onder i. is opgenomen dat ter plaatse van de specifieke aanduiding "paardenfokkerij": het houden en fokken van paarden. Dit is per abuis op deze wijze opgenomen. Het moet zijn: het fokken van paarden en het houden van paarden t.b.v. het fokken.
Het enkel houden van paarden is binnen een afzonderlijke aanduiding toegestaan. Het is de bedoeling geweest om een duidelijk onderscheid te maken tussen het houden van paarden en het fokken van paarden. Een paardenfokkerij is gericht op het voortbrengen van een agrarisch product (paarden).
- In artikel 3.1 ontbreekt (per abuis) de nadere aanduiding voor een tuinderij. Deze was wel opgenomen in het voorontwerp. Wordt alsnog opgenomen:
3.1. onder o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - tuinderij" tevens een tuinderij.
- In artikel 3.6 zijn de afwijkingen van de gebruiksregels opgenomen. Per abuis is een deel van de afwijkingsregels niet opgenomen.
De afwijkingsregels worden aangevuld met:

B. het bepaalde in artikel 3.2.3, ten behoeve van de aanleg van een paardenbak indien de aanleg achter de bebouwing geen reële mogelijkheid is mits de paardenbak:

- achter de (denkbeeldige) achtergevelrooilijn van de woning wordt gesitueerd;
- niet zichtbaar is vanaf de openbare weg door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en/of opgaande beplanting.

C. het bepaalde in artikel 3.5.1. sub d onder 1 ten behoeve van de bouw van sleufsilos, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de afstand van sleufsilos tot het bouwvlak mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- de hoogte van de sleufsilos mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- In artikel 3.7.1 staat genoemd in welke gevallen een omgevingsvergunning nodig is als het gaat om uitvoeren van werken. Er is per abuis een verbodsbepaling niet opgenomen: "i. het vellen of rooien van hout en/of rietopstanden." Wordt alsnog opgenomen.
- In artikel 3.8 onder c is een wijzigingsbevoegdheid "wro-zone wijzigingsgebied 3" opgenomen voor de percelen Kwakel 6-6a en Kwakel 8. Dat is onterecht. Deze percelen zijn beide opgericht als zelfstandige agrarische bedrijven. Een koppeling is nooit gemaakt. Een restrictie in het aantal bedrijfswoningen bij bedrijfsbeëindiging is daarom niet op zijn plaats. De nadere aanduiding wordt verwijderd opdat voor beide percelen gebruik kan worden gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid.
- In artikel 3.8 is de algemene wijzigingsbevoegdheid bij bedrijfsbeëindiging per abuis komen te vervallen. Wordt alsnog opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er sprake is van bedrijfsbeëindiging dan wel bedrijfsverplaatsing en de aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2;
- er ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- de wijziging geen beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven;
- er ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woonklimaat ontstaat in het kader van de wet Milieubeheer.

Artikel 4 Bedrijf

- In artikel 4.2.1 onder a. is geregeld dat bedrijfsgebouwen achter de voorgevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd. Dat is op perceel Emmaweg 59, 58a en b feitelijk niet zo, en ook niet mogelijk. Er wordt daarom een aanvulling op de regel gemaakt:, met uitzondering van de percelen met de nadere aanduiding xxxxx.
- In artikel 4.2.1 onder c is de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen geregeld. Het gaat om bestaande gebouwen of bestemmingen. Een uitzondering is het bedrijfsgebouw aan de Herenweg tegenover nummer 4. Dat betreft de legalisatie van een opslag in de (voormalige) agrarische bestemming. Slechts het bestaande wordt nu gelegaliseerd. Om die reden wordt de bestaande bouwhoogte opgenomen.: c. de bestaande hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan x meter, tenzij op de verbeelding anders is weergegeven."
- In artikel 4.4 is de regel omtrent het gebruik in strijd met de bestemming opgenomen. Per abuis is er een niet overgenomen uit het voorontwerp: e. de opslag van goederen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: caravanstalling, botenstalling en opslag, ter plaatse van niet-bebouwde gronden, behoudens daar waar dit op

de verbeelding wordt aangegeven met dien verstande dat de stapelhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Artikel 5 bedrijf – Nutsbedrijf

- Per abuis is de regel over beschoeiingen niet overgenomen bij deze bestemming, terwijl dat bij alle andere bestemmingen wel is aangepast. Wordt alsnog aangepast.
 - g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - h. de bouwhoogte van beschoeiingen mag niet meer bedragen dan het aansluitend terrein;

Artikel 7 Horeca

- In artikel 7.5 onder b. is opgenomen dat er geen omgevingsvergunning wordt verleend voor dancings en prostitutie gerelateerde horeca. Toegevoegd wordt: *discotheken en partycentra*, net als in bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst.

Artikel 10 Natuur

- In artikel 10.2.1 onder a t/m b staan de regels opgenomen voor steigers. Dit is de regeling voor steigers bij recreatiwoonschepen. Dat is niet meer nodig omdat deze regels opgenomen zijn bij de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie.
Regel 10.2.1. a t/m c verwijderen.

Artikel 11 Recreatie – Jachthaven

- In artikel 11.2.1 staat de opsomming a t/m c er dubbel in. Zie helemaal onderaan regel 11.2.1. De regels omtrent de bouwhoogte; de breedte en de lengte van steigers behoren niet te worden opgenomen. Dit is een vergissing.
- In artikel 11.2.1 staan twee regelingen omtrent de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen opgenomen.
 - a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak te worden gebouwd.
 - c. de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

De regeling onder a. komt te vervallen omdat de regeling onder c. opgenomen was in het bestemmingsplan Buitengebied II en ook ruimer is.

- De algemene wijzigingsbevoegdheid bij bedrijfsbeëindiging ontbreekt, terwijl dit wel opgenomen is in de nota Inspraak en overleg. Wordt alsnog opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming “Recreatie – Jachthaven ‘ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er sprake is van bedrijfsbeëindiging dan wel bedrijfsverplaatsing en de aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt;
 - b. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2;
 - c. er ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
 - d. de wijziging geen beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven;
 - e. er ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woonklimaat ontstaat in het kader van de wet Milieubeheer.

Artikel 19 Wonen

- In artikel 19.2.2 onder c is opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen. Op Emmaweg 44 is onlangs 10 meter toegestaan. De regel wordt aangevuld: “De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter, tenzij op de verbeelding anders is weergegeven.”

- In artikel 19.2.3 staat opgenomen dat bijgebouwen en overkappingen *uitsluitend* op een afstand van 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. “Uitsluitend” moet zijn: “minimaal” en wordt gewijzigd.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

- In artikel 28.1.b ontbreekt de mogelijkheid om het bouwvlak te overschrijden. Nu het toegestaan is om het bouwvlak van bedrijfsbestemming met 10 % te vergroten, moet de mogelijkheid om het bouwvlak te overschrijden ook in dit artikel opgenomen worden.
- In artikel 28.2 is mantelzorg geregeld. Daarbij ontbreekt de intrekingsclausule die bij andere bestemmingsplannen wel is opgenomen. Toegevoegd wordt: “Zodra de onder sub a bedoelde noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken”.

ALGEMEEN

Bij de volgende bestemmingen ontbreekt de regeling voor een aan-huis-verbonden beroep:

- Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden
- Bedrijf
- Horeca
- Recreatie – Jachthaven
- Sport – Manege
- Maatschappelijk

O. Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan-huis-verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven. Dit betekent dat niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie. Dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.