

Besluit raad

Besluitnummer	2022-05-24 - 09
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, 3e herziening
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-391900

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 5 april 2022;

overwegende dat het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening’ met ingang van 30 december 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat gedurende de termijn van terinzagelegging twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 19 mei 2022;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening” met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.278-VG01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg en zoals verbeeld op papier;

3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 24 mei 2022.

De raad voornoemd,

de griffier,



P.J. Peters

Behoort bij besluit van de raad 2022-05-24-09
d.d. 24 mei 2022,
Mij bekend de griffier,


P.J. Peters



Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening"

met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.278-ON01

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.278-ON01 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 december 2021 gedurende 6 weken tot en met 9 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is op 24 juni 2015 onherroepelijk geworden. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is de bestemming van een aantal percelen herzien of gewijzigd. In 2017 is de eerste herziening vastgesteld, de tweede herziening in 2018. Opnieuw bestaat de behoefte om een derde, partiële herziening van het bestemmingsplan door te voeren. In het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" komen de volgende categorieën en aantallen aan de orde: zes ambtshalve wijzigingen, vier te herstellen omissies, een te verwerken omgevingsvergunning en zestien te verwerken particuliere verzoeken. Het gaat om de volgende locaties en onderwerpen:

- Angeren: Kampsestraat 15, Lodderhoeksestraat 59, watergangen achter Lodderhoeksestraat en Rietkampsesweg 1d.
- Doornenburg: Kloosterhof 2a, Molenstraat 4 en Rijndijk 29.
- Gendt: De Midden Trompschestraat ongenummerd, Doornenburgsestraat 21, Flierensestraat 46, Groenestraat 1a, 't Hof 24, 't Hof 22 t/m 34 (Sportvelden Hulhuizen), Langstraat 291a-b, Olyhorststraat 16-16a, Waaldijk 6 en Zandvoort 33.
- Huissen: Bredestraat 87, Herenland 3, Hogewoerd 1a, Karstraat 60, Karstraat 77, Sportpark Polseweg, Steenbergerveld 2, Tienmorgen 1 en percelen Zeegbos.
- Actualiseren wijzigingsbevoegdheden functieverandering in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Dijkzone' en 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen'.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particulieren, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, worden vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar gemaakt. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ingediend. In dit hoofdstuk wordt per zienswijze een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 (geregistreerd 20 januari 2022)

De zienswijze van indiener gaat over de locatie Kloosterhof 2a in Doornenburg. Indiener geeft aan dat voor 2014 reeds sprake was van een stal op de planlocatie. Die was strijdig met het bestemmingsplan en er was geen vergunning voor verleend. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een stal.

Indiener geeft aan dat de stal anders is gerealiseerd dan is vergund. Indiener vindt dat er geen sprake is van een esthetische en kwalitatieve verbetering en dat hij landschappelijke inpassing mist. Dit vindt indiener erg jammer, omdat de stal, zoals in 2014 is vergund, volgens hem een hele verbetering zou hebben opgeleverd.

Indiener verwacht dat de gemeente handhavend optreedt wanneer de regels worden overtreden. Dat is hier niet gebeurd, wat indiener ernstig vindt.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt volgens indiener uitzondering op uitzondering gemaakt: er worden een grotere oppervlakte en een hogere bouwhoogte toegestaan en de gebruikte witte damwandplaten komen nog meer in het zicht. Er is ook geen landschappelijke inpassing gerealiseerd, terwijl dit een voorwaarde van de vergunning uit 2014 was.

Indiener concludeert dat het bouwwerk definitief wordt door legalisatie en vindt dat bouwen in het buitengebied zorgvuldig en duurzaam zou moeten gaan om daarmee de kwaliteit te waarborgen.

Beantwoording zienswijze 1

Geconstateerd is dat het bouwwerk aan het Kloosterhof 2a in Doornenburg in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en niet is gerealiseerd volgens de in 2014 verleende vergunning. Door de eigenaren is een verzoek tot legalisatie ingediend. Onder voorwaarden is medewerking verleend aan een maximale oppervlakte van 40 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Dit is 10 m² groter en 1 meter hoger dan de mogelijkheden uit de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.

Deze maatvoering voor het dierenonderkomen vinden wij in dit specifieke geval acceptabel, want het is een geringe verruiming van bouwmogelijkheden die is gebaseerd op de oppervlakte van het oorspronkelijke dierenonderkomen. Dit leidt, in combinatie met de gestelde voorwaarden bij medewerking, tot een kwaliteitsverbetering. De ruimtelijke impact is gering en de uitstraling verbetert.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" wordt het dierenonderkomen aan het Kloosterhof 2a niet bij recht toegestaan. De 3^e herziening regelt de genoemde bouwmogelijkheden met een afwijkingsbevoegdheid waaraan een aantal voorwaarden zijn verbonden. Eigenaren moeten een omgevingsvergunning aanvragen en aantonen dat het dierenonderkomen noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn, dat er landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. Op die manier is de kwaliteitsverbetering voor deze locatie ook in de omgevingsvergunning geborgd. Overigens kan het kleur- en materiaalgebruik van het dierenonderkomen niet worden geregeld/voorgeschreven in een bestemmingsplan. Daarom gaan wij daarop verder niet in.

De overige aanwezige bebouwing op de locatie kan op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen niet worden gelegaliseerd. Deze informatie wordt toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting in paragraaf 3.3.2. Het teveel aan bebouwing is onderdeel van een handhavingprocedure. Nadat het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" is vastgesteld en daarmee duidelijk is geworden dat er geen zicht is op legalisatie, kan handhavend worden opgetreden. Op dat moment is duidelijk waarvoor er concreet zicht op legalisatie is en waarvoor niet.

Inhoud zienswijze 2 (geregistreerd op 9 februari 2022)

De zienswijze van indiener gaat over de locatie Bredestraat 87 in Huissen. Ten eerste heeft indiener bij de gemeente aangegeven dat zij de huidige Agrarische bestemming op een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie F, nummer 3990, wil handhaven. Zij kweekt daar bloemen voor verkoop in haar winkel. De gemeente heeft vermeld dat genoemde grond de Agrarische bestemming behoudt en dat de grens tussen de Agrarische- en de Woonbestemming ongewijzigd blijft, op een hoekje na.

Op het plankaartje is genoemd perceel volgens indiener hetzelfde ingekleurd als omliggende bouwpercelen voor plan Driegaarden 1. Dit vindt indiener verwarrend en zij vraagt zich af of de Agrarische bestemming nog wel op genoemd perceel ligt en wil dit graag bevestigd zien. Ook ziet indiener graag specifiek benoemd dat op genoemd perceel een groot gedeelte van de bloemen voor de winkel wordt gekweekt.

Ten tweede geeft indiener aan dat de aanduiding, zoals deze wordt opgenomen voor haar perceel, in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" op het perceel Bredestraat 97 in Huissen is komen te liggen. Indiener verzoekt om dit ongedaan te maken, omdat het theoretisch mogelijk is dat er binnen 200 meter een concurrent bijkomt. Dit is absoluut ongewenst voor indiener. Vanwege de bouw van de nieuwe supermarkt aan de Muntstraat in Huissen verwacht indiener al genoeg concurrentie te ondervinden. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" staat tenslotte dat geen verdere detailhandel wordt toegestaan in het buitengebied van Lingewaard.

Beantwoording zienswijze 2

1. Bestemmingsplanverbeelding Bredestraat 87 in Huissen

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie F, nummer 3990 is in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" gedeeltelijk bestemd als 'Wonen' en gedeeltelijk als 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' (zie figuur hieronder).



Uitsnede "Buitengebied Lingewaard" (links) en "Buitengebied Lingewaard 3^e herziening" (rechts), met in rode cirkel het hoekje.

Op de grond met Agrarische bestemming van genoemd perceel is en blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' van toepassing op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (op het hoekje na). Voor het hoekje wordt de bestemming herzien naar 'Wonen' (zie rode cirkel hierboven). Met plan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" wordt enkel een wijziging voorzien op het bestemmingsvlak Wonen door het toevoegen van een specifieke functieaanduiding. Met de functieaanduiding wordt een winkel in groente, fruit, bloemen, planten en aanverwante artikelen van deels zelf geteelde producten en de teelt van producten ten behoeve hiervan planologisch mogelijk gemaakt.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' voorziet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' onder andere in de mogelijkheid om bloemen te kweken. Deze activiteit valt namelijk onder 'agrarisch grondgebruik', wat op basis van artikel 6.1.1 van de bestemmingsplanregels is toegestaan. Hiermee is dit gebruik reeds toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening niet nodig is op dit agrarische gedeelte en dit gedeelte niet is meegenomen in het plangebied van bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening".

Ten overvloede merken wij op dat indien men op www.ruimtelijkeplannen.nl zoekt op de locatie en het plan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening" selecteert, alleen de gronden opkleuren die in het plangebied zijn meegenomen en waarop een wijziging wordt doorgevoerd. Omdat het deel van genoemd perceel met de Agrarische bestemming niet wijzigt, zit deze grond niet in het plangebied van de 3^e herziening. De kaart kleurt dan ook niet op en heeft dezelfde (witte) kleur als de andere gronden die niet in het plangebied zitten, zoals de gronden van Driegarden fase 1.

Indiener wenst dat specifiek wordt benoemd dat perceel F3990 voor een groot gedeelte wordt gebruikt voor de kweek van bloemen voor de winkel. Dit voegen wij toe aan de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.3.4.

2. Planologische mogelijkheden Bredestraat 97 in Huissen

Op de locatie Bredestraat 97 in Huissen geldt op grond van bestemmingsplannen "Buitengebied Lingewaard, eerste herziening" en "Buitengebied Lingewaard" de aanduiding 'verkoop van groente, fruit en bloemen van deels zelf geteelde producten en van aanverwante artikelen'. Deze locatie is geen onderdeel van plan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening". Bij een dergelijke eventuele wijziging moeten de betrokken belangen in kaart worden gebracht en moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt. Dit vraagt om de nodige voorbereidingstijd en overleg met belanghebbenden. Voor de locatie Bredestraat 97 in Huissen is door de eigenaar bovendien geen verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Het is daarom niet wenselijk om het plangebied met deze locatie uit te breiden. Gelet op de omvang van het perceel ligt het niet voor de hand dat hier daadwerkelijk sprake zal zijn van een bedrijfsactiviteit aan huis bijvoorbeeld voor de verkoop van bloemen en planten. De vrees voor concurrentie is bovendien in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet relevant voor het al dan niet toestaan van functies en activiteiten. Bij de voorbereiding voor het opstellen van een Omgevingsplan in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen wij een integrale afweging maken over dit onderwerp.

3. Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplanverbeelding

1. Kloosterhof 2a, Doornenburg:

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 4' of 'saw-4' opgenomen om de in de regels toegevoegde afwijkingsbevoegdheid van toepassing te verklaren. In artikel 5 onder b van de bestemmingsplanregels wordt de aanduiding anders genoemd, namelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenonderkomen'. De regels en de verbeelding sluiten daardoor niet op elkaar aan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – 4' wordt op de verbeelding vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenonderkomen'. De legenda wordt hierop aangepast.

Daarnaast is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een maatvoering 'maximum oppervlakte: 40 m²' opgenomen. In artikel 5 onder b van de bestemmingsplanregels is al vastgelegd dat de oppervlakte van het dierenonderkomen binnen de grenzen van de aanduiding maximaal 40 m² mag zijn. De maatvoering is daarom overbodig en wordt verwijderd op de verbeelding.

2. Langstraat 291a-b, Gendt:

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 3' of 'saw-3' opgenomen om de in de regels toegevoegde activiteit van toepassing te verklaren. In artikel 5 onder a van de bestemmingsplanregels wordt de aanduiding anders genoemd, namelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf'. De regels en de verbeelding sluiten daardoor niet op elkaar aan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – 3' wordt op de verbeelding vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf'. De legenda wordt hierop aangepast.

3. Rijndijk 29, Doornenburg:

- a. In artikel 25 onder i van de bestemmingsplanregels wordt verwezen naar de figuur 'relatie' op de bestemmingsplanverbeelding. Deze figuur is niet opgenomen en wordt alsnog toegevoegd.

- b. De aanduiding 'bijgebouwen' op de bestemmingsplanverbeelding komt ter hoogte van de nieuwe woningen te vervallen, want deze aanduiding is hier overbodig nu voor deze nieuwe woningen een gezamenlijke bijgebouw wordt gerealiseerd, waarvoor een specifieke regeling is opgenomen.
- c. Op het inrichtingsplan hebben het gezamenlijke bijgebouw en de oostelijke nieuwe woning dezelfde oppervlakte. Op de verbeelding was het bouwvlak van de woning groter dan de aanduiding van het bijgebouw. Dit is gelijkgetrokken op basis van het inrichtingsplan.

Bestemmingsplanregels

In de regels wordt een begripsbepaling toegevoegd, wordt een per abuis vergeten regeling alsnog opgenomen, wordt een aantal verbeteringen aangebracht in verwijzingen en worden typefouten hersteld.

1. Aan artikel 1 'Begrippen' is het begrip 'gezamenlijk bijgebouw' toegevoegd in artikel 1.6. Het begrip luidt als volgt: "een bijgebouw behorende bij meerdere woningen dat door de bewoners, qua functionaliteit, gezamenlijk wordt gebruikt voor functies inherent aan de woonfunctie zoals stalling van voertuigen en fietsen, opslag dan wel eventuele hobbyruimte".
2. Aan artikel 25 lid I wordt een regeling toegevoegd voor bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' (locatie Rijndijk 29, Doornenburg). De regeling luidt als volgt: "Aan artikel 23.2.4 wordt toegevoegd: uitgezonderd ter plaatse van de locatie Rijndijk 29 in Doornenburg waar alleen de sub b tot en met e als kenmerken (oppervlak, inhoud, goothoogte en bouwhoogte) van toepassing zijn. De kenmerken in sub a, f en g zijn daarbij niet van toepassing".
3. In artikel 25 onder j wordt verwezen naar bijlage 3 van de bij de regels. Het inpassingsplan voor de Rijndijk 29 is echter toegevoegd in bijlage 4 van de regels. Dit is geactualiseerd, zodat wordt verwezen naar bijlage 4 van de regels.
4. In artikel 23.5.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" wordt tweemaal verwezen naar artikel 23.1.1 onder b sub 6. Dit sublid komt niet terug in de regels. Verwezen moet worden naar artikel 23.1.1 onder b sub 5. Om dit te herstellen wordt het volgende artikel toegevoegd aan artikel 25 lid k: "De aanhef in artikel 23.5.2 wordt als volgt gewijzigd: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 23.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:".
5. In de volgende artikelen is een aantal typefouten hersteld: artikel 25 onder d, artikel 25 onder g, artikel 25 onder h (2x), artikel 25 onder i (2x).

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3^e herziening". Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren, zoals toegelicht in hoofdstuk 3.

Bijlage 1: naam en adres van indieners

Alleen toe te voegen in het analoge exemplaar