

17 DEC. 2013

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten
De griffier.

Portefeuillehouder
K.H. Wiersema

Afdeling
Ontwikkeling
Mail opsteller
nanda.bader@stichtsevecht.nl

Onderwerp
Uitspraak Raad van State over bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

Begrotingswijziging
n.v.t.

Agendanummer

Datum raadsvergadering
17 december 2013

Registratie nummer
Z/12/19578-VB/13/03391

Werksessie
3 december 2013

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Maarssen" van 25 september 2012 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013, nr. 201210732/1/R2 als volgt te wijzigen:

- a. Artikel 15.1 en 15.2 aan te passen en op te nemen dat de bouwwerken gebruikt mogen worden ten behoeven van een functionele invulling, zoals de opslag van materialen die nodig zijn voor de onderhoud van het terrein;
- b. Voor Looydijk 2 het bouwvlak aan te passen conform bijlage 1 bij dit voorstel en een aanduiding op de kaart op te nemen voor deze locatie 'kuilplaten';
- c. Artikel 5 aan te passen en de verwijzing naar de aanduiding 'kuilplaten' op te nemen.

Samenvatting

Op 23 oktober 2013 heeft de Raad van State een besluit genomen over de beroepschriften die zijn ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen. Het overgrote deel van de beroepschriften worden ongegrond of niet ontvankelijk verklaard. Met betrekking tot 2 beroepschriften draagt de Raad van State de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om binnen 10 weken haar besluit van 25 september 2012 te wijzigen en te herstellen. Het gaat ten eerste om een wijziging van artikel 15 van de regels. Dit artikel moet zo gewijzigd worden dat het gebruik van bouwwerken op gronden met deze bestemming voor opslagdoeleinden mogelijk wordt. Daarnaast dient het besluit met betrekking tot Looydijk 2 opnieuw overwogen te worden. Op de betreffende locatie zijn kuilplaten aanwezig die bewust buiten het bouwvlak gelegd zijn omdat ze de doorzichten in het landelijk gebied belemmeren. De Raad van State is van mening dat we dit besluit duidelijker moeten motiveren dan wel moeten aanpassen aangezien het bestaande kuilplaten betreft.

Voorgesteld wordt om het eerder genomen besluit voor artikel 15 aan te passen zoals gevraagd en in de regels op te nemen dat bouwwerken op terreinen met de Recreatie- 6 bestemming naast sanitaire ruimten ook opslagruimte mogen bevatten.

Voor de locatie Looydijk 2 zal het bouwvlak aangepast moeten worden zodat de bestaande kuilplaten binnen het bouwvlak komen te liggen. Gezien de ongunstige ligging van de kuilplaten wordt voorgesteld om de kuilplaten van een aanduiding te voorzien zodat op deze plek alleen kuilplaten toegestaan zijn.

Bijlagen

- Besluit Raad van State d.d. 23 oktober 2013
 - o Kaart voorgestelde aanpassing Looydijk 2

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met dit besluit dient voldaan te worden aan de opdracht van de Raad van State om binnen 10 weken het besluit van 25 september 2012 aan te passen. De Raad van State geeft aan dat het besluit als volgt dient te worden aangepast:

- a. Te wijzigen voor wat betreft artikel 15.1 en artikel 15.2 van de planregels teneinde het gebruik van bouwwerken voor opslagdoeleinden op gronden met de bestemming "Recreatie – 6" mogelijk te maken;
- b. Te herstellen door nader te motiveren waarom de aanwezige kuilplaten binnen het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" dat ziet op de gronden aan de Looydijk 2 niet als zodanig is bestemd dan wel het besluit in zoverre te wijzigen, zodat de aanwezige kuilplaten binnen het bouwvlak komen te liggen:

Indien uw raad het genoemde besluit heeft aangepast dient dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Daarnaast zal de uitkomst aan de Afdeling meegedeeld moeten worden. Bij de voorbereiding van het voornoemde besluit hoeft geen gebruik te worden gemaakt van afdeling 3.4 AwB.

Argumenten

Op twee punten na worden alle ingediende beroepschriften tegen bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen ongegrond of niet ontvankelijk verklaard. Voor twee punten vraagt de Raad van State om heroverweging. Hieronder zal per punt aangegeven worden hoe het besluit van 25 september 2012 aangepast dient te worden.

a. Artikel 15.1 en 15.2

Artikel 15 van de regels betreft de bestemming Recreatie 6. Artikel 15 is als volgt geformuleerd:

Artikel 15 Recreatie - 6

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor 'Recreatie - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. verblijfsrecreatie met gebruik van uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, trekkershutten en chalets;met daarbij behorende:
 2. sanitaire voorzieningen;
 3. overige functionele bebouwing zoals opslagruimte voor materieel benodigd voor het onderhoud van het perceel;
 4. groenvoorzieningen en water.
 5. overig functioneel met de bestemming 'Recreatie - 6' verbonden voorzieningen.

15.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die functioneel nodig zijn voor de bestemming, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 2% van de gronden bebouwd mag worden;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat per hectare ten hoogste 35 kampeermiddelen zijn toegestaan.

In een beroepschrift is door belanghebbenden aangegeven dat deze regels ten onrechte geen ruimte bieden voor het realiseren van een bouwwerk waar, voor het terrein benodigde materialen, opgeslagen kunnen worden. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een grasmaaier. Hoewel de bouwwerken op genoemde bestemming voornamelijk bedoeld moeten zijn voor sanitaire voorzieningen is het logisch dat binnen de bouwwerken ook opslag plaats vindt van voor onderhoud benodigde materialen. Toch is de Raad van State van mening dat dit expliciet

genoemd had moeten worden in de regels en dat de regels daarom aangepast dienen te worden. Voorgesteld wordt om artikel 15.1 en 15.2 als volgt aan te passen:

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. *De op de plankaart voor 'Recreatie – 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*
1. *verblijfsrecreatie met gebruik van uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, trekkershutten en chalets;*
- Met de daarbij behorende:*
2. *sanitaire voorzieningen;*
 3. *overige functionele bebouwing zoals opslagruimte voor materieel benodigd voor het onderhoud van het perceel;*
 4. *groenvoorzieningen en water;*
 5. *overig functioneel met de bestemming 'Recreatie – 6' verbonden voorzieningen.*

15.2 Bouwregels

- a. *op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die functioneel nodig zijn voor de bestemming, met dien verstande dat:*
1. *ten hoogste 2% van de gronden bebouwd mag worden;*
 2. *de bouwhoogte ten hoogste 3m mag bedragen.*

b. Bestemming kuilplaten Looydijk 2

Op het perceel van Looydijk 2 zijn kuilplaten buiten het bouwvlak gelegen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is dit bewust gedaan omdat de betreffende kuilplaten ruimtelijk gezien op een ongewenste locatie aanwezig zijn (zie bijgevoegde kaart). De Raad van State is, op basis van de zienswijze reactienota, echter van mening alle kuilplaten binnen het bouwvlak gelegd hadden moeten worden. Ze oordeelt dat de uitwerking van het besluit in de vastgestelde plannen op dit punt dan ook in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en verzoekt om het besluit op dit punt te herstellen dan wel te wijzigen. In dit kader wordt voorgesteld om het plan aan te passen en de kuilplaten binnen het bouwvlak te leggen. Gezien de locatie van de kuilplaten dient voor dit gedeelte van het bouwvlak wel een aanduiding opgenomen te worden. Met deze aanduiding kan geregeld worden dat op de plek van de kuilplaten alleen kuilplaten zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat dit gedeelte van het bouwvlak gebruikt gaat worden voor gebouwen. De genoemde aanduiding dient ook in de regels opgenomen te worden. Artikel 5 dient als gevolg hiervan op de volgende manier te worden aangepast:

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Agrarische met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
8. ter plaatse van de aanduiding 'kuilplaten': uitsluitend kuilplaten

Kanttelingen

De aanpassing voor het bouwvlak van Looydijk 2 kan tot gevolg hebben dat de direct omwonenden beroep aantekenen of een verzoek om planschade indienen. Gezien het feit dat de kuilplaten al geruime tijd aanwezig zijn op de genoemde locatie is de kans hierop klein.

De advocaat van de heer Verhoeff heeft aangegeven dat de heer Verhoeff de vergroting van het bouwvlak aan de oostelijke zijde van zijn perceel graag wil ruilen voor een verruiming van zijn bouwvlak aan de achterzijde. In het besluit van de Raad van State wordt de gemeente verzocht om het niet bestemmen van de aanwezige kuilplaten aan de oostelijke zijde van het bouwvlak in heroverweging te nemen. Dit besluit biedt in eerste instantie geen ruimte voor de door de heer Verhoeff verzochte aanpassing. Afgezien hiervan is een verruiming aan de achterzijde van het perceel bij het opstellen van het bestemmingsplan meerdere malen in overweging genomen. Omdat een verruiming aan de achterzijde de grens van het Natura2000 gebied overschrijdt en bovendien een aantasting is van de aanwezige landschappelijke waarden dient voor een dergelijke verruiming een goede onderbouwing aanwezig te zijn. Deze onderbouwing was tot op heden niet aanwezig. Het feit dat het nu zou gaan om de verplaatsing van bestaande kuilplaten kan ook niet gezien worden als een goede ruimtelijke onderbouwing. Indien de heer

Verhoeff zijn bouwvlak aan de achterzijde van het perceel wenst te verruimen dan kan hij met een concreet, goed onderbouwd bouwplan, eventueel gebruik maken van de wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Gezien de aanwezigheid van het Natura2000 gebied en de landschappelijke waarden van het gebied dient wel te worden opgemerkt dat de kans dat medewerking kan worden verleend aan een grote verruiming aan de achterzijde van het perceel klein is. Aan onderschikte afwijkingen kan wellicht wel medewerking worden verleend. Gezien het vorenstaande is de door de heer Verhoeff gevraagde aanpassing niet opgenomen in dit besluit.

Communicatie

Het besluit dient gepubliceerd te worden in de Staatscourant en de Vechtstroom. Daarnaast zal de Afdeling geïnformeerd moeten worden.

Financiën en risico's

Naar aanleiding van het aangepast besluit zal ook het genoemde bestemmingsplan aangepast moeten worden. De kosten voor deze aanpassing bedragen maximaal €1000. Binnen het budget voor bestemmingsplannen is nog ruimte voor deze extra kosten.

Het is onduidelijk of een verzoek om planschade terecht kan worden ingediend. Een onderzoek naar dit risico is kostbaar en bovendien tijdrovend waardoor het niet wenselijk is om dat nu nog op te starten. Mocht een verzoek terecht worden ingediend dan zal de gemeente deze kosten moeten vergoeden.

Vervolg

Het genomen besluit zal gepubliceerd worden. Naar aanleiding van de publicatie zullen de aangepaste plannen voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen bij de Raad van State. Beroep kan nu alleen worden aangetekend tegen de wijzigingen opgenomen in dit besluit.

29 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit (Gewijzigd)

Onderwerp

Uitspraak Raad van State over bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarsse

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

17 december 2013

Werksessie

3 december 2013

Agendanummer**Registratie nummer**

Z/12/19578-VB/13/03391

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- Artikel 46 zesde lid van de Wet op de Raad van State;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2013;
- de bespreking in de werksessie van 3 december 2013;

besluit

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Maarsse" van 25 september 2012 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 oktober 2013, nr. 201210732/1/R2 als volgt te wijzigen:

- Artikel 15.1 en 15.2 aan te passen en op te nemen dat de bouwwerken gebruikt mogen worden ten behoeven van een functionele invulling, zoals de opslag van materialen die nodig zijn voor de onderhoud van het terrein;
- Voor Looydijk 2 het bouwvlak aan te passen conform bijlage 1 bij dit voorstel en een aanduiding op de kaart op te nemen voor deze locatie 'kuilplaten';
- Artikel 5 aan te passen en de verwijzing naar de aanduiding 'kuilplaten' op te nemen.

17 december 2013

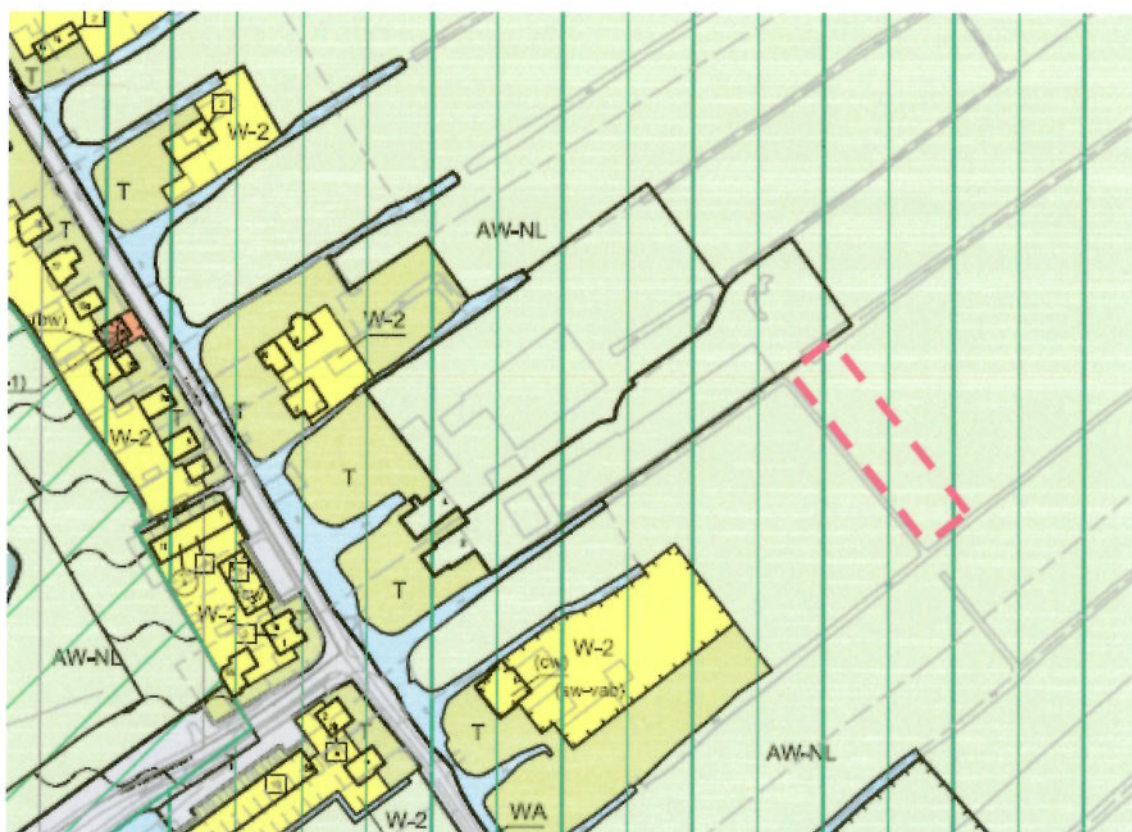
Griffier



Voorzitter



Aanpassing bouwvlak Looydijk 2



Aan te passen bouwvlak met aanduiding 'Kuilplaten'

Raad van de gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Reg. (Zaak)nr. Z13/24561 IN/13/29690		Stichtse Vecht
Ingek. 24 OKT. 2013		Ontv. bev.
Reg. nr. RO		
Aantekeningen/Kopie aan. Juza		

Datum
23 oktober 2013

Ons nummer
201210732/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Stichtse Vecht
Bp. Landelijk Gebied Maarssen

Behandelend ambtenaar
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

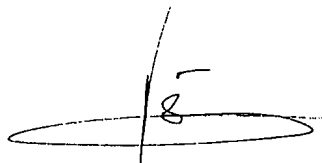
In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201210732/3.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

201210732/1/R2.

Datum uitspraak: 23 oktober 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. P. Meijers,
 2. J. Hofland en A. Hofland-Verhoef, (hierna tezamen en in enkelvoud: Hofland),
 3. J.A. Ammerlaan,
 4. C.D. Verhoeff en C. Verhoeff-van Noort, (hierna tezamen en in enkelvoud: (Verhoeff)),
 5. H.J.M. Rijsterborgh,
 6. M.G. Wink,
 7. J. Grootendorst,
 8. W. Karsemeijer,
- allen wonend in de gemeente Stichtse Vecht,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Stichtse Vecht,
verweerster.

201210732/1/R2

2

23 oktober 2013

Procesverloop

Bij besluit van 25 september 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Maarssen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Meijers, Hofland, Ammerlaan, Verhoeff, Rijsterborgh, Wink, Grootendorst en Karsemeijer beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Hofland, Verhoeff en Wink hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 juli 2013, waar Ammerlaan, Grootendorst en Rijsterborgh, alle drie vertegenwoordigd dan wel bijgestaan door C. van der Roest, Verhoeff, bijgestaan door mr. T.J.H. Verstappen, advocaat te Nijmegen, Hofland, en de raad, vertegenwoordigd door drs. ing. W. Bader-Schenk en ing. T. Verkammen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan voorziet in een actueel planologisch regime voor een groot deel van het buitengebied van de voormalige gemeente Maarssen. Tevens maken de kernen Tienhoven en Oud Maarssenveen onderdeel uit van het plangebied. Het plan beoogt vooral de bestaande situatie vast te leggen, maar maakt ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het beroep van Ammerlaan

4. Ammerlaan betoogt dat twee bestaande schuren op zijn perceel ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd in het plan. Hiertoe voert hij aan dat deze twee schuren – net als de bestaande boerderij – historisch waardevol zijn en derhalve behouden dienen te blijven. Daarnaast legt de toegekende bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" volgens Ammerlaan onnodige beperkingen op aan de agrarische mogelijkheden van zijn perceel.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in 2007 medewerking is verleend aan verplaatsing van het agrarische bedrijf dat destijds op het perceel was gevestigd en dat daarbij als eis is gesteld dat de bestaande agrarische bebouwing op het perceel met uitzondering van de boerderij – die is aangewezen als gemeentelijk monument – moet worden gesloopt. De twee bewuste schuren maken volgens de raad geen onderdeel uit van de aanwijzing als gemeentelijk monument. In het kader van het voorliggende plan ziet de raad geen aanleiding om terug te komen op de eerder gemaakte afspraken omtrent de sloop van de twee bestaande schuren.

4.2. Door Ammerlaan is niet weersproken dat de desbetreffende twee losstaande schuren op zijn perceel geen deel uitmaken van de aanwijzing als gemeentelijk monument. Die aanwijzing ziet slechts op de aanwezige boerderij en de schuur die daaraan vast is gebouwd. Ammerlaan heeft ook anderszins niet aannemelijk gemaakt dat de twee schuren zodanig historisch waardevol zijn dat die behouden dienen te blijven. Nu Ammerlaan voorts niet heeft weersproken dat de sloop van de bestaande twee schuren contractueel is afgesproken bij de aankoop van het perceel door hem, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het positief bestemmen van beide schuren.

5. Voor zover Ammerlaan betoogt dat de toegekende bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" teveel beperkingen oplegt aan het gebruik van zijn perceel, overweegt de Afdeling dat zonder nadere onderbouwing van dit betoog niet valt in te zien dat de toegekende bestemming zal leiden tot onevenredige beperkingen aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van zijn perceel.

6. Gelet op het voorgaande is het beroep van Ammerlaan ongegrond.

Het beroep van Grootendorst

7. Grootendorst voert aan dat ten onrechte geen bouwvlak is toegekend aan het plandeel dat ziet op zijn perceel aan de Heuvellaan (ong), tussen nr. 8 en nr. 10. Het door hem gewenste bouwvlak was voorzien in het ontwerpplan, maar de raad heeft volgens Grootendorst zonder deugdelijke ruimtelijke onderbouwing dit plandeel gewijzigd vastgesteld waardoor niet langer een bouwvlak is voorzien op zijn perceel. Er was geen concrete aanwijzing dat in het geval dat wel een bouwvlak zou zijn opgenomen, een reactieve aanwijzing zou worden gegeven door het provinciebestuur. Daarnaast is nieuwe bebouwing op deze locatie planologisch verantwoord, aangezien in het verleden op deze locatie een boerderij heeft gestaan en nieuwbouw in het historische bebouwingslint past, aldus Grootendorst.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een nieuwe woning op het perceel van Grootendorst bij de vaststelling van het plan is heroverwogen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen door omwonenden en gedeputeerde staten van de provincie Utrecht. Volgens de raad voldeed het ontwerpplan op dit punt niet

aan het beleid van de provinciale structuurvisie en is daarom dit plandeel gewijzigd vastgesteld.

7.2. Ter voorkoming van misverstanden overweegt de Afdeling dat blijkens de verbeelding van het ontwerpplan aan het plandeel dat ziet op het perceel (ong) van Grootendorst aan de Heuvellaan geen bouwvlak was toegekend, maar de aanduiding 'wro zone - wijzigingsbevoegdheid - 2 en 3'. Het ontwerpplan voorzag derhalve niet in een directe bouwmogelijkheid, maar in de mogelijkheid om door middel van het vaststellen van een wijzigingsplan de huidige bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Waarom het gewijzigd vastgestelde plan niet langer voorziet in die wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van Grootendorst, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling afdoende gemotiveerd. Niet in geschil is dat het thans onbebouwde perceel van Grootendorst aan de Heuvellaan binnen de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) ligt. Zowel in het 'Streekplan 2005-2015' als in de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028' is het provinciale beleid voor de EHS gericht op kwaliteitswinst door 'ontstening' van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte-voor-ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstvormen.

In het kader van dit EHS-beleid is de bouw van een extra woning in beginsel slechts mogelijk als minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Door Grootendorst is niet aannemelijk gemaakt dat aan deze voorwaarde van het EHS-beleid wordt voldaan, nu uit de stukken blijkt dat door hem is voorgesteld om 432 m² aan voormalige agrarische bebouwing – twee schuren en een mestsilo – te slopen in ruil voor de mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen. Hierbij is de vraag of het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht wel of niet tot het geven van een reactieve aanwijzing zou zijn overgegaan ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpplan was opgenomen voor het perceel van Grootendorst, niet relevant.

7.3. Dat in het verleden op het perceel van Grootendorst een boerderij heeft gestaan en dat de nieuwe woning binnen de bestaande lintbebouwing kan worden ingepast is – daargelaten of sprake is van lintbebouwing – niet relevant bij de toepassing van voornoemd EHS-beleid. Nu het voorheen geldende plan evenmin voorzag in de mogelijkheid om een woning te kunnen bouwen op het perceel en aan Grootendorst nooit een bouwvergunning daarvoor is verleend, is in zoverre geen sprake van een bestaand recht waar de raad bij de vaststelling van het voorliggende plan rekening mee had moeten houden.

8. Gelet op het voorgaande is het beroep van Grootendorst ongegrond.

Het beroep van Hofland

9. Hofland betoogt dat op zijn perceel aan de Maarsseveensevaart – waar een nieuwe minicamping is voorzien – ten onrechte geen bouwvlak is toegekend ter hoogte van een bestaande blokhut, zodat ter plaatse

functionele bebouwing in de vorm van een opslagruimte en schuilgelegenheid voor kampeerders kan worden gerealiseerd. Volgens Hofland is in de planregels ten onrechte de beperking opgenomen dat uitsluitend bebouwing voor sanitaire voorziening mag worden opgericht.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ten behoeve van de verwezenlijking van een minicamping op het perceel van Hofland een bouwwerk is toegestaan. Dit gebouw zal met name bedoeld zijn voor sanitaire voorzieningen, maar de raad acht het ruimtelijk passend dat een klein deel van dit nieuwe gebouw voor opslagdoeleinden zal worden gebruikt. Gelet op het ondergeschikte karakter van dit gebruik is het volgens de raad niet noodzakelijk om dit op te nemen in de planregels.

9.2. Aan het plandeel dat ziet op het perceel van Hofland aan de Maarsseveensevaart is de bestemming "Recreatie - 6" toegekend. Ingevolge artikel 15.1 van de planregels zijn gronden met deze bestemming bedoeld voor verblijfsrecreatie met daarbij behorende sanitaire voorzieningen, groenvoorzieningen, water en overig functioneel met deze bestemming verbonden voorzieningen. Ingevolge artikel 15.2 van de planregels mogen uitsluitend sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 2% van de gronden mag worden bebouwd en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Anders dan Hofland betoogt, is het niet noodzakelijk dat voor een eventuele opslagruimte een bouwvlak moet worden toegekend. Daarbij is van belang dat de planregels die horen bij de toegekende bestemming "Recreatie - 6" niet bepalen dat gebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Hieruit volgt dat in dit geval geen bouwvlak is vereist voor het mogen oprichten van gebouwen. Ter zitting is namens de raad ook bevestigd dat op het gehele perceel gebouwen zijn toegestaan tot het maximum van 2% van de totale oppervlakte van het perceel. Hofland heeft kenbaar gemaakt dat het maximale bebouwingspercentage van 2% – wat neerkomt op ongeveer 80 m² – voldoende is voor de door hem gewenste voorzieningen op het perceel.

9.3. Gelet op het voorgaande is de vraag die ter beoordeling aan de Afdeling voorligt of het voorliggende plan zich er tegen verzet dat het op te richten gebouw mede mag worden gebruikt voor de opslag van gereedschappen en materialen ten behoeve van de minicamping. Ter zitting is namens de raad onderkend dat niet duidelijk uit de planregels blijkt dat het door Hofland gewenste gebruik is toegestaan. Voorts is namens de raad meegedeeld dat tegen het gewenste medegebruik van het toekomstige gebouw voor opslagdoeleinden geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Nu het door Hofland gewenste gebruik naar het oordeel van de Afdeling ingevolge de hierboven aangehaalde planregels niet is toegestaan en de raad tegen dat gebruik geen bezwaar heeft, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 15.1 en artikel 15.2 van de planregels, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Het beroep van Karsemeijer

10. Karsemeijer voert aan dat aan het plandeel dat betrekking heeft op de bestaande boerderij op zijn perceel – zowel de woning in het voorhuis als het achterhuis – ten onrechte de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is toegekend. Hierbij wijst hij erop dat voor dit gebouw een sloopvergunning is verleend en dat bij het verlenen van die vergunning reeds is vastgesteld dat de boerderij geen cultuurhistorische waarde bezit. Daarnaast betoogt hij dat de bestaande veekraal, mestput en paardenbak ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd in het plan. Deze bouwwerken zijn reeds lange tijd aanwezig op zijn perceel en daartegen is volgens Karsemeijer door het gemeentebestuur nooit handhavend opgetreden. Aangezien het niet de verwachting is dat deze drie bouwwerken binnen de planperiode zullen worden verwijderd en die bovendien noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van Karsemeijer, moeten deze bouwwerken alsnog als zodanig worden bestemd.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de toegekende aanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet in de weg staat aan gebruikmaking van de verleende sloopvergunning. Verder stelt de raad dat de aanwezige paardenbak, mestput en veekraal illegaal zijn opgericht en bovendien in de Bethunepolder liggen. Deze polder is aangewezen als waardevol gebied voor zowel de drinkwatervoorziening als voor natuurontwikkeling. Het opnemen van nieuwe agrarisch bouwvlakken past daarom volgens de raad niet in dit gebied. De raad gaat ervan uit – gezien de beperkte ruimte rondom het bedrijf, de milieutechnische mogelijkheden en de huidige bedrijfsactiviteiten – dat het bedrijf van Karsemeijer binnen de planperiode zal worden beëindigd en dat daarmee ook deze drie bestaande bouwwerken zullen verdwijnen.

10.2. De Afdeling deelt niet de vrees van Karsemeijer dat als gevolg van de toegekende aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geen gebruik meer kan worden gemaakt van de reeds verleende sloopvergunning voor de boerderij. Hierbij betreft de Afdeling dat artikel 30.4.1 van de planregels slechts bepaalt dat voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een omgevingsvergunning is vereist. Deze bepaling behelst geen ongeclausuleerd verbod op het slopen van bebouwing waaraan deze aanduiding is toegekend. Nu aan Karsemeijer reeds een sloopvergunning is verleend, staat deze bepaling in de planregels niet in de weg aan de voorgenomen sloop van de boerderij op zijn perceel.

Ter zitting is namens de raad meegedeeld dat Karsemeijer slechts een deel van de boerderij wil slopen en dat door de raad wordt beoogd om – het resterende voorste deel van – de boerderij te behouden. Gelet hierop is het toekennen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aan het bestreden plandeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

10.3. Wat betreft de reeds lang aanwezige paardenbak, mestput en veekraal, overweegt de Afdeling dat niet in geschil is dat voor deze bouwwerken destijds geen bouwvergunning is aangevraagd noch verleend en dat zij derhalve illegaal zijn opgericht. Nu het in dit geval gaat om illegale bouwwerken, die ook niet worden beschermd door het overgangsrecht van het voorheen geldende plan of het voorliggende plan, is het

gemeentebestuur bevoegd om handhavend op te treden tegen deze drie bouwwerken teneinde de verwijdering daarvan binnen de planperiode te bewerkstelligen.

Onverminderd het voorgaande kunnen illegale bouwwerken wel als zodanig worden bestemd in een eerstvolgend plan, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat een illegaal bouwwerk reeds lange tijd aanwezig is, rechtvaardigt op zichzelf niet dat het als zodanig wordt bestemd. In onderhavig geval ziet de Afdeling in hetgeen Karsemeijer naar voren heeft gebracht geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de afweging van alle betrokken belangen zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat – gezien de ligging van de illegale bouwwerken in een waterwingebied en nabij een natuurgebied – het toekennen van een bouwvlak niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

11. Gelet op het voorgaande is het beroep van Karsemeijer ongegrond.

Het beroep van Meijers

12. Meijers betoogt dat het toegekende agrarische bouwvlak aan het plandeel dat ziet op zijn perceel aan de Dwarsdijk 5 ten onrechte niet is vergroot. Voor de toekomstige bedrijfsvoering van zijn veehouderij is volgens hem een groter bouwvlak noodzakelijk en voldoet het toegekende bouwvlak van minder dan één hectare niet. Daarbij wijst Meijers erop dat de bestaande kuilplaten buiten het bouwvlak liggen en dat het bouwvlak onvoldoende ruimte biedt voor opslag van wintervoer. Voorts is ten onrechte de bestemming "Natuur" aan zijn agrarische gronden toegekend in het plan en dit dient te worden gewijzigd in een agrarische bestemming, aldus Meijers.

12.1. De raad stelt dat het bouwvlak op ondergeschikte punten is aangepast, zodat alle bestaande verhardingen binnen het bouwvlak zijn komen te liggen. Verdere vergroting van het bouwvlak is volgens de raad niet noodzakelijk om de aanwezige kuilplaten binnen het bouwvlak te laten vallen, want het bouwvlak biedt daarvoor voldoende ruimte. Tevens stelt de raad zich op het standpunt dat de agrarische gronden van Meijers rondom het bouwvlak in het voorheen geldende plan en het plan dat daarvoor gold, reeds een natuurbestemming hadden. De raad ziet daarom geen reden om de toegekende bestemming "Natuur" te wijzigen.

12.2. Op basis van de overgelegde stukken is niet gebleken dat de bestaande kuilplaten buiten het bouwvlak liggen zoals Meijers stelt. Voor zover Meijers betoogt dat het plan dient te voorzien in een bouwvlak van 1,5 hectare voor zijn perceel, overweegt de Afdeling dat Meijers niet aannemelijk heeft gemaakt dat ten tijde van de vaststelling van het plan sprake was van een concreet bouwplan en van de noodzaak van een dergelijke vergroting van het bouwvlak waarmee de raad rekening had moeten houden. De raad heeft in zoverre dan ook in redelijkheid geen aanleiding behoeven te zien om het bouwvlak van zijn perceel te vergroten. Voorts heeft Meijers niet aannemelijk gemaakt dat het toegekende bouwvlak – dat nog deels onbebouwd is – voor de huidige bedrijfsvoering te weinig ruimte biedt.

12.3. Meijers heeft niet weersproken dat aan de agrarische gronden van zijn bedrijf in de twee voorgaande bestemmingsplannen een vergelijkbare natuurbestemming was toegekend. Ingevolge artikel 11.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Natuur" onder andere bestemd voor agrarisch medegebruik. Gelet hierop kan de Afdeling zonder nadere onderbouwing Meijers niet volgen in het betoog dat de huidige bedrijfsvoering van zijn veehouderij als gevolg van de toegekende bestemming niet langer kan worden voortgezet.

13. Gelet op het voorgaande is het beroep van Meijers ongegrond.

Het beroep van Rijsterborgh

14. Rijsterborgh voert aan dat in afwijking van een eerder besluit van de Kroon uit 1996 en een uitdrukkelijke toezegging namens het gemeentebestuur in 2004, het voorliggende plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om een tweede recreatiewoning te realiseren op zijn perceel aan Machinekade 13b in Maarssen, op de locatie waar in de huidige situatie twee schaftwagens staan. Verder betoogt hij dat de locatie van de twee bestaande schaftwagens in de elektronische verbeelding niet duidelijk is weergegeven en dat de raad niet goed heeft gemotiveerd waarom het gebruik daarvan in artikel 11.3 van de planregels is beperkt tot imkeractiviteiten. Daarnaast dient volgens Rijsterborgh de toegekende bestemming "Natuur", die hij als onnodig belastend beschouwt – te worden gewijzigd in de bestemming "Recreatie" of "Tuin". Ook betoogt Rijsterborgh dat artikel 14.2 van de planregels niet duidelijk is over de mogelijkheid om een extra bijgebouw op zijn perceel, waarop reeds een garage staat, te realiseren.

14.1. De raad stelt dat uit het eerdere besluit van de Kroon uit 1996 volgt dat de destijds bestaande situatie onder het overgangsrecht diende te worden gebracht. Als gevolg hiervan moest volgens de raad één van de twee bouwwerken een recreatieve bestemming krijgen en moest de overige bebouwing onder het overgangsrecht worden gebracht. Bij een partiële herziening van het destijds geldende bestemmingsplan in 2004 heeft de raad ervoor gekozen om die recreatieve bestemming aan de bestaande recreatiewoning toe te kennen. Inmiddels heeft Rijsterborgh op die locatie ook een recreatiewoning gerealiseerd, aldus de raad. Gelet op de ligging van het perceel in een Natura 2000-gebied is de raad niet bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van een tweede recreatiewoning op het perceel. Omdat de aanwezige schaftwagens volgens de raad niet opnieuw onder het overgangsrecht kunnen worden gebracht, is daar een bestemming aan toegekend die overeenkomt met het bestaande gebruik. De toegekende bestemming "Natuur" acht de raad passend bij het huidige gebruik van het perceel en volgens de raad mag op het perceel vanwege de bestaande garage geen nieuw bijgebouw worden gerealiseerd.

14.2. Het beroep van Rijsterborgh voor zover gericht tegen de vaststelling van artikel 11.3 van de planregels, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening,

zoals deze bepaling luidde ten tijde van belang, in samenhang gelezen met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij tegen het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

14.3. De Kroon heeft bij beschikking van 25 november 1996, no. 96.005814 over het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de voormalige gemeente Maarssen, goedkeuring onthouden aan het plandeel dat betrekking had op het perceel van Rijsterborgh.

Om aan deze beschikking te voldoen heeft de raad van de voormalige gemeente Maarssen in 2004 een partiële herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld. Niet in geschil is dat in dat plan slechts één recreatiewoning was toegestaan op het perceel van Rijsterborgh. Aan eerdergenoemde beschikking kan niet langer het belang worden gehecht dat Rijsterborgh daaraan gehecht wil zien. Het bestemmingsplan uit 2004 geldt als het voorheen geldende planologisch regime als uitgangspunt bij de beoordeling van het voorliggende plan. Dat bestemmingsplan voorzag niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede recreatiewoning. Verder ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat wegens de ligging van het perceel van Rijsterborgh in het Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplas" het realiseren van een tweede recreatiewoning ter plaatse ongewenst is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

De Afdeling volgt Rijsterborgh voorts niet in zijn betoog dat uit de beschikking van de Kroon voortvloeide dat hij aanspraak kon maken op een tweede recreatiewoning op zijn perceel. Het destijds gegeven oordeel door de Kroon over de bestaande situatie op zijn perceel zag slechts op één zomerwoning, enkele bijgebouwen en het recreatieve gebruik. Uit die beschikking blijkt geenszins dat destijds sprake was van bestaand gebruik van twee recreatiewoningen dat diende te worden beschermd door middel van overgangsrecht.

14.4. Ten aanzien van de beweerdelijke toezegging die in 2004 zou zijn gedaan namens het gemeentebestuur, ter staving waarvan Rijsterborgh een brief heeft overgelegd, overweegt de Afdeling dat Rijsterborgh niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in de mogelijkheid tot een bouwen van een tweede recreatiewoning op zijn perceel zou voorzien. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de overlegde brief van 9 januari 2004, afkomstig van de voormalige gemeente Maarssen en ondertekend door het toenmalige hoofd van de afdeling Ruimte, slechts is vermeld dat Rijsterborgh nog nader bericht zal ontvangen over zijn wens tot positieve bestemming van alle bouwwerken en al het gebruik, nadat duidelijkheid is verkregen of een positieve bestemming op basis van bestendige bestuursrechtspraak is geboden voor het perceelsgedeelte waarvan nog werd voorgesteld dat dit onder het overgangsrecht zal blijven. Anders dan Rijsterborgh betoogt, valt hierin geen

onvoorwaardelijke toezegging omtrent een tweede recreatiewoning te lezen. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

14.5. Voor zover Rijsterborgh aanvoert dat de elektronische verbeelding geen duidelijkheid biedt over de locatie van de twee schaftwagens, overweegt de Afdeling dat blijkens de elektronische verbeelding aan een duidelijk omlijnd gedeelte van het plandeel dat ziet op zijn perceel de aanduiding 'sr-sws' (specifieke vorm van recreatie - schaftwagens) is toegekend. In zoverre treft het betoog dan ook geen doel. De twee aanwezige schaftwagens mogen derhalve op alle gronden met deze aanduiding worden geplaatst en naar het oordeel van de Afdeling is het plan daarmee niet in strijd met de rechtszekerheid. Rijsterborgh heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom het noodzakelijk is dat de raad een bouwvlak voor de twee schaftwagens had moeten opnemen in plaats van de toegekende aanduiding. Dit betoog treft dan ook geen doel.

14.6. Wat betreft de gestelde onduidelijkheid van artikel 14.2 van de planregels, overweegt de Afdeling dat aan het plandeel dat ziet op de bestaande recreatiewoning op het perceel van Rijsterborgh de bestemming "Recreatie - 4" is toegekend. Ingevolge artikel 14.2 mogen op gronden met deze bestemming uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal 1 bijgebouw met een maximale oppervlakte van 10 m² mag worden gebouwd.

Naar het oordeel van de Afdeling schept artikel 14.2 van de planregels geen rechtsonzekerheid over het aantal bijgebouwen dat mag worden opgericht. Niet in geschil is dat voor de bestaande garage op het perceel een bouwvergunning is verleend en deze ook daarmee in overeenstemming is opgericht, zodat deze garage legaal aanwezig is. Nu in artikel 14.2 van de planregels is bepaald dat maximaal één bijgebouw mag worden opgericht, dient het antwoord op de vraag of Rijsterborgh op zijn perceel – afgezien van de garage – nog een bijgebouw mag oprichten ontkennend te worden beantwoord.

14.7. Rijsterborgh heeft niet nader onderbouwd in welk opzicht de toegekende bestemming "Natuur" aan het plandeel dat betrekking heeft op zijn perceel een belemmering vormt. Nu extensief recreatief medegebruik van gronden met deze bestemming ingevolge artikel 11.1 van de planregels is toegestaan, en door Rijsterborgh niet is gesteld noch is gebleken dat daarmee het huidige gebruik van zijn perceel niet als zodanig is bestemd, ziet de Afdeling geen aanleiding om het bestreden besluit in zoverre te vernietigen.

15. Gelet op het voorgaande is het beroep van Rijsterborgh voor het overige ongegrond.

Het beroep van Verhoeff

16. Ter zitting heeft Verhoeff de beroepsgrond die betrekking had op artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 ingetrokken.

17. Verhoeff betoogt dat ten onrechte geen groter bouwvlak is toegekend aan het plandeel dat ziet op het perceel aan de Looydijk 2, waarop zijn melkveehouderij is gevestigd. Daartoe voert hij aan dat hij reeds in 2010 de uitbreidingsplannen van zijn agrarische bedrijf kenbaar heeft gemaakt bij het gemeentebestuur en ter onderbouwing van de noodzaak tot vergroting van het bouwvlak bij zijn zienswijze tegen het voorliggende plan een bedrijfsontwikkelingsplan heeft overgelegd. Volgens Verhoeff is sprake van een voldoende concreet bouwplan ten tijde van de vaststelling van het onderhavige plan. Verhoeff betoogt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat in het plan ten behoeve van de uitbreiding van zijn bedrijf een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen en dat daarmee de onderzoeksverplichtingen inzake de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen bedrijfsuitbreiding ten onrechte bij hem worden neergelegd.

Daarnaast voert hij aan dat de aanwezige kuilplaat ten onrechte niet binnen het toegekende bouwvlak is gesitueerd. Tevens betoogt Verhoeff dat – vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde – aan een deel van zijn perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4" niet had moeten worden toegekend.

17.1. De raad stelt dat het ingediende verzoek van Verhoeff is getoetst en dat geen medewerking wordt verleend aan vergroting van zijn bouwvlak, omdat dit de aanwezige landschaps- en natuurwaarden onevenredig aantast. Vergroting van het toegekende bouwvlak zou betekenen dat daarmee een deel van het Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" – dat grenst aan het perceel van Verhoeff – wordt aangetast. Om uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf van Verhoeff niet onmogelijk te maken, is in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om overschrijding van het bouwvlak voor gebouwen en bouwwerken mogelijk te maken. Volgens de raad ligt de bestaande kuilplaat op een ruimtelijk ongewenste locatie en is daarom het bouwvlak op dit punt niet aangepast. Voorts is het in overeenstemming met het beleid voor archeologische verwachtingswaarden om ook gebieden met een lage verwachtingswaarde te verankeren in het bestemmingsplan, aldus de raad.

17.2. Het beroep van Verhoeff voor zover gericht tegen de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4" aan het plandeel dat ziet op zijn perceel aan de Looydijk 2, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze bepaling luidde ten tijde van belang, in samenhang gelezen met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij tegen het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep is in zoverre niet-ontvankelijk.

17.3. Het enkele feit dat Verhoeff in 2010 reeds zijn uitbreidingsplannen kenbaar heeft gemaakt en bij zijn zienswijze een bedrijfsplan heeft overgelegd, rechtvaardigt op zichzelf niet het oordeel dat dit concrete

bouwplan ook in het plan dient te worden opgenomen. Weliswaar dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan met een concreet bouwplan rekening te houden, maar dit houdt slechts in dat de raad dient te bezien of dat initiatief strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en, gelet op alle daarbij betrokken belangen, in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Uit deze belangenafweging kan voortvloeien dat niet elk concreet bouwplan ook in een bestemmingsplan wordt opgenomen.

Ter zitting is namens de raad meegedeeld dat het door Verhoeff overgelegde bedrijfsplan voorziet in een vergroting van zijn agrarische bouwvlak tot 1,5 hectare. Dit bouwplan is volgens de raad ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Wel bestaat bij de raad bereidheid om eventueel medewerking te verlenen aan een minder omvangrijke bedrijfsuitbreiding en daarvoor is een afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen. Anders dan Verhoeff betoogt is zijn concrete bouwplan door de raad bij de vaststelling in ogenschouw genomen. In hetgeen Verhoeff voorts heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding om de raad niet te volgen in het standpunt dat – gelet op het aangrenzende Natura 2000-gebied – een dergelijk bouwplan ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voldoende rekening gehouden met de wens van Verhoeff tot bedrijfsuitbreiding en afdoende gemotiveerd waarom hiervoor in de planregels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

17.4. Wat betreft de bestaande kuilplaat, overweegt de Afdeling dat blijkens de verbeelding die kuilplaat aan de oostelijke zijde van het perceel buiten het toegekende bouwvlak ligt. Gelet op de bouwregels die zijn opgenomen in artikel 5.2 van de planregels is die kuilplaat daarmee niet als zodanig bestemd, aangezien dergelijke bouwwerken binnen een bouwvlak moeten zijn gelegen. In de 'Reactienota zienswijzen' is vermeld dat in het ontwerpplan het bouwvlak voor dit plandeel niet overeenkomt met de bestaande situatie en dat het plan daarop zal worden aangepast.

De Afdeling stelt vast dat dit voor een deel van de bestaande situatie niet is geschied. Blijkens het raadsbesluit maakt de 'Staat van wijzigingen' daarvan deel uit en daarin is vermeld dat het bouwvlak aan de Looydijk 2 is aangepast. Door de raad is niet weersproken dat de oostelijk gelegen kuilplaat reeds jarenlang aanwezig is en dus ook tot de feitelijk bestaande situatie dient te worden gerekend. Ten opzichte van het ontwerpplan is de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde alsnog binnen de begrenzing van het bouwvlak gebracht, maar de kuilplaat aan de oostelijke zijde niet. Nu wat betreft het aanpassen van de begrenzing van het bouwvlak aan de bestaande situatie in het vaststellingsbesluit geen nader onderscheid is gemaakt, is geen andere uitleg mogelijk dan dat het vaststellingbesluit ertoe strekt om alle bebouwing die feitelijk aanwezig was op de gronden van Verhoeff ten tijde van het nemen van het vaststellingsbesluit binnen de begrenzing van het bouwvlak te brengen.

Nu voor de inhoud van het plan uitgegaan dient te worden van het vaststellingsbesluit van de raad en de elektronische verbeelding daarmee niet in overeenstemming is, is in zoverre sprake van een rechtsonzeker plan. De Afdeling ziet hierin aanleiding om te oordelen dat het bestreden besluit ten aanzien van dit plandeel in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Het beroep van Wink

18. Wink wijst erop dat de gronden achter zijn woning zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en dat daaraan de bestemming "Groen" is toegekend. Hiertegen voert hij aan dat binnen deze bestemming voorzieningen kunnen worden gerealiseerd zoals speelvoorzieningen, fietspaden, kunstobjecten, nutsvoorzieningen die niet thuishoren in een dergelijk natuurgebied. Volgens hem dienen deze mogelijkheden uit het plan te worden gehaald dan wel de bestemming "Natuur" aan deze gronden te worden toegekend.

18.1. De raad stelt dat aan de weilanden achter de woning van Wink in het voorheen geldende plan de bestemming "Sport" was toegekend, vanwege een mogelijke uitbreiding van de naastgelegen sportvelden. Nu dat niet meer op korte termijn zal geschieden, is in het onderhavige plan gekozen voor een passende bestemming. Daarbij merkt de raad op dat de gronden in de bestaande situatie weliswaar een groene inrichting hebben, maar geen plannen bestaan om ter plaatse natuur tot ontwikkeling te brengen.

18.2. Aan het plandeel dat ziet op de gronden achter het perceel van Wink is de bestemming "Groen" toegekend. Deze gronden bestaan in de huidige situatie uit weilanden. Gelet op de feitelijke situatie ziet de Afdeling geen aanleiding om de raad niet te volgen in het standpunt dat deze bestemming passend is. De door Wink genoemde voorzieningen zijn ingevolge artikel 8.1 van de planregels weliswaar toegestaan op gronden met deze bestemming, maar Wink heeft niet aannemelijk gemaakt dat een ruimtelijke noodzaak bestaat om de mogelijkheid tot het realiseren van dergelijke voorzieningen ter hoogte van het bestreden plandeel uit te sluiten. Dat de natuurwaarden, waarvan overigens niet is vast komen te staan dat die ter plaatse aanwezig zijn, door de toegekende bestemming zouden worden aangetast valt zonder nadere onderbouwing niet in te zien.

19. Gelet op het voorgaande is het beroep van Wink ongegrond.

Bestuurlijke lus

20. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op te dragen de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

Gelet op hetgeen is overwogen onder 9.3 dient de raad ten aanzien van artikel 15.1 en 15.2 het bestreden besluit te wijzigen teneinde het gebruik van bouwwerken voor opslagdoeleinden op gronden met de bestemming "Recreatie - 6" mogelijk te maken.

Gelet op hetgeen is overwogen onder 17.4 dient de raad ten aanzien van het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" dat ziet op de gronden aan de Looydijk 2 het bestreden besluit te wijzigen, zodat de aanwezige kuilplaat binnen het bouwvlak komt te liggen, dan wel nader te motiveren waarom de aanwezige kuilplaat niet als zodanig is bestemd.

De raad behoeft bij het voorgaande geen toepassing te geven aan

201210732/1/R2

14

23 oktober 2013

afdeling 3.4 van de Awb en de raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Proceskosten

21. Met betrekking tot Ammerlaan, Grootendorst, Karsemeijer, Meijers, Rijsterborgh en Wink bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding. Ten aanzien van Hofland en Verhoeff zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

201210732/1/R2

15

23 oktober 2013

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen niet-ontvankelijk van:
 - a. H.J.M. Rijsterborgh voor zover dat is gericht tegen de vaststelling van artikel 11.3 van de planregels;
 - b. C.D. Verhoeff en C. Verhoeff-van Noort voor zover dat is gericht tegen aan het plandeel met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4" dat ziet op de gronden aan de Looydijk 2;
- II. draagt de raad van de gemeente Stichtse Vecht op om binnen tien weken na de verzending van deze uitspraak het besluit van 25 september 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Maarssen":
 - a. te wijzigen wat betreft artikel 15.1 en artikel 15.2 van de planregels teneinde het gebruik van bouwwerken voor opslagdoeleinden op gronden met de bestemming "Recreatie – 6" mogelijk te maken;
 - b. te herstellen door nader te motiveren waarom de aanwezige kuilplaat binnen het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" dat ziet op de gronden aan de Looydijk 2 niet als zodanig is bestemd dan wel het besluit in zoverre te wijzigen, zodat de aanwezige kuilplaat binnen het bouwvlak komt te liggen;
 - c. het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en de uitkomst aan de Afdeling mede te delen;
- III. verklaart de beroepen van J.A. Ammerlaan, J. Grootendorst, W. Karsemeijer, P. Meijers en M.G. Wink geheel, en de beroepen van C.D. Verhoeff en C. Verhoeff-van Noort en H.J.M. Rijsterborgh voor het overige ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.V. Vreugdenhil, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen
voorzitter

w.g. Vreugdenhil
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 oktober 2013

571.

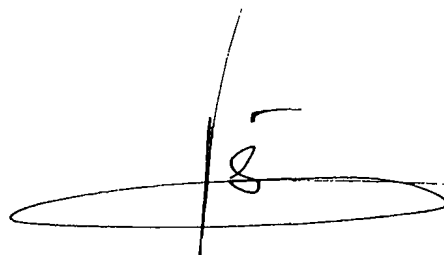
Verzonden: 23 oktober 2013

201210732/1/R2

16

23 oktober 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

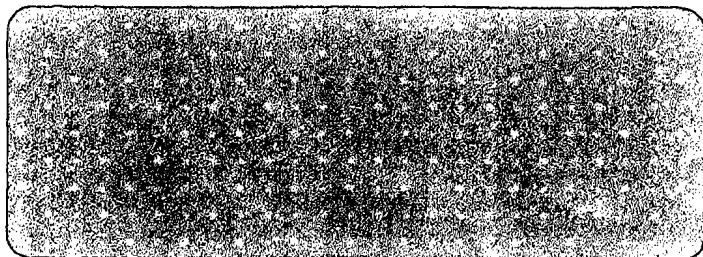
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across the middle, and a vertical line extending upwards from the center. There are some additional scribbles to the right of the main signature.

mr. H.H.C. Visser

Raad
van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Raadsbesluit (2^e wijziging)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

3 juli en 25 september 2012

Agendanummer

13

Werksessie

19 juni en 5 september 2012

Registratie nummer

Z/12/11703-VB/12/01590

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- het collegevoorstel van: 15 mei 2012;
- de bespreking in de werksessie van: 19 juni 2012;

besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in deze nota opgenomen commentaar en de conclusie.
2. In aanvulling op punt 1 twee percelen in de molenpolder te bestemmen als 'Natuur'.
3. In afwijking van punt 1 voor zienswijze 52 het bouwvlak te vergroten, zodat de reeds vergunde schuur binnen het bouwvlak komt te liggen.
4. In afwijking van punt 1 op basis van zienswijze 3 de regels aan te passen, zodat het voor iedere eigenaar mogelijk is om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Natuur'.
5. In aanvulling op punt 1 het bouwvlak voor het perceel aan de Nimmerdoornlaan 10 aan te passen aan het geldende bestemmingsplan.
6. In aanvulling op punt 1 in artikel 13.2 lid a onder 6 de tabel aan te vullen met een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 6m voor overige gebouwen zoals was- en toiletgebouwen, bergplaatsen, administratieruimten, kampwinkels en kantines.
7. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" opgenomen Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van dit besluit aangevuld met de punten 2 t/m 6 zoals hierboven weergegeven.
8. Geen exploitatieplan vast stellen, omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden.
9. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPIgmaarssenLGM-VG01 gewijzigd vast stellen.

25 september 2012

Griffier

Voorzitter

Raadsvoorstel (2^e wijziging)

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

Datum raadsvergaderingen

3 juli en 25 september 2012

Werksessies

19 juni en 5 september 2012

Portefeuillehouder

K.H. Wiersema

Afdeling

Ontwikkeling

Opsteller

nanda.bader@stichtsevecht.nl

Agendanummer

13

Registratie nummer

Z/12/11703-VB/12/01587

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform het in de bovengenoemde nota opgenomen commentaar en de conclusie;
2. In aanvulling op punt 1 twee percelen in de molenpolder te bestemmen als 'Natuur';
3. In afwijking van punt 1 voor zienswijze 52 het bouwvlak te vergroten zodat de reeds vergunde schuur binnen het bouwvlak komt te liggen;
4. In afwijking van punt 1 op basis van zienswijze 3 de regels aan te passen zodat het voor iedere eigenaar mogelijk is om de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Natuur';
5. In aanvulling op punt 1 het bouwvlak voor het perceel aan de Nimmerdoornlaan 10 aan te passen aan het geldende bestemmingsplan;
6. In aanvulling op punt 1 in artikel 13.2 lid a onder 6 de tabel aan te vullen met een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 6m voor overige gebouwen zoals was- en toiletgebouwen, bergplaatsen, administratieruimten, kampwinkels en kantines.
7. Het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen conform de in de "Reactienota zienswijzen 7 mei 2012" opgenomen Staat van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van dit besluit aangevuld met de punten 2 t/m 6 zoals hierboven weergegeven;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden;
9. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen, met het elektronische ID: NL.IMRO.1904.BPIgmaarssenLGM-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen heeft vanaf vrijdag 24 februari 2012 zes weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijzen op het ontwerp kenbaar te maken. Binnen de genoemde termijn zijn 64 zienswijzen ontvangen. Op grond van de 64 zienswijzen en het ambtelijke overleg is een Staat van wijzigingen opgesteld en het ontwerp aangepast. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen met digitale NL.IMRO.1904.BPIgmaarssenLGM-VG01 inclusief onderzoeken;
2. Reactienota zienswijzen 7 mei 2012;

3. Publicaties ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen;
4. Te sluiten overeenkomst voor de ontwikkeling aan de Maarsseveensevaart 15;
5. Beantwoording van de in de werksessie gestelde vragen;
6. Reactie op insprekers werksessie;
7. Erratum 12 september 2012;
8. Erratum 19 september 2012.

Harmonisatie

N.v.t.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

In het kader van de Wro is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het landelijk gebied van de voormalige gemeente Maarssen. Met dit bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen worden de geldende bestemmingsplannen herzien. Het gaat hier om het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 14 september 1992 is vastgesteld en in 2004 partieel is herzien. Daarnaast geldt voor beperkte gebieden uit het plangebied nog het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1974 (herzien in 1985).

Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, betreft het noordwestelijk deel van de voormalige gemeente Maarssen, globaal begrensd door de Westbroeksebinnenweg, Oudedijk, Maarseveensevaart, Zogwetering, het verlengde van de Zogwetering en het noordelijk deel van de gemeentegrens. Het gebied wordt gevormd door de Bethunepolder, polder Ganzenhoef, de Veenderij, de Molenpolder, de polder Maarssenveen en de Oostelijke Binnenpolder Tienhoven inclusief de kernen Tienhoven en Oud Maarssenveen.

Met het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zal voor het hele gebied een actueel en eenduidig ruimtelijk beleid van kracht worden. Belangrijkste doelstellingen hierbij zijn geweest:

- mogelijkheden bieden voor duurzame ontwikkelingen van de nog aanwezige agrarische bedrijven;
- behoud en versterking van de in gebied aanwezige natuurwaarden;
- creëren van flexibiliteit in het kader van een Vitaal platteland;
- deregulering waar mogelijk.

Argumenten

Het plangebied betreft een bijzonder landelijk gebied met vele te waarborgen en te verbeteren landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan is in grote lijnen conserverend van aard. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden slechts beperkt ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Naast de ondergeschikte aanpassingen waren in het ontwerpbestemmingsplan de volgende (nieuwe) ontwikkelingen verwerkt:

1. Een bestemming Natuur voor de agrarische bestemde gronden die op basis van het herinrichtingsplan Bethunepolder door natuurbeherende instanties zijn opgekocht;
2. Een zone voor archeologie op basis van het Verdrag van Malta en het gemeentelijk archeologiebeleid;
3. Een afwijkingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid om nevenfuncties en vervolgfuncties mogelijk te maken bij agrarische bedrijven;
4. Een wijzigingsbevoegdheid om bij biologische bedrijven het bouwblok te vergroten tot 2 ha;
5. Een bestemming voor een kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen (tenten en toercaravans) op gronden gelegen tussen De Wilgenplas en de Hof van Ede;
6. Een persoonsgebonden overgangsrecht voor Bethuneweg 1 en een wijzigingsbevoegdheid voor dezelfde locatie om, indien er aangetoonde ruimtelijke kwaliteitswinst is, het aanwezige autoschade herstelbedrijf positief te bestemmen;
7. Een wijzigingsbevoegdheid voor Maarssenveensevaart 15 voor het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen in ruil voor het verwijderen van de aanwezige bedrijfsgebouwen en het tot natuur bestemmen van de omliggende gronden;
8. Een wijzigingsbevoegdheid voor Middenweg 8 en een perceel op de Heuvellaan waarbij in ruil voor de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen een woning gerealiseerd kan worden;
9. Een positieve bestemming voor de recreatiewoningen die al bij de inventarisatie van het bestemmingsplan uit 1992 aanwezig waren;

10. Een bestemming 'Groen' voor de ongebruikte gronden bij de sportvelden in Tienhoven met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Sport';
11. Een extra bouwmogelijkheid aan de Laan van Niftarlake tussen 4 en 10;
12. Een bestemming 'Wonen' voor de vergunde woning aan de Nimmerdoornlaan 13.

Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. De onderdelen die gewijzigd zijn staan weergegeven in de staat van wijzigingen behorende bij de "Reactienota Zienswijze 7 mei 2012". De genoemde wijzigingen zijn allen ondergeschikt en hebben geen grote koerswijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. Uitzondering hierop zijn de volgende punten:

1. Met betrekking tot Maarsseveensevaart 15 (nr. 7) is de voorgestelde ontwikkeling direct bestemd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de initiatiefnemers bleek dat de ontwikkeling op korte termijn uitgevoerd kan worden. De voor de ontwikkeling benodigde onderzoeken en onderbouwingen zijn allemaal afgerond. Ook de onderhandeling met de provincie en het waterschap zijn positief afgerond. Naar aanleiding hiervan is verzocht om de ontwikkeling direct te bestemmen. Aangezien direct bestemmen tot gevolg heeft dat de bestaande situatie onder overgangsrecht komt te vallen dient met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten te worden. De te sluiten overeenkomst is als bijlage bij dit advies gevoegd.
2. Naar aanleiding van de reactie van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan is de wijziging voor Middenweg 8 in combinatie met de Heuvellaan uit het bestemmingsplan gehaald.
3. Voor drie percelen (Landweg 2, Landweg 4 en Middenweg 16) was in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen. Gebleken is dat deze percelen niet langer in gebruik zijn voor agrarische bedrijfsvoering. De bestemming van deze percelen dient als gevolg hiervan omgezet te worden naar Wonen met de aanduiding Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB). Na overleg met de eigenaren van de betreffende percelen en met de milieudienst om te bepalen of deze omzetting milieuhygiënisch mogelijk is, is hiervoor gekozen.

Naar aanleiding van de op 4 juli 2012 en 5 september 2012 gehouden werksessie wordt in afwijking van "Reactienota Zienswijze 7 mei 2012" voorgesteld om het plan op de volgende punten tevens gewijzigd vast te stellen:

1. Voor twee percelen in de molenpolder wordt de bestemming 'Agrarische met waarden- Natuur- en Landschapswaarden' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Dit naar aanleiding van een nagekomen zienswijze van Staatsbosbeheer die eigenaar is van deze percelen (zie ook bijlage 'Reactie op insprekers werksessie');
2. Voor het perceel aan de Nieuwe Weg 16a dient het bouwvlak te worden aangepast zoals al bij de behandeling van de inspraakreacties is toegezegd maar niet op de kaart is verwerkt. Het bouwvlak dient zo te worden aangepast dat de reeds vergunde schuur binnen het bouwvlak komt te liggen (zie ook bijlage 'Reactie op insprekers werksessie');
3. Uit de regels zal onder artikel 3.7.1 en 4.7.3 en 5.7.3 worden geschrapt dat de omzetting van de agrarische bestemming naar de bestemming Natuur alleen kan indien de gronden in eigendom zijn van een natuurbeherende instantie.

In een op 12 september 2012 gehouden overleg tussen gemeente en waterschap, op verzoek van de heer Van der Schaft eigenaar van het perceel Nimmerdoornlaan 10, is geconstateerd dat de bestemming van het perceel Nimmerdoornlaan 10 in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen sterk afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is veel kleiner bestemd dan in het geldende bestemmingsplan waardoor de aanwezige bedrijfsschuren buiten het bouwvlak komen te liggen. Gezien de bestaande rechten en de aanwezige bebouwing dient dit hersteld te worden. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan moet overeenkomen met het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie ook erratum 12 september 2012).

Naar aanleiding van een aanvraag voor een receptiegebouw op het terrein van Hof van Ede aan de Maarsseveensevaart 7 is gebleken dat in het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen in artikel 13 geen maximale goot- en nokhoogtes zijn opgenomen voor overige gebouwen zoals was- en toiletgebouwen, bergplaatsen, administratieruimten, kampwinkels en kantines. Er is alleen een maatvoering opgenomen voor de oppervlakte. Hierdoor is de hoogte van dergelijke gebouwen niet

begrensd. Dit past niet bij de in het gebied aanwezige recreatierterreinen waar het veelal laagbouw betreft. In het geldende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen voor gebouwen. Het geldende plan geeft geen begrenzing voor de maximale bouwhoogte. Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen een maximale goothoogte van 3m op te nemen en een maximale bouwhoogte van 6m (zie erratum 19 september 2012). Deze hoogtes sluiten aan bij de reeds in het plan opgenomen regels voor recreatie. De maximale bouwhoogte sluit bovendien aan bij het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen.

Kanttekeningen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het van belang dat voor 1 juli 2013 de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Indien dit plan op 3 juli 2012 door de raad wordt vastgesteld is aan deze eis voldaan.

Bij dit bestemmingsplan zit geen exploitatieplan omdat voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan die verhaald moeten worden.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen heeft vanaf vrijdag 24 februari 2012 zes weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een ieder in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijzen op het ontwerp kenbaar te maken. Op verzoek van de bewonersvereniging in het gebied is daarnaast een inloopavond gehouden in De Veenkluit. Intern is het ontwerpplan ter toetsing voorgelegd aan de afdeling vergunningen en handhaving en het team economische ontwikkeling.

De vaststelling en de ter inzage legging wordt t.z.t. gepubliceerd worden in de VAR en Staatscourant.

Financiën en risico's

Het aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is conform beschikbare budget opgesteld.

In haar reactie heeft de provincie aangegeven dat het plan dient te voldoen aan de provinciale richtlijnen als het gaat om de EHS. Dit betekent dat het plan geen ontwikkelingen mogelijk mag maken als deze ontwikkelingen niet van tevoren getoetst zijn aan het nee-tenzij principe van de provincie. Omdat het ontwerpbestemmingsplan met behulp van de afwijkingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid neven- en vervolgfuncties mogelijk maakt is de provincie van mening dat een uitgebreide nee-tenzij toets bij het bestemmingsplan gevoegd dient te worden. Het is nu nog niet duidelijk van welke wijzigingen of afwijkingen in de toekomst gebruik gemaakt gaat worden waardoor het naar onze mening ook niet reëel is om deze toets nu al toen. Het is wenselijker om het te koppelen aan de feitelijke ontwikkeling en niet aan het bestemmingsplan. De kosten hiervan kunnen dan ook direct gekoppeld worden aan het initiatief. Bovendien zou het nu nog opstellen van een dergelijk toets tot aanzienlijke vertraging leiden waardoor de vaststelling niet op korte termijn kan plaatsvinden. Omdat de provincie ook gebaat is bij een snelle vaststelling (zij hebben dit nieuwe plan nodig voor het uitvoeren van de afspraken die gemaakt zijn over de herinrichting van de Bethunepolder) is in samenspraak met onze provinciaal contactpersoon gezocht naar een oplossing.

Ondanks het feit dat de provincie in haar zienswijze verzoekt om een nee-tenzij toets uit te voeren, is hier op basis van het genoemde overleg niet voor gekozen. De nee-tenzij toets is gekoppeld aan de afwijking- en wijzigingsbevoegdheid. Dit neemt niet weg dat de provincie officieel nog wel de mogelijkheid heeft om een reactieve aanwijzing te geven. Gezien de eerder genoemde provinciale belangen en het gevoerde overleg wordt deze kans klein geacht.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf vrijdag 24 februari 2012 zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Na afloop van de termijn van 6 weken heeft de gemeente 12 weken de tijd om het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk aan te passen en vast te stellen. In geval van een gewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan naar de provincie en VROM inspectie gestuurd voor een reactie. Binnen 6 weken na het besluit tot vaststelling start de



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

beroepsprocedure bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan ligt dan 6 weken ter inzage in het kader van beroep en verzoek om voorlopige voorziening.

03 mei 2012
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Stichtse Vecht

Landelijk Gebied Maarssen

reactienota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

190400.14495.00

projectleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

auteur(s):

mw. J.M. Lamberts MSc.

planstatus

datum:

07-05-2012

opdrachtgever:

gemeente Stichtse Vecht

Inhoud

1. Ingekomen zienswijzen	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid	3
2. Zienswijzen en beantwoording	5
3. Ambtshalve wijzigingen	47
3.1. Verbeelding	47
3.2. Regels	47
3.3. Toelichting	47
4. Staat van wijzigingen	49
4.1. Verbeelding	49
4.2. Regels	50
4.3. Toelichting	50

1. Ingekomen zienswijzen

3

1.1. Inleiding

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen', van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012, zijn er 64 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Daarnaast is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. In hoofdstuk 3 worden de reacties behandeld.

In het hierna volgende overzicht zijn de personen en instanties weergegeven die een zienswijze hebben ingediend. Tevens is aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de tervisielegging zijn ingediend zijn ontvankelijk.

Een aantal zienswijzen is gericht aan het college van burgemeester en wethouders of aan de afdeling Ontwikkeling. Deze zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1.2. Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

	reg.nummer	naam	datum	ontvankelijk
1	IN/12/11586	Gasunie	29 maart 2012	ja
2	IN/12/11941	Provincie Utrecht	3 april 2012	ja
3	IN/12/11747	Vechtplassen Commissie Natuurmonumenten Natuur en Milieu federatie	30 maart 2012	ja
4	IN/12/11907	LTO Noord	5 april 2012	ja
5	IN/12/11890	Waternet	4 april 2012	ja
6	IN/12/11864	J.H. van Werkhoven	5 april 2012	ja
7	IN/12/11940	SRM Rechtsbijstand	5 april 2012	ja
8	IN/12/11263	Achmea	19 maart	ja

	IN/12/11252	Rechtsbijstand	2012	
9	IN/12/11758	M. Wink e.a.	27 maart 2012	ja
10	IN/12/11111	P. Meijers	12 maart 2012	ja
11	IN/12/10381	M. Landkroon- Wiegmans	11 februari 2012	ja
12	IN/12/11792	buRO	30 maart 2012	ja
13	IN/12/11679	A. Blijleven-Spelt	29 maart 2012	ja
14	IN/12/11605	K.G. advies	29 maart 2012	ja
15	IN/12/11865	R. Meeuwissen	5 april 2012	ja
16	IN/12/11536	M.C.C.M. Hulshof	24 maart 2012	ja
17	IN/12/11717	H.P. Verkroost	3 april 2012	ja
18	IN/12/11796	Vereniging Onafhankelijke Natuur Informatie	3 april 2012	ja
19	IN/12/	W.S. van Vliet	4 april 2012	ja
20	IN/12/11272	J.J.A. de Goeij	20 maart 2012	ja
21	IN/12/11323	G.B. van de Bunt	18 maart 2012	ja
22	IN/12/10675	Protestantse Gemeente te Tienhoven	27 februari 2012	ja
23	IN/12/10607	J.A. Molhuysen	24 februari 2012	ja
24	IN/12/11735	R.J.A. Klomp	31 maart 2012	ja
25	IN/12/11800	Protestantse Gemeente te Tienhoven	4 april 2012	ja
26	IN/12/11625	Protestantse Gemeente te Tienhoven	27 februari 2012	ja
27	IN/12/11860	F.E. van Moorselaar	5 april 2012	ja
28	IN/12/11889	M.K.J. ter Reehorst	27 maart 2012	ja
29	IN/12/11718 IN/12/11689	DAS Rechtsbijstand	3 april 2012	ja
30	IN/12/11771	C.D. Verhoef	30 maart 2012	ja
31	IN/12/11879	Alfa Accountants en Adviseurs	5 april 2012	ja
32	IN/12/11906	P.J. Timmer	5 april 2012	ja
33	IN/12/11791	H. van der Vaart	5 april 2012	ja
34	IN/12/11049	R. Verkuil	13 maart 2012	ja
35	IN/12/11812	T.J. van der Schaft	4 april 2012	ja
36	IN/12/11697	De Hof van Ede B.V.	20 maart 2012	ja
37	IN/12/11868 IN/12/11855	LBP Sight	5 april 2012	ja
38	IN/12/11752	Belangenvereniging	2 april 2012	ja

		Maarsseveensevaart 30C4		
39	IN/11/08157	J. Hofland A. Hofland-Verhoef	2 november 2011	ja
40	IN/12/11592	J. Hofland A. Hofland-Verhoef	28 maart 2012	ja
41	IN/12/11283	E.C. Merkens	20 maart 2012	ja
42	IN/12/11420 IN/12/11370	Tomlow Advocaten	22 maart 2012	ja
43	IN/12/11861	BV Recreatieoord De Wilgenplas	4 april 2012	ja
44	IN/12/11905	B. Staal	4 april 2012	ja
45	IN/12/11878	M. Veth M. Beitsma	4 april 2012	ja
46	IN/12/11716 IN/12/11690	Adviesbureau Verschoor	2 april 2012	ja
47	IN/12/11737	Magor b.v.	2 april 2012	ja
47b	IN/12/10729	Fam. Van Vulpen	2 april 2012	ja
48	IN/12/11796	Vereniging Onafhankelijk Natuur Informatie	3 april 2012	ja
49	IN/12/10370	M.C.C.M. Hulshof	3 februari 2012	ja
50	IN/12/10993	Fam. Leenman	8 maart 2012	ja
51	IN/12/11715	P.W.G. Riemer	2 april 2012	ja
52	IN/12/11798	G. Jambroes	4 april 2012	ja
53	IN/12/11795	Braams Consult	3 april 2012	ja
54	IN/12/11692	Magor b.v.	30 maart 2012	ja
55	IN/12/11790	J.W. Spaans	2 april 2012	ja
56	IN/12/11470	G. Bosshardt	26 maart 2012	ja
57	IN/12/11867 IN/12/11818	Kool & Reurings Advocaten	5 april 2012	ja
58	IN/12/11276	Agra-Matic	20 maart 2012	ja
59	IN/12/11862	ARAG Rechtsbijstand	5 april 2012	ja
60	IN/12/11681	D.E.J. de Graaf	3 april 2012	ja
61	IN/12/11213	D.E.J. de Graaf	3 april 2012	ja
62	IN/12/11214	D.E.J. de Graaf	3 april 2012	ja
63	IN/12/11793	Magor b.v.	4 april 2012	ja

2. Zienswijzen en beantwoording

7

1. Gasunie, reg.nr. IN/12/11586

Betreft algemene reactie

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de ingediende overlegreactie op de verbeelding en in de toelichting niet op de juiste manier zijn verwerkt. Op de verbeelding dient een zone van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te worden opgenomen. In de toelichting wordt in paragraaf 4.7.4 gesproken over 'zakelijk rechtstrook'. Dit is niet de meest geëigende term voor een bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze term te vervangen door 'belemmeringenstrook'.

Commentaar

Op de verbeelding zal aan weerszijden van de hartlijn een strook van 4 m worden opgenomen. Daarnaast zal de term 'zakelijk rechtstrook' worden vervangen door 'belemmeringenstrook'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de toelichting worden aangepast.

2. Provincie Utrecht, reg.nr. IN/12/11941

Betreft algemene reactie

Zienswijze

- a. In artikel 5.5.3 van de planregels worden diverse nevenfuncties mogelijk gemaakt, waartegen geen bezwaar bestaat indien de agrarische bestemming ongewijzigd zou worden. Echter, aangezien vrijwel alle agrarische gronden zijn beoogd als nieuwe natuur, kunnen dergelijke nevenfuncties leiden tot ernstige aantasting van het functioneren van deze nieuwe natuur. In artikel 5.5.3.a, lid 7 wordt uitsluitend getoetst aan de actuele natuurwaarden. Gezien de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) dient getoetst te worden aan het 'nee, tenzij'-criterium, waarbij ook de beoogde natuurdoelen in de toets betrokken worden (potentiële waarden). Activiteiten als paardrijden, verhuur van vaarmiddelen, kleinschalig kamperen, kampeerboerderij, educatief centrum, kleinschalige horeca, dierenpension, kinderboerderij kunnen tot ernstige aantasting leiden en dienen dan ook aan het 'nee, tenzij-principe' getoetst te worden.
- b. De inrichting van natuur is mede bedoeld om het waterpeil te kunnen opzetten, waardoor de ongewenste wegzijging uit de hoger gelegen natuurgebieden in de omgeving sterk verminderd kan worden. Diverse van de genoemde 'neven'activiteiten kunnen op gespannen voet komen te staan met de beoogde peilverhoging. Door de percelen, waarop deze nevenactiviteiten gepland worden, op te hogen, is het conflict met peilverhoging te ondervangen.

- c. Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen het zonder nee, tenzij-toets mogelijk maken van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 5.7.1. In alle bestaande en nieuwe gebouwen, zijn binnen dezelfde footprint andere functies mogelijk. De voorwaarde onder artikel 5.7.1 onder a.9 en de voorwaarde onder 5.7.2 onder a.4 zijn mijn inziens te beperkt. Zoals hiervoor reeds aangegeven, dienen niet uitsluitend de bestaande, maar ook de potentiële natuurwaarden veilig gesteld te worden en dient daarom onderzocht te worden of er sprake is van een significante aantasting, hetgeen overigens als minder subjectief moet worden aangemerkt als 'niet onevenredig'.
- d. Ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat het oostelijke deel van de polder Maarsseveen aangekocht is door Natuurmonumenten en zal worden ingericht voor natuur. Dit geldt ook voor de agrarische enclave in de Molenpolder ten oosten van de Nedereindse Vaart en een ecologische verbinding langs de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg. Al deze gronden kunnen daarom nu een natuurbestemming krijgen.
- e. Ten aanzien van de toelichting wordt opgemerkt dat de EHS-kaart (figuur 3.2) niet de juiste planologische EHS-kaart betreft. De juiste kaart behoort bij artikel 5.2 van de PRV (blauwgroene kleur). Voorts geldt inmiddels het Natuurbeheerplan 2011 in plaats van het Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2009, zoals vermeld staat op blz. 18 van de toelichting.
- f. Ten aanzien van de toelichting, paragraaf 4.3 (Ecologie) wordt niet duidelijk hoe wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de EHS. Dit wordt deels veroorzaakt door de opbouw van deze paragraaf waar Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch kader EHS steeds door elkaar lopen. Dit is wel relevant, temeer daar bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied een nee, tenzij-toets noodzakelijk is waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken.
- g. Indiener maakt bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid 2 en 3. Indiener acht het initiatief niet kansrijk en is van mening dat hier geen medewerking aan dient te worden verleend. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar een eerder verzonden brief.

Commentaar

- a. De nevenfuncties die mogelijk worden gemaakt ten behoeve van in het plangebied aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijven, hebben ten doel de economische basis onder deze bedrijven te versterken en dragen bij aan het duurzaam in stand houden van het gebied. De gemeente onderkent dat er een ontwikkeling gaande is die gericht is op het omzetten van agrarische gronden in natuur, maar dat laat onverlet dat er ook nog agrarische bedrijven actief zullen blijven. Gegeven de schaal en omvang van de toe te stane nevenfuncties, verwacht de gemeente niet dat deze activiteiten tot een ernstige aantasting van natuurwaarden zullen leiden. Anderzijds is er geen bezwaar om bij de afweging van belangen niet alleen de bestaande natuurwaarden te betrekken, maar ook de beoogde natuurwaarden. Van belang is dan echter wel dat er reëel zicht is op het tot stand brengen van die beoogde natuurwaarden.
- b. De gemeente ziet niet in hoe de genoemde 'nevenactiviteiten' op gespannen voet kunnen komen te staan met de beoogde peilverhoging. De nevenactiviteiten dienen op een enkele uitzondering na binnen het bouwvlak plaats te vinden en voegen zich derhalve binnen de agrarische activiteiten die reeds plaatsvinden. Of en in welke mate ophoging van percelen kan of zal plaatsvinden, is een zaak die niet in het bestemmingsplan geregeld wordt, anders dan door het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.
- c. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor vervolgfuncties is zeer beperkt en houdt terdege rekening met de ontwikkelingen die in het plangebied worden voorgestaan. Er is echter geen bezwaar om bij de afweging van belangen niet alleen de bestaande natuurwaarden te betrekken, maar ook de beoogde natuurwaarden. Ook hier is

het van belang dat er dan wel reëel zicht moet zijn op het tot stand brengen van die beoogde natuurwaarden. De term 'niet onevenredig' wordt algemeen gebruikt bij het afwegen van belangen en het beoordelen van de vraag of belangen worden aangetast. Niet wordt ingezien dat het begrip 'significant' minder subjectief is. Voor verduidelijking van het begrip 'onevenredig' zullen we dit begrip opnemen in artikel 1 'Begrippen'.

- d. De door de provincie genoemde gronden zullen worden voorzien van de bestemming Natuur.
- e. De in de toelichting opgenomen EHS-kaart (figuur 3.2) zal worden vervangen door de juiste kaart die deel uitmaakt van artikel 5.2 van de PRV. In de toelichting zal melding worden gemaakt van het Natuurbeheerplan 2011.
- f. Zoals reeds onder a en c is aangegeven, zullen bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen niet alleen de bestaande natuurwaarden betrokken worden, maar ook de beoogde natuurwaarden, voor zover de realisering van die beoogde natuurwaarden op korte termijn aan de orde is en zeker gesteld is. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het 'nee-tenzij'-principe. Bezien zal worden of een en ander in paragraaf 4.3 van de toelichting verhelderd kan worden.
- g. De wijzigingsbevoegdheid zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding, de regels en de toelichting worden aangepast.

3. Natuur en milieu federatie, Vechtplassencommissie, Natuurmonumenten, reg.nr. IN/12/11747

Betreft algemene reactie

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de bestemming Natuur nog niet op alle percelen die in eigendom zijn van Natuurmonumenten verwerkt is op de verbeelding. Verzocht wordt om dit alsnog te doen. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de bestemming Agrarisch pas omgezet kan worden naar de bestemming Natuur indien de gronden zijn overgedragen aan een natuurbeherende instantie. In de praktijk vindt overdracht vaak pas plaats na realisatie van de natuur.
- b. Indiener verzoekt om de gronden in de Molenpolder, die vallen binnen het Natura 2000-gebied, de bestemming Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap te geven.
- c. Indiener is het niet eens met de omvang van de agrarische bouwblokken in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om de omvang van de bouwblokken af te stemmen op de huidige en de te verwachten bedrijfsvoering. Aanvullend wordt gevraagd om in de regels een regeling op te nemen voor sleufsilos. De hoogte moet begrensd worden een aangegeven dient te worden dat gebouwen en andere bouwwerken (kuilplaten, sleufsilos) binnen het bouwvlak gesitueerd dienen te worden. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is daarbij veel te ruim.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheden om buiten het agrarische bouwvlak te bouwen. Het feit dat er bij recht twee agrarische hulpgebouwen mogen worden gerealiseerd, de mogelijkheden voor stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik en de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming 'Agrarisch' stuiten op bezwaren.
- e. Indiener vraagt om de veenweidegebieden op te nemen op de verbeelding zodat bodemdaling voorkomen kan worden door een omgevingsvergunning voor het scheuren van grasland en bodembewerkingen dieper dan de graszode en in samenhang daarmee de teelt van ruwvoer. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' moet de teelt van ruwvoer helemaal verboden worden.

- f. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor paardenbakken. De opgenomen regeling is te ruim voor een waardevol gebied.
- g. Indiener is het niet eens met de mogelijkheden voor kleinschalig kamperen bij de boer. De mogelijkheden voor kleinschalig kamperen met 25 plaatsen past volgens indiener niet binnen het plangebied omdat de ruimtelijke impact te groot is. Verzocht wordt om de regeling voor kleinschalig kamperen uit de regels te halen.
- h. Indiener verzoekt om de mogelijkheid voor het realiseren van kantoren in vrijkomende agrarische complexen te verwijderen of te maximaliseren. De regeling zoals deze nu is opgenomen biedt ruimte voor een groot kantoor met de daarbij horende ongewenste verkeersaantrekkende werking.
- i. Indiener pleit voor het opnemen van het stiltegebied op de verbeelding en daarvoor in regels bepaling op te nemen.
- j. Indiener verzoekt om de gemeente om bij de toetsing van afwijkingen meer rekening te houden met de waarde van het gebied. Verzocht wordt om de regels aan te vullen met:
 - beperkingen als geen vergunning/ontheffing kan worden verkregen in het kader van Natura 2000;
 - het 'nee, tenzij'-principe.
- k. Indiener maakt bezwaar tegen alle wijzigingsbevoegdheden waarbij een zorgvuldige afweging van de waarden van het gebied niet is opgenomen.

Commentaar

- a. Alle gronden in eigendom van Natuurmonumenten zullen voorzien worden van de bestemming Natuur. De gemeente gaat er vanuit dat de realisatie van natuur plaatsvindt met instemming van de eigenaar van de gronden en dat dit plaatsvindt als er overeenstemming is over het overdragen van deze gronden naar een natuurbeherende instantie. Die overeenstemming is bepalend voor de vraag of de bestemming kan worden omgezet naar Natuur. Zodra overeenstemming is bereikt kan de procedure tot omzetting van de bestemming in gang gezet worden.
- b. De gronden in de Molenpolder die vallen binnen Natura 2000 zullen worden voorzien van de bestemming Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap (AW-NL).
- c. De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak toegewezen gekregen afgestemd op de vigerende regeling en rekening houdend met de feitelijke gebruikssituatie. Daarmee wordt naar het oordeel van de gemeente voldaan aan de opmerking van reclamant. De bouw van sleuvsilo's, kuilvoerplaten, etc. dient plaats te vinden binnen het bouwvlak (zie hiervoor ook toelichting hoofdstuk 6). Voor zover deze voorzieningen vallen onder het begrip 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' geldt een maximale bouwhoogte van 3 m. Een nadere regeling is naar het oordeel van de gemeente niet noodzakelijk.
- d. De regeling die de bouw van stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk maakt, is afgestemd op het gegeven dat ook particulieren gronden in het plangebied duurzaam in beheer hebben en op die wijze bijdragen aan het in stand houden van het bijzondere karakter van het plangebied. Om een doelmatig beheer en gebruik van die gronden mogelijk is maken, is het onder voorwaarden mogelijk om een kleine stalruimte te realiseren. De gemeente is van oordeel dat dit een passende regeling is die antwoord geeft op ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden.
- e. Ter zake van de vraag of en in welke mate de teelt van ruwvoedergewassen in het plangebied moet worden toegestaan, heeft een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. De gemeente is van oordeel dat de gekozen beleidslijn, gegeven de aan de orde zijnde agrarische belangen, gehandhaafd dient te worden, maar onderkend dat natuur- en landschapswaarden hierdoor, zij het in beperkte mate, onder druk kunnen komen te staan.

- f. De gemeente is van oordeel dat ten aanzien van het mogelijk maken van paardenbakken een regeling is opgenomen, waarbij alle aan de orde zijnde belangen zorgvuldig gewogen worden. Daarbij wordt terdege rekening gehouden met de waarden die op de betreffende locatie en in de directe omgeving hiervan aan de orde zijn.
- g. De gemeente is van oordeel dat het plangebied een belangrijke recreatieve functie vervult, zowel op het gebied van de dagrecreatie als de verblijfsrecreatie. In het aanbod van verblijfsrecreatieve mogelijkheden ontbreekt tot nu toe de mogelijkheid van het kleinschalig kamperen. De gemeente is van oordeel dat dit een waardevolle aanvulling op het aanbod kan zijn. Vanzelfsprekend dienen bij het ontwikkelen van een terrein voor kleinschalig kamperen stringente voorwaarden in acht te worden genomen. De gemeente heeft deze opgenomen in de betreffende regeling.
- h. De gemeente is bij nader inzien van mening dat de functie van kantoor een kernfunctie betreft en niet passend is binnen het landelijk gebied. Er is geen ruimtelijke relatie tussen de functie en het landelijk gebied. Dit neemt niet weg dat de gemeente van mening is dat nevenfuncties een belangrijke rol spelen in het kader van Vitaal Platteland.
- i. In het milieuspoor houden gemeente en provincie rekening met de aanwezigheid van het stiltegebied. In het bestemmingsplan is dit in de relevante regels vertaald in de voorwaarde dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn'. Aanvullende regelgeving in het bestemmingsplan is naar het oordeel van de gemeente niet noodzakelijk of gewenst.
- j. De gemeente is van oordeel dat in de visie op het plangebied en de vertaling daarvan in regelgeving terdege rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige waarden. In alle relevante regels is aangegeven dat de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie niet onevenredig mogen worden aangetast. Aanvullend zal de gemeente (naar aanleiding van de zienswijze van de provincie) opnemen dat ook rekening moet worden gehouden met beoogde natuurwaarden, ervan uitgaande dat deze binnen een redelijke termijn daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- k. Als via afwijking of planwijziging ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die externe effecten hebben, dan is altijd als voorwaarde opgenomen dat aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie niet onevenredig geschaad mogen worden. De gemeente is van oordeel dat hiermee in voldoende mate wordt rekening gehouden met de waarden van het plangebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en regels worden aangepast.

4. LTO Noord, reg.nr. IN/12/11907

Betreft algemene reactie

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om de maximale bouwhoogte van agrarische bedrijven aan te passen. In het plan wordt een bouwhoogte van 10 m meter aangehouden. Verzocht wordt om deze hoogte te verhogen naar 11 m, omdat deze hoogte minimaal nodig is om te kunnen voldoen aan de huidige maatstaven. Aanvullen wordt verzocht om een afwijkingsmogelijkheid van 10%.
- b. In het bestemmingsplan wordt een vergroting van het bouwvlak naar 2 ha mogelijk gemaakt voor bedrijven met een biologische bedrijfsvoering. Op basis van de ter inzage liggende provinciale Structuurvisie 2013-2028 wordt verzocht om de verwijzing naar een specifieke bedrijfsvorm om bouwvlakken te vergroten uit het bestemmingsplan te halen. Een integraal duurzame ontwikkeling kan ook op andere manieren plaatsvinden.

- c. Gelet op het feit dat snijmaïs past in een gezond en gevarieerd voederrantsoen en de teelt in de polder Gansenhoef op een duurzame wijze kan plaatsvinden, wordt verzocht om de teelt van maïs in de polder Gansenhoef toe te staan.

Commentaar

- a. De gevraagde verhoging van de maximale bouwhoogte naar 11 m heeft naar oordeel van de gemeente geen grote ruimtelijke impact. Gezien het feit dat de gemeente de belangen van agrarische bedrijven zwaar vindt wegen in het landelijk gebied, stemt zij in met de gevraagde verhoging van 10 m naar 11 m.
- b. De gemeente is van mening dat een bouwvlak van 1.5ha voor agrarische bedrijven voldoende ruimte biedt voor een goede bedrijfsvoering. De eisen die gesteld worden aan een biologische bedrijfsvoering maakt echter dat er meer ruimte nodig is voor een goede bedrijfsvoering. Aangezien de gemeente biologische bedrijfsvoering wil stimuleren wordt voor deze bedrijven extra ruimte geboden.
- c. Ter zake van de vraag of en in welke mate de teelt van ruwvoedergewassen in het plangebied moet worden toegestaan, heeft een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. De gemeente is van oordeel dat de gekozen beleidslijn, gegeven de aan de orde zijnde agrarische en overige belangen, gehandhaafd dient te worden. Onderkent wordt dat de teelt van ruwvoedergewassen in de polder Gansenhoef op duurzame wijze kan plaatsvinden. Omdat deze polder echter direct grenst aan het woongebied van Maarssen-Dorp, kiest de gemeente ervoor om de openheid van deze polder en daarmee de landschappelijke kwaliteit te laten prevaleren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

5. Waternet, reg.nr. IN/12/11890

Betreft algemene reactie

Zienswijze

Indiener geeft aan dat haar reactie op het voorontwerp op een aantal punten niet is verwerkt:

- a. In de toelichting (4.1.2) wordt gesuggereerd dat het meeste oppervlaktewater in de Bethunepolder voldoet aan zwemwaterkwaliteit. Dit terwijl het overige water in de Bethunepolder niet is getoetst aan de norm voor zwemwaterkwaliteit.
- b. In paragraaf 4.1.3 wordt verwezen naar verouderd beleid. Zo is het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2011 overgegaan in het Bestuursakkoord Water, geldt sinds 2010 het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 en is de handleiding watertoets en vergunningverlening vervangen door de wettelijke documenten van het Rijk.
- c. In artikel 19 van de regels wordt aangegeven dat steigers moeten worden gebouwd over de gehele breedte van een perceel. De oevers in de Bethunepolder zijn echter zogenaamde groene oevers (voor zover ze in het Natura 2000-gebied vallen) wat betekent dat hier uitsluitend 'open' steigers mogen worden aangelegd. Een open steiger bestaat uit 2 houten palen die middels balken aan de oever verbonden is. Voor overige percelen geldt een maximale breedte van 6 m.
- d. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan kruipruimteloos bouwen te verankeren. Dit vanwege de hydrologische situatie van de Bethunepolder en de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen.
- e. Op de kaart met eigendomssituaties wordt verwezen naar 'gemeente Amsterdam Weesperkarspel'. Dit klopt niet en moet gemeente Amsterdam zijn.

Commentaar

- a. De tekst in paragraaf 4.1.2 zal in de gevraagde zin worden genuanceerd.
- b. In paragraaf 4.1.3 zal verwezen worden naar de meest actuele beleidsdocumenten.
- c. In de regeling in artikel 19 zal worden opgenomen dat de breedte van steigers maximaal 6 m mag bedragen.
- d. In het bestemmingsplan zijn en worden geen regels opgenomen gericht op het al dan niet kruipruimteloos bouwen. Indien dit vanwege de huidige en toekomstige hydrologische toestand in de Bethunepolder van belang is, zal dit bij de afgifte van de omgevingsvergunning aan de orde komen.
- e. De kaart met de eigendomssituaties zal in de gevraagde zin worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels en de toelichting worden aangepast.

6. J.H. van Werkhoven, reg.nr. IN/12/11864 Betreft Bethunepolder

Zienswijze

Indiener verzoekt om een mogelijkheid om een potstal van 60 m² te realiseren in de Bethunepolder.

Commentaar

Binnen het bestemmingsplan zijn beperkt mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van onderkomens ten behoeve van het hobbymatige agrarische gebruik. Een uitbreiding van deze regeling is niet gewenst gezien de kwetsbaarheid van het gebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. SRM Rechtsbijstand namens B. van der Linden en B.G. van der Linden, reg.nr. IN/12/11940 Betreft perceel Bethuneweg 1

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om het bedrijf op perceel Bethuneweg 1 direct te bestemmen en niet zoals nu is voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan onder persoonsgebonden overgangsrecht te plaatsen. De planologische maatregelen dienen in lijn te zijn met het feitelijke gebruik.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de beperkingen die zowel het persoonsgebonden overgangsrecht als de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met zich meebrengen. De beperkte mogelijkheden voor groei van het bedrijf zijn een directe bedreiging voor een gezond voortbestaan van het bedrijf. Daar komt bij dat indiener van mening is dat de motivatie om de bouwmogelijkheden voor het bedrijf te beperken niet reëel is. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het bedrijf in ruil voor de sloop van 325 m² oude bebouwing 250 m² nieuwe bebouwing terug mag plaatsen. Door het toestaan van 250 m² nieuwe bebouwing kunnen meer auto's binnen gestald worden waardoor het aanzicht rond het perceel sterk verbeterd. Daarnaast zijn nieuwe bedrijfsgebouwen nodig voor de modernisering van het bedrijf. Bovendien kunnen deze nieuwe gebouwen bijdragen aan het verminderen van de milieuroisic's.
- c. Indiener geeft aan dat de schuur vooraan het perceel van 121 m² niet aangemerkt dient te worden als bedrijfsbebouwing aangezien in deze privé gebruikt wordt.

Commentaar

- a. De gemeente heeft op deze locatie bewust gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er een aantal ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden voordat het huidige gebruik van het perceel wordt verankerd met behulp van een bestemming.
- b. Gezien de kwetsbaarheid van het gebied verdient verplaatsing van het bedrijf de voorkeur. Uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op deze locatie worden daarom niet toegestaan en dienen plaats te vinden op een daarvoor bestemde locatie zoals een bedrijventerrein. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zijn er beperkt mogelijkheden voor nieuwbouw indien een aantal gebouwen gesloopt wordt. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zal het perceel een maatwerkbestemming krijgen waarin bovendien is opgenomen dat maximaal 25 auto's op het perceel gestald mogen worden. De gemeente is het eens met de stelling van indiener dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om zoveel mogelijk van deze auto's binnen te stallen. De wijziging van de bestemming moet echter ook een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich meebrengen en de ontstening van het gebied is daarvoor van groot belang. De gemeente is als gevolg hiervan van mening dat er geen medewerking kan worden verleend aan nieuwbouw van 250 m². De teruggang van het oppervlak aan bebouwing zou in deze situatie te klein zijn. In de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat 150 m² aan bebouwing kan worden teruggebouwd.
- c. Bij de bedrijfswoning mogen conform de geldende regels bijgebouwen in gebruik worden genomen. Dit betekent dat maximaal 50 m² in gebruik mag zijn als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Op het perceel zijn reeds andere bijgebouwen aanwezig die ook in gebruik zijn bij de bedrijfswoning. Dit betekent dat het genoemde bijgebouw gezien wordt als onderdeel van het bedrijf.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

8. Achmea rechtsbijstand namens M.G. Wink, reg.nr. IN/12/11263 Betreft bestemming rond Ds. Ulferslaan

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om een stuk grond naast zijn perceel te bestemmen als tuin. Het betreffende stuk grond is al geruime tijd in gebruik als tuin en ook op die manier ingericht.
- b. Indiener vraagt de gemeente de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen uit de regels voor de bestemmingen Groen en Sport te halen.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Groen naar Sport. Gezien het gebrek aan noodzaak om de aanwezige sportvelden uit te breiden, wordt verzocht om de opgenomen wijzigingsbevoegdheid te schrappen of te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.

Commentaar

- a. Gezien het huidige gebruik van de strook grond zal voor het perceel de bestemming Tuin worden opgenomen.
- b. Voor de bestemming Groen is een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt een deel van de betreffende gronden in te richten ten behoeve van het parkeren indien dit noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie. De gemeente snapt dat deze regeling, gezien de ligging van het tot Groen bestemde gebied, voor de omwonenden onzekerheden met zich mee brengt en zal daarom deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan schrappen.

Indien in het kader van de sport de aanleg van voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen nodig is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie, dan wil de gemeente deze mogelijkheid behouden. Uit de regels voor de bestemming Sport zal deze mogelijkheid dan ook niet geschrapt worden.

- c. Vastgesteld wordt dat er op korte termijn geen plannen zijn om ter plaatse sportvelden te realiseren. De gemeente wenst evenwel de mogelijkheid te behouden om hier wel sportvelden en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, indien de noodzaak hiervoor aanwezig is. Bepalend hierbij zijn het aantal verenigingen en teams dat van de sportvelden gebruikmaakt en de bezettingsgraad. Met het oog hierop is de bestemming van de gronden, gelegen achter de woningen Ds. Ulferslaan 1 t/m 25, Groen in samenhang met een wijzigingsbevoegdheid naar Sport ten behoeve van de aanleg van sportvelden met de daarbij behorende voorzieningen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

9. Een aantal bewoners van de Ds. Ulferslaan, Ds. Schuylenburglaan, Laan van Niftarlake, Middenweg en Looydijk, reg.nr. IN/12/11263

Betreft bestemming sportvelden achter Ds. Ulferslaan

Zienswijze

- a. Indiener vraagt de gemeente de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen uit de regels voor de bestemmingen Groen en Sport te halen.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Groen naar Sport. Gezien het gebrek aan noodzaak om de aanwezige sportvelden uit te breiden wordt verzocht om de opgenomen wijzigingsbevoegdheid te schrappen of te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.

Commentaar

- a. Voor de bestemming Groen is een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt een deel van de betreffende gronden in te richten ten behoeve van het parkeren indien dit noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie. De gemeente snapt dat deze regeling, gezien de ligging van het tot Groen bestemde gebied, voor de omwonenden onzekerheden met zich mee brengt en zal daarom deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan schrappen.

Indien in het kader van de sport de aanleg van voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen nodig is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie, dan wil de gemeente deze mogelijkheid behouden. Uit de regels voor de bestemming Sport zal deze mogelijkheid dan ook niet geschrapt worden.

- b. Vastgesteld wordt dat er op korte termijn geen plannen zijn om ter plaatse sportvelden te realiseren. De gemeente wenst evenwel de mogelijkheid te behouden om hier wel sportvelden en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, indien de noodzaak hiervoor aanwezig is. Bepalend hierbij zijn het aantal verenigingen en teams dat van de sportvelden gebruikmaakt en de bezettingsgraad. Met het oog hierop is de bestemming van de gronden, gelegen achter de woningen Ds. Ulferslaan 1 t/m 25, Groen in samenhang met een wijzigingsbevoegdheid naar Sport ten behoeve van de aanleg van sportvelden met de daarbij behorende voorzieningen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

10. P. Meijers, reg.nr. IN/12/11111

Betreft perceel Dwarsdijk 5

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen zodat ook de aanwezige kuilplaten binnen het bouwvlak komen te liggen.
- b. Indiener vraagt de gemeente te bevestigen dat bouwvlak vergroting in de toekomst mogelijk is.
- c. Indiener geeft aan dat grasland vernieuwing in de toekomst mogelijk moet blijven.

Commentaar

- a. Vastgesteld wordt dat een kuilplaat inderdaad buiten het vigerende en ook thans toegekende bouwvlak is gerealiseerd. Gegeven de situering van deze kuilplaat, buiten het vigerende bouwvlak op gronden met de bestemming Natuur, is het ongewenst om deze gronden alsnog op te nemen binnen het bouwvlak. Overigens wordt geconstateerd dat het bouwvlak aan de oostzijde wederom een beperkte aanpassing behoeft waardoor een mestplaat volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.
- b. Op basis van de afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan is het mogelijk agrarische bouwvlakken te vergroten binnen de agrarische bestemming. De gronden rond het perceel Dwarsdijk 5 hebben echter de natuurbestemming waardoor het niet mogelijk is om over deze gronden het bouwvlak te vergroten.
- c. Met behulp van een omgevingsvergunning kunnen bepaalde werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een goede instandhouding van de aan het gebied eigen zijnde waarden mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

11. M. Landkroon-Wiegmans, reg.nr. IN/12/11792

Betreft perceel Dwarsdijk 6b

Zienswijze

Indiener verzoekt om de bestemming van het perceel Dwarsdijk 6b overeenkomstig het kadaster aan te passen naar wonen.

Commentaar

De gemeente is van oordeel dat het realiseren van een woning op het perceel Dwarsdijk 6b nog steeds niet past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Het feit dat het bouwwerk op het perceel in het kadaster anders staat aangemerkt doet hier niets aan af.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

12. buRO namens M. Landkroon-Wiegmans, reg.nr. IN/12/11792

Betreft perceel Dwarsdijk 6b

Zienswijze

Indiener verzoekt in het kader van Rood-voor-Groen de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Cultuur en Ontspanning' in 'Wonen'. Ter compensatie zal indiener het achterste gedeelte van het perceel ontwikkelen als natuur.

Commentaar

De gemeente is van oordeel dat het realiseren van een woning op het perceel Dwarsdijk 6b nog steeds niet past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Op basis van het door u opgestelde rapport komen wij niet tot andere inzichten. Het perceel rond het bouwwerk heeft in het huidige bestemmingsplan en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan reeds de bestemming Natuur. Naar aanleiding hiervan is het niet mogelijk gebruik te maken van de regeling Rood-voor-Groen, ook niet als de feitelijk aanwezige natuurwaarden op en rond het perceel nihil zouden zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

13. A. Blijleven-Spelt, reg.nr. IN/12/11679**Betreft polder Gansenhoef****Zienswijze**

Indiener verzoekt om de teelt van maïs in polder Gansenhoef, net als in polder Maarsseveen, mogelijk te maken. Onduidelijk is waarom de polder Gansenhoef een bijzondere positie inneemt in het bestemmingsplan. Zowel het beleid van de provincie als de ruimtelijke structuur van Maarssen geven hier geen aanleiding toe. Daar komt bij dat de teelt van ruwvoeder in de betreffende polder op de gronden met de agrarische bestemming vanaf het openbaar gebied niet waarneembaar is.

Commentaar

Zoals aangegeven in de toelichting die deel uitmaakt van het bestemmingsplan, heeft ter zake van het al dan niet bieden van mogelijkheden voor ruwvoederteelt, een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. Daarbij zijn zowel de agrarische belangen als de belangen van natuur en landschap betrokken. De gemeente is van oordeel dat de teelt van ruwvoeder in de polder Gansenhoef niet gewenst is vanwege de ligging nabij het woongebied van Maarssen-Dorp en de verblijfsrecreatieterreinen en de daarmee samenhangende wens de openheid van dit gebied te handhaven.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

14. KG advies namens VOF Bethune, reg.nr. IN/12/11605**Betreft perceel Griendweg 1****Zienswijze**

Indiener geeft aan dat hij voor een goede duurzame bedrijfsvoering een vergroting van het bouwvlak nodig heeft naar 2 ha. Het huidige bouwvlak is door de beperkte bouwregels, waarin staat aangegeven dat minimaal 5 m tot de sloot dient te worden aangehouden, praktisch niet goed bruikbaar. De gewenste vergroting is nodig voor een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering. De tekeningen met situatieschets worden nageleverd.

Commentaar

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat, indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouw-

plan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend op basis waarvan de gemeente van oordeel is dat een vergroting van het bouwvlak te verantwoorden is.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt, zal in de regels van het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

15. R. Meeuwissen, reg.nr. IN/12/11865

Betreft perceel Griendweg 2

Zienswijze

Indiener verzoekt de gemeente om de woonbestemming om de reeds bestaande bebouwing te leggen, verwezen wordt naar:

- a. een 30 jaar oude schuur ten behoeve van agrarisch gebruik;
- b. een meer dan 50 jaar oude schuur;
- c. een serre aan de voorkant van de woning.

Commentaar

- a. Uit door indiener aangeleverde tekeningen blijkt dat de schuren inderdaad al geruime tijd op het perceel aanwezig zijn. De ingediende tekening is een bijlage bij een verzoek om een Hinderwetvergunning. Het college heeft op 25 november 1986 deze Hinderwetvergunning verleend. Uit controle op het terrein blijkt bovendien dat het niet aannemelijk is dat de gebouwen verdwijnen. Het bouwvlak zal als gevolg hiervan worden aangepast.
- b. Zie antwoord onder a.
- c. De serre aan de woning is gelegen in de bestemming Tuin. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag een serre van maximaal 6 m² in de tuin aanwezig zijn. De gemeente ziet op basis hiervan geen aanleiding om het bestemmingsvlak van de woning aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

16. M.C.C.M. Hulshof, reg.nr. IN/12/11536
Betreft percelen Heuvellaan

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om de percelen F3932 en F393 te bestemmen als natuur. Deze bestemming is in overeenstemming met de afspraken die gemaakt zijn met de provincie over de herinrichting van de betreffende percelen.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten.

Commentaar

- a. De percelen F3932 en F393 zullen bestemd worden als natuur.
- b. De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

17. H.P. Verkroost, reg.nr. IN/12/11717
Betreft perceel Heuvellaan tussen 8 en 10

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten. Bovendien past de wijzigingsbevoegdheid niet binnen de beleidslijn van de provincie noch binnen de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Commentaar

De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

18. Vereniging Onafhankelijke Natuur Informatie, reg.nr. IN/12/11797
Betreft perceel Heuvellaan tussen 8 en 10

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten. Bovendien past de wijzigingsbevoegdheid niet binnen de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Commentaar

De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**19. W.S. van Vliet namens A. van der Wilt, reg.nr. IN/12/
Betreft perceel Heuvellaan 9**

Zienswijze

Indiener verzoekt het bestemmingsplan voor perceel Heuvellaan 9 aan te passen met de bestemming Hoveniersbedrijf en Agrarisch loonbedrijf. Het betreffende perceel kan, door het gebrek aan voldoende land, niet meer agrarisch worden gebruikt. Indiener wil op het betreffende perceel zijn hoveniersbedrijf voortzetten. Daarnaast worden de bestaande kuilvoerplaatsen en rundveestal gebruikt als werktuigenberging en voor de opslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf. De landbouwwerktuigen die nog aanwezig zijn worden voornamelijk gebruikt voor het beheer en onderhoud van de nog bij de boerderij behorende landerijen.

Commentaar

Gegeven de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied kiest de gemeente voor een terughoudend beleid wat betreft het mogelijk maken van vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de bestemming van agrarische bedrijven te wijzigen. Een loonwerkersbedrijf/hovenier is een van de genoemde vervolgfuncties waaraan medewerking kan worden verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan. Op basis van het ingediende verzoek kan niet beoordeeld worden of voldaan wordt aan alle in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Indieners worden uitgenodigd om na vaststelling van het bestemmingsplan met een onderbouwing te komen voor het plan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Indien dat het geval is kan aan het verzoek medewerking worden verleend met behulp van een wijzigingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

**20. J.J.A. de Goeij, reg.nr. IN/12/11272
Betreft perceel Laan van Niftarlake 32**

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de sinds geruime tijd aanwezige schuur binnen de bestemming Tuin is gelegen. Verzocht wordt om de schuur binnen de bestemming wonen te leggen.

Commentaar

De betreffende schuur is al geruime tijd aanwezig op het perceel. De schuur is ook al ingetekend op de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan. De aanwezige schuur is te groot om te voldoen aan de eisen van vergunningsvrij bouwen. Omdat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het opnemen van de schuur binnen de bestemming Wonen, wordt de verbeelding op dit onderdeel aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

21. G.B. van de Bunt, reg.nr. IN/12/11323
Betreft perceel Laan van Niftarlake 39a

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de aanduiding van het bedrijf op zijn perceel als 'glas in lood zetterij'. Het bedrijfspand op het perceel wordt gebruikt voor algemene opslag en de opslag van oldtimers. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar

De bestemming van het bedrijf of Laan van Niftarlake 39a zal worden aangepast naar opslag.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

22. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/10675
Betreft perceel Laan van Niftarlake 40/42

Zienswijze

Indiener verzoekt de gemeente om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming op het betreffende perceel aan te passen zodat een ontwikkeling naar woningen mogelijk wordt. In de plannen is rekening gehouden met een ontwikkeling naar 4 woningen. Indiener wil, gelijk na de vaststelling van het bestemmingsplan, aanvangen met de realisatie van het project.

Commentaar

De gemeente staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. Gezien de grote ruimtelijke impact, is de gemeente echter van mening dat het plan verder aangevuld moet worden voordat een bestemming naar Wonen in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Voor het opnemen van een woonbestemming moet eerst een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingeleverd met de daarbij behorende onderzoeken. Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een goed overleg met omwonenden over de precieze invulling van de locatie. Om de realisatie van het project binnen de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

23. J.A. Molhuysen, reg.nr. IN/12/10607
Betreft perceel Laan van Niftarlake 44A

Zienswijze

Indiener verzoekt om een woonbestemming op de bij het perceel behorende garage/schuur. Het huidige perceel is 1,5 ha groot en daarop is 1 woonhuis gesitueerd. Indiener is van mening dat het perceel te groot is voor 1 woning en ook mogelijke nieuwe eigenaren hebben op basis hiervan afgehaakt. Bij de bouw van de bij het perceel behorende schuur is al rekening gehouden met het feit dat dit gebouw ooit omgebouwd zou kunnen worden tot woning. Indiener beargumenteert dat de locatie gelegen is binnen de bestaande contour en dat er in meerdere vergelijkbare situaties medewerking is verleend aan het omzetten van een be-

stemming naar wonen. Tot slot wordt aangegeven dat tot eind jaren 50 op het betreffende perceel een woning aanwezig was.

Commentaar

De gemeente is bij nader inzien van oordeel dat het passend is om de op het betreffende perceel aanwezig schuur te bestemmen als woning. De locatie van de schuur past binnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitskader. Daarnaast is een woning op de betreffende locatie milieuhygiënisch inpasbaar. Het perceel is gelegen binnen de rode contour. Omzetting van het bouwwerk naar de bestemming Wonen heeft geen negatieve ruimtelijke effecten voor de kern Tienhoven.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

24. R.J.A. Klomp, reg.nr. IN/12/11735 Betreft perceel Laan van Niftarlake 58

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de werkelijk aanwezige (en vergunde) bebouwing op het perceel. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen.

Commentaar

De verbeelding wordt overeenkomstig de bestaande situatie aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

25. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/11800 Betreft percelen Laan van Niftarlake

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om op de locatie Laan van Niftarlake 79 de bestemming aan te passen van W2 in W1. Op deze manier ontstaat een groter bouwblok en kan de bebouwing ook op andere plekken dan de huidige locatie worden gerealiseerd. Tevens wordt verzocht om het mogelijk te maken dat er twee woningen komen in plaats van 1. Indien twee woningen worden toegestaan wil indiener de tweede woning gebruiken voor verzorgd wonen.
- b. Voor perceel Laan van Niftarlake 60/62 maakt indiener bezwaar tegen de bestemming Natuur aan de achterzijde van het perceel. De bestemming Tuin past beter bij de huidige inrichting en het gebruik van de gronden. Indiener vraagt zich af of het bouwvlak van het kerkelijk centrum in het bestemmingsplan reeds is aangepast aan de verleende vergunning.
- c. Indiener wenst voor Laan van Niftarlake 60 de mogelijkheid open te houden om hier een woning van te maken.
- d. Voor Laan van Niftarlake 40/42 verzoekt indiener de gemeente om het mogelijk te maken dat op het betreffende perceel 4 woningen worden gerealiseerd overeenkomstig eerder ingediende schetsen.

Commentaar

- a. Binnen het lint van Tienhoven is bewust gekozen voor strakke bouwvlakken om de bestaande woningen. Alleen op deze manier kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Op basis van de regels voor Wonen-2 is het wel mogelijk om af te wijken van de opgenomen bouwblokken. Ook het realiseren van een mantelzorgwoning is met behulp van een afwijking mogelijk. De gemeente ziet op basis hiervan geen reden om het bestemmingsplan aan te passen en nodigt indiener uit om te komen met een gedetailleerd plan.
- b. De bestemming aan de achterzijde van het perceel Niftarlake 60/62 komt overeen met de bestemming uit het geldende bestemmingsplan. De bestemming Natuur verzet zich niet tegen het door indiener geschetste gebruik. De gemeente ziet als gevolg hiervan geen aanleiding om het plan aan te passen. Voor zover de bestemming niet voldoet aan de verleende vergunning zal dit worden aangepast.
- c. Conform het geldende bestemmingsplan mag op deze locatie een woning komen. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen een woning. Op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen zodat het mede mogelijk wordt om een woning te realiseren die moet voldoen aan de eisen van het Beeldkwaliteitsplan.
- d. Zie beantwoording onder nummer 22.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

26. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/11625 **Betreft perceel Laan van Niftarlake 79**

Zienswijze

Indiener verzoekt om op de locatie Laan van Niftarlake 79 de bestemming aan te passen zodat de in de reactie voorgestelde ontwikkeling verder uitgewerkt kan worden.

Commentaar

Op basis van de ingediende tekening wordt onvoldoende duidelijk of de gewenste ontwikkeling past binnen het bouwblok zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de regels voor Wonen-2 is het mogelijk om af te wijken van de opgenomen bouwblokken. De gemeente verzoekt indiener dan ook om te komen met een duidelijker bouwplan zodat beoordeeld kan worden of en hoe hier medewerking aan verleend kan worden. Zie ook beantwoording onder nummer 25.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

27. F.E. van Moorselaar MRE, reg.nr. IN/12/11860 **Betreft perceel Laan van Niftarlake 87**

Zienswijze

Indiener verzoekt het bouwblok op het perceel Laan van Niftarlake 87 aan te passen. De gewenste wijziging heeft indiener reeds weergegeven in een inspraakreactie. In aanvulling hierop geeft indiener aan dat de bestaande woning van slechte kwaliteit is, een nieuwe woning de ruimtelijke kwaliteit zou verbeteren en de voorgestelde wijziging past binnen het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan.

Commentaar

Bij de inspraak is verzocht aan indiener om gedurende de termijn dat het ontwerpplan ter inzage ligt een gedetailleerd plan in te dienen waaruit blijkt hoe de woning vergroot wordt. Indiener heeft van deze gelegenheid gebruikgemaakt. De verzochte wijziging van het bouwblok past binnen het beeldkwaliteitskader in die zin dat de afstand van het bouwblok tot de zijdelingse perceelsgrens niet wordt verkleind. Daarnaast is de wijziging van het bouwblok voor de uitvoering van het gewenste bouwplan ruimtelijk ondergeschikt. Op basis hiervan heeft de gemeente besloten het bouwblok in de gewenste vorm aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

28. M.K.J. ter Reehorst, reg.nr. IN/12/11889

Betreft perceel Laan van Niftarlake 95

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het bedrijf R. Klomp al sinds 1988 niet meer op de Laan van Niftarlake 95 is gevestigd. Vanaf 1988 zit Exploitatie Maatschappij ter Reehorst B.V. op voornoemde locatie. Verzocht wordt het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Commentaar

Het bestemmingsplan wordt conform het verzoek van indiener aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

29. DAS namens W. Karsemeijer, reg.nr. IN/12/11718

Betreft perceel Laan van Niftarlake 129A

Zienswijze

Indiener geeft aan dat op Laan van Niftarlake 129A een agrarisch bedrijf gevestigd is. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is dit bedrijf niet bestemd. Een gedeelte van de gronden heeft ten onrechte de bestemming Natuur gekregen en ook de agrarische bedrijfsgebouwen, veekraal, mestput en paardenbak hebben geen agrarisch bouwblok. Verzocht wordt om dit te herstellen en de rechten uit het geldende bestemmingsplan te handhaven. Verder wordt verzocht om ook de gronden achter het bestaande bouwblok op te nemen in het bouwblok omdat hier de veekraal, mestput en paardenbak gesitueerd zijn.

Commentaar

Het bedrijf aan Laan van Niftarlake 129A zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd worden. Dit betekent dat de bestemming Natuur omgezet zal worden in Agrarisch en dat aan de Laan van Niftarlake een bouwblok voor een agrarisch bedrijf en een bouwblok voor een woning worden opgenomen. Met betrekking tot de veekraal, mestput en paardenbak stelt de gemeente vast dat de genoemde bouwwerken illegaal tot stand zijn gekomen en gelegen zijn in een gebied (de overgangszone van de lintbebouwing naar het landelijk gebied) waar de landschappelijke openheid van grote betekenis is. Het is naar het oordeel van de gemeente ongewenst om deze bouwwerken thans te bestemmen en ter plaatse een bouwvlak op te nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

30. C.D. Verhoeff, reg.nr. IN/12/11771**Betreft perceel Looydijk 2****Zienswijze**

Indiener verzoekt overeenkomst het bij de zienswijze ingediende bedrijfsplan het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan te passen en te vergroten. De vergroting is nodig voor een efficiënte bedrijfsvoering, verplaatsing van de bedrijfswoning, realisatie van een veldschuur, mestplaat en kuilopslag.

Commentaar

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat, indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt, zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

31. Alfa Accountants en Adviseurs namens W.C. van der Vaart, reg.nr. IN/12/11879**Betreft Looydijk 4 te Maarssen****Zienswijze**

- a. Indiener wenst zijn bouwvlak aan Looydijk 4 te vergroten om het agrarisch bedrijf bestaansrecht naar de toekomst te laten houden. Indiener stelt voor het bouwvlak met 50 m naar achteren uit te breiden, zodat ruimte ontstaat voor een nieuw te bouwen veldschuur/werktuigenberging.
- b. Aangegeven wordt dat de vergunde opslag van ruwvoer en mestsilo buiten het geldende bouwvlak zijn gelegen.

Commentaar

- a. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend. Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijking-bevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.
- b. De vergunde bouwwerken zullen binnen het bouwvlak geplaatst worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

32. P.J. Timmer, reg.nr. IN/12/11906 **Betreft perceel Looydijk 18**

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de percelen voor aan zijn erf in gebruik zijn voor het agrarische bedrijf. Op de betreffende percelen zijn 2 boomgaarden met hoogstamfruitbomen aanwezig. Verder worden de gronden gebruikt voor het beweiden van schapen behorende bij het agrarische bedrijf. De betreffende percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin. Dit pas niet bij het huidige gebruik. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar agrarisch (hoogstamboomgaard met weidegras). De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan ook agrarisch bestemd.

Commentaar

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming Tuin. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan gecontinueerd. Omdat het opnieuw aanplanten van bomen is toegestaan binnen deze bestemming, ziet de gemeente geen aanleiding de bestemming te wijzigen. Ook het beweiden van schapen is toegestaan. Omdat sprake is van een bestaande boomgaard, is de aanplant van nieuwe bomen een activiteit die gerekend kan worden tot normale onderhoudswerkzaamheden. Een omgevingsvergunning is hiervoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

33. H. van der Vaart, reg.nr. IN/12/11791
Betreft perceel Looydijk 21/23

Zienswijze

Indiener beargumenteerd dat de panden op het perceel Looydijk 21/23 in slechte staat verkeren. De huidige toestand van de gebouwen in combinatie met het voornemen van de gemeente om de panden aan te merken als gemeentelijk monument maken het perceel onverkooptbaar. Verzocht wordt om de aanwijzing als gemeentelijk monument nog niet door te voeren in het bestemmingsplan, maar eerst cultureel en economische onderzoek te doen naar de haalbaarheid van deze aanwijzing. Indien de cultuurhistorisch waardevolle aanduiding gehandhaafd wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, dan verzoekt indiener de gemeente dringend om in overleg te treden over de staat van de gebouwen en de mogelijke oplossingen voor deze specifieke situatie.

Commentaar

De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan ruime mogelijkheden zijn opgenomen om het onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle panden te bekostigen. In artikel 33 'Algemene wijzigingsregels' is opgenomen dat extra wooneenheden gerealiseerd kunnen worden binnen de panden die zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

34. R. Verkuil, reg.nr. IN/12/11049
Betreft perceel Looydijk 21-23

Zienswijze

Indiener is bezorgd over de toekomst van perceel Looydijk 21-23. Het bestaande dorpsgezicht zou behouden moeten blijven en nieuwe bebouwing voorkomen. Indiener is erg gesteld op de open ruimte tussen het perceel Looydijk 25 en het perceel Looydijk 21-23. Verzocht wordt om deze open ruimte te waarborgen in het bestemmingsplan en ook nieuwe bijgebouwen zoveel mogelijk uit te sluiten. Indiener stelt de volgende vragen:

- a. wordt het perceel Looydijk 21-23 definitief beschermd dorpsgezicht/gemeentelijk monument;
- b. kan de huidige bebouwing op het perceel veranderen;
- c. liggen de huidige bouwvlakken vast;
- d. kunnen de openruimtes binnen de woonbestemming worden bebouwd;
- e. zijn op deze locaties uitzonderingen mogelijk zoals genoemd in artikel 33.4, Wabo, 'beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden', etc.;
- f. wat wordt in de nota inspraak en overleg bedoeld onder nummer 76.

Commentaar

- a. De planning is om de formele aanwijzingsprocedure na de zomer te starten. Dan is er meer duidelijkheid over de subsidiemogelijkheden en valt de zienswijzeprocedure niet in de vakantieperiode.
- b. Als een object is aangewezen als (gemeentelijk) monument kan de bebouwing nog steeds in meer of mindere maten worden aangepast. Deze verandering moet wel passen binnen de historische context van het te beschermen complex en uitgaan van behoud van de historische waarden.
- c. Het huidige bouwblok ligt vast en hier kan alleen met behulp van een wijzings- of afwijzingsprocedure van worden afgeweken. Bij een dergelijke procedure hebben belanghebbende recht om in te spreken.

- d. Onder de voorwaarden die gelden voor alle woningen kunnen bouwwerken en gebouwen worden gerealiseerd op het erf van de woning. Op de bestemming Tuin is het niet mogelijk om gebouwen op te richten.
- e. Het is altijd mogelijk om met een procedure af te wijken van een bestemmingsplan. Bij een afwijking van het bestemmingsplan is er altijd een mogelijkheid bezwaar en/of beroep. Ook moet het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een en ander is afhankelijk van de te volgen procedure. Artikel 33.3 en 33.4 bieden voor een perceel met cultuurhistorische waarde mogelijkheden om onder bepaalde voorwaarden extra wooneenheden mogelijk te maken binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- f. In de nota inspraak en overleg wordt aangegeven dat eventuele plannen voor de betreffende locatie niet zonder meer kunnen. Om te beoordelen of er mogelijkheden zijn om met een procedure af te wijken van het bestemmingsplan, wordt indiener verzocht contact op te nemen met de gemeente. Het antwoord onder c is eveneens van toepassing.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

35. T.J. van der Schaft, reg.nr. IN/12/11812

Betreft perceel Looydijk 33

Zienswijze

Indiener maakt bezwaart tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming voor perceel Looydijk 33. De in de inspraak ingediende reactie is onvoldoende verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat er door Gedeputeerde Staten eerder goedkeuring is onthouden aan de bestemming, verzoekt indiener om een overleg over de precieze bestemming van het perceel.

Commentaar

In het kader van inspraak is aan indiener verzocht om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren voor het aflopen van de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan. Er is door indiener geen ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Indiener heeft op 18 april 2012 mondeling aangegeven dat hij van mening was dat de bij de inspraak ingediende tekeningen als ruimtelijke onderbouwing konden worden beschouwd. De gemeente heeft in het kader van de inspraak reeds beoordeeld dat de gewenste wijziging grote ruimtelijke impact heeft waardoor het plan ruimtelijk gezien verder onderbouwd moet worden voordat hier medewerking aan kan worden verleend. Gezien het feit dat de gemeente in principe positief is over een verplaatsing van de woningen op het perceel, maar nog uitgezocht moet worden welke invulling ruimtelijk gezien het meest wenselijk is, zal voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Tijdens het mondelinge overleg van 18 april is wel gebleken dat een gedeelte van de bestaande bebouwing niet juist bestemd is. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

36. De Hof van Ede B.V., nr. IN/12/11697 **Betreft De Hof van Ede**

Zienswijze

Indiener wenst dat de bestaande sloopvergunning van d.d. 10 juni 2010 wordt ingetrokken. Het betreft een sloopvergunning voor 3 dienstwoningen. Hiervan zijn reeds 2 woningen gesloopt. De 3e woning wenst indiener te behouden. Verzocht wordt de te behouden dienstwoning weer op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

Overeenkomstig de ingediende stukken zal op de locatie waar een bedrijfswoning is blijven staan, in het bestemmingsplan een aanduiding worden opgenomen voor een bedrijfswoning.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

37. LBP SIGHT, reg.nr. IN/12/11868 **Betreft De Hof van Ede**

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de maximale toegestane bouwhoogte voor zomerhuizen is bepaald op 5 m. Dit komt niet overeen met de maximale bouwhoogte van de bestaande vergunde vakantiewoningen. Deze woningen hebben namelijk een bouwhoogte van ruim 7,7 m. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte ter plaatse van het park Hof van Ede in overeenstemming met de bestaande bouwhoogte te verruimen tot ruim 7,7 m.
- b. Indiener geeft aan dat op de verbeelding de aanwezige bedrijfswoning niet is aangegeven. Op 11 juni 2010 is een sloopvergunning voor onder andere de bedrijfswoning afgegeven. Echter, men wil het huidige gebruik van de bedrijfswoning continueren en heeft een verzoek gestuurd op de sloopvergunning in te laten trekken. Verzocht wordt om ter plaatse van het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' wederom in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. De sloopvergunning is destijds ook verleend voor twee woningen. Deze zijn inmiddels ook gesloopt. De sloop van deze woningen heeft in overleg met de gemeente plaatsgevonden met als uiteindelijk doel van de terugbouw van twee nieuwe woningen. Verzocht wordt hier rekening mee te houden en te voorzien in een passende regeling in het bestemmingsplan.
- d. Op het volledige perceel is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie van toepassing. Hierdoor bestaat er geen enkele zekerheid dat de gebouwen, welke volgens de onderliggende bestemming gerealiseerd kunnen worden, daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Verzocht wordt deze dubbelbestemming te verwijderen aangezien het betreffende perceel volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening waarschijnlijk niet binnen de Hollandse Waterlinie is gelegen.
- e. Indiener benadrukt dat zowel de toelichting als de planregels onvoldoende duidelijkheid geven over wat wordt verstaan onder cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Hierdoor ontbreekt een duidelijk toetsingskader voor de nog te realiseren bebouwing. Verzocht wordt om meer duidelijkheid op dit punt, waarbij de gemeente rekening dient te houden met de specifieke situatie op deze locatie en de daar aanwezige bebouwing.

Commentaar

- a. Gezien het feit dat er voor de betreffende locatie al vergunning is verleend voor woningen met een hoogte van 7,7 m, wordt op de verbeelding voor dit gebied een aangepaste bouwhoogte opgenomen.
- b. Overeenkomstig de ingediende stukken zal op de locatie waar een bedrijfswoning is blijven staan in het bestemmingsplan een aanduiding worden opgenomen voor een bedrijfswoning.
- c. De twee terug te bouwen woningen waar indiener naar verwijst dienen binnen de voorwaarden en aantallen van de geldende bestemming te worden gerealiseerd. Dit is in het verleden zo afgesproken. Op het terrein mogen 75 recreatiewoningen gerealiseerd worden en 1 bedrijfswoning.
- d. Gebleken is dat de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ten onrechte is opgenomen over het hele plangebied van het bestemmingsplan. Deze zone dient alleen opgenomen te worden rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de vaststelling zal dit hersteld worden.
- e. Indien conform het antwoord onder d de zone voor Waarde - Cultuurhistorie komt te vervallen, hoeft op de betreffende locatie ook niet meer aan cultuurhistorische waarden en kwaliteiten te worden getoetst.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

38. Belangenvereniging Maarsseveensevaart 30C4, IN /12/11753, Betreft recreatiewoningen Maarsseveensevaart

Zienswijze

- a. In de beantwoording van de inspraakreactie is gesteld dat de woningen 3-C4, 3-V7 en 3-C9 onderdeel uitmaken van het recreatieterrein Hof van Ede. Indiener geeft aan dat dit niet het geval is. De woningen staan op eigen grond en hebben eigen nutsvoorzieningen. De recreatiewoningen dienen derhalve onder dezelfde criteria te vallen als de recreatiewoningen op andere recreatieparken. Een objectgebonden woonstatus is haalbaar en zou niet alleen voor parken die wijzigingsvoorstellen aanleveren moeten gelden. Het zou eerlijker zijn dat eenieder die voor 2003 een recreatiewoning bewoonde dit zou krijgen en niet op basis van de status van een park. Veenkade valt ook onder bestemmingsplan Landelijk gebied en zij kunnen wel objectgebonden overgangsrecht verkrijgen.
- b. De dubbelstemming cultuurhistorie is erop gelegd om permanent wonen en bouwen te gaan. Er is geen cultuurhistorische waarde meer omdat de waarden die het gebied had, het voormalig zwembad en een aantal bomen, reeds zijn gesloopt.

Commentaar

- a. In het kader van de inspraak heeft de gemeente aangegeven dat de woningen onderdeel uitmaken van het recreatieterrein 'Hof van Ede'. Omdat op dit terrein slechts een paar woningen permanent bewoond worden, is het niet mogelijk om voor deze woningen gebruik te maken van de regels die zijn opgenomen in bestemmingsplan Maarsseveense Plassen. Er is voor de huidige bewoners een uitzondering gemaakt in de vorm van een persoonsgebonden overgangsrecht. Het feit dat de woningen op eigen grond staan en eigen nutsvoorzieningen hebben doet hier niets aan af. De gronden behoren van oudsher bij de locatie van de Hof van Ede en kunnen daarom niet als losse kavels worden gezien. Het in stukken verkopen van het recreatieterrein geeft de gronden geen andere bouw- en gebruiksmogelijkheden en geen andere bestemming. Binnen het plan-

gebied van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen zijn eveneens recreatieterreinen gesplitst verkocht. Voor de gemeente blijft er ondanks dat sprake van 1 recreatieterrein. Op het terrein van de Veenkade zijn geen objectgebonden overgangsrechten.

- b. Gebleken is dat de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ten onrechte is opgenomen over het hele plangebied van het bestemmingsplan. Deze zone dient alleen opgenomen te worden rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de vaststelling zal dit hersteld worden

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

39. J. Hofland en A. Hofland-Verhoef, IN/11/08157

Betreft: Recreatiebestemming Maarsseveensevaart 90a en 92

Zienswijze

- a. In de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven dat het verzoek onvoldoende is onderbouwd en dat daarom enkel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Indien indiener dit had geweten, dan hadden ze de plannen eerder aangedragen. De oorzaak dat indiener dit niet eerder heeft gedaan is dat de locatie eerst onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk en niet het bestemmingsplan Landelijk gebied. Daardoor hebben indieners geen kans gekregen de plannen toe te lichten. Indieners zijn van mening dat zij niet gelijk zijn behandeld als andere mensen die plannen hebben ingediend.
- b. Indieners verzoeken om de juiste recreatieve bestemming op te nemen. De boomgaard wordt immers al recreatief gebruikt door mensen die verblijven op de Hof van Ede. De locatie wordt nu gebruikt voor familiefeesten, zeskampen en bijvoorbeeld plukdagen. Indiener verzoekt een recreatieve bestemming die past bij de locatie, gedacht wordt hierbij aan een minicamping voor circa 10 plaatsen. Dit zou een bestemming zijn die past bij het gemeentelijke en provinciale beleid.
- c. Indieners verzoeken om een maatbestemming, net zoals voor de Wilgenplas. Bij de zienswijze zit een plan voor het betreffende perceel. Dit plan gaat uit van 10 tenten en/of tenthuisjes, parkeerplaatsen, een houten schuur en een sanitairgebouw.

Commentaar

- a. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het nog geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied en is daarom meegenomen in het nu in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen. Er heeft geen aanpassing van de begrenzing van het plan plaatsgevonden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangaande dit perceel. De gemeente betreurt dat indiener het gevoel heeft benadeeld te zijn. Alle ingekomen inspraakreacties zijn zorgvuldig afgewogen en beoordeeld en overleg daarover heeft plaatsgevonden met indiener.
- b. Bij de behandeling van de inspraakreacties is indiener verzocht een gedetailleerd plan in te dienen. Dit omdat de gemeente van oordeel was dat het verzoek om de bestemming van het genoemde perceel te wijzigen in de bestemming Recreatie 6 nog onvoldoende onderbouwd was en dat er om die reden geen aanleiding was gelijk met het verzoek in te stemmen. Gegeven de mogelijk aan de orde zijnde ruimtelijke effecten, is de gemeente van oordeel dat op basis van een concreet bedrijfsplan en een ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld wat die effecten zijn en of op basis daarvan aan het verzoek medewerking kan worden verleend. Indiener heeft nu een gedetailleerd plan ingediend. Op basis van het uitgewerkte plan heeft de gemeente contact gehad met de brancheorganisatie Recron. Naar aanleiding

van dit overleg is bepaald dat het perceel onvoldoende oppervlakte heeft om als volwaardige camping dienst te doen. Als nevenfunctie voldoet de locatie wel. Het perceel wordt daarom gezien als minicamping. In de regels zal worden opgenomen dat bij deze locatie 2% van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden voor functionele bebouwing ten behoeve van de camping en dat maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan. Daarbij wordt aangesloten bij het door de Recron gegeven advies van 35 kampeermiddelen per hectare. De gemeente ziet geen mogelijkheden voor tenthuisjes aangezien die een permanent karakter hebben.

- c. Zie antwoord onder b.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

40. J. Hofland en a. Hofland-Verhoef, IN/11/08157 en IN/12/11592 Recreatiebestemming Maarsseveensevaart 90a en 92

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat AW-L niet de juiste bestemming is voor het perceel tegenover Maarsseveensevaart 90a. Het huidige gebruik is inmiddels recreatief.
- b. Indiener beargumenteerd waarom een recreatieve bestemming op het betreffende perceel passend zou zijn.

Commentaar

Zie beantwoording onder reactie 39.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

41. E.C. Merkens namens de familie Baas, Maarsseveensevaart 15 en 15a, IN/12/11283 Betreft perceel Maarsseveensevaart 15

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan met Waternet overeenstemming te hebben om de huidige bestemming paardenhouderij op naam van de heer Baas om te zetten naar 3 reguliere woonbestemmingen met bijbehorende bouwvlak op het perceel. Daarom verzoekt indiener om de bestemming te wijzigen naar driemaal wonen waarbij de bestaande boerderij met achterliggende hooiberg als bestaande woning wordt gehandhaafd.
- b. Als compensatie door sloop op de locatie van de binnenrijbak, zal een tweede woning met bijgebouw worden gesitueerd met een eigen ontsluitingsweg aan de Maarsseveensevaart. Tevens zal ter compensatie van het te verwijderen chalet een derde woning met bijgebouw worden gesitueerd in de naastgelegen paddock met een ontsluitingsweg naar de Landweg. De huidige bebouwing voor de paardenhouderij zal worden gesloopt ter compensatie net als het verwijderen van de erfverharding om de bedrijfsgebouwen heen. Ten slotte zal een afgebakend gedeelte van de agrarische gronden van circa 13 ha aan Waternet worden vervreemd die de bestemming Natuur zal krijgen.
- c. Indieners verzoeken om de overige gronden de bestemming Tuin en Agrarisch met waarden te geven.

Commentaar

De gemeente is van oordeel dat met het indiende plan voldaan wordt aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 31.8. Bovendien is er een overeenkomst gesloten met indiener waardoor de ontwikkeling van het project gegarandeerd is. In het bestemmingsplan zullen de gronden waarin de wijzigingsbevoegdheid naar wordt verwezen de bestemming Natuur krijgen. Verder zal voor het perceel overeenkomstig de plannen en gemaakte afspraken een bestemming krijgen waarbinnen drie woningen mogelijk zijn. De wijzigingsbevoegdheid wordt als gevolg hiervan uit het plan gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

42. Tomlow advocaten namens Van Doorn, IN/12/11420

Betreft perceel Maarsseveensevaart 17

Zienswijze

Indiener kan zich niet vinden met de bestemming Wonen-1 op het perceel Maarsseveensevaart 17. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het bewonen van een bijgebouw op het perceel. De bestaande bebouwing is sinds 1997 in gebruik als woning waartegen in de gegeven plaatselijke situatie geen bezwaren bestaan. Voor het bouwen is een vergunning verleend waardoor van een verdere verstening van het buitengebied geen sprake is en er is meer dan voldoende ruimte in het buitengebied en op het betreffende perceel voor gebruik als woning. Tegen het langdurig bestaande gebruik van het bouwwerk is niet handhavend opgetreden en in het gemeentelijk beleid is daaraan ook geen prioriteit toegekend waardoor het voor de hand ligt om het huidige gebruik van dit bouwwerk als woning te legaliseren.

Commentaar

De gemeente stelt vast dat in voorafgaande bestemmingsplannen de bouw van 2 woningen of het in gebruik nemen van 2 gebouwen ten behoeve van het wonen nooit mogelijk is gemaakt. Er is ook nooit vrijstelling verleend voor de bouw of het in gebruik nemen van een 2e agrarische bedrijfswoning.

De ruimtelijke effecten van het gebruik van een gebouw als woning wijken wezenlijk af van het gebruik van een gebouw als bijgebouw. Daarnaast heeft legaliseren tot gevolg dat bij beide woningen vergunningsplichtige en vergunningsvrije bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden waardoor er wel degelijk sprake is van verstening.

In 2005 heeft de gemeente medewerking geweigerd aan het toekennen van een woonbestemming aan een 2e gebouw op het perceel. De daarbij genoemde overwegingen zijn nog steeds relevant en van kracht. Evenwel, in het gemeentelijk handhavingsbeleid is aan het feit dat in een bestaand bijgebouw gewoond wordt, geen hoge prioriteit toegekend om welke reden er ook niet handhavend is opgetreden. Dat laat onverlet dat nog steeds sprake is van strijdigheid met het gemeentelijk beleid en met het vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De gemeente is van oordeel dat legalisatie van een 2e woning op het perceel ongewenst is en niet past binnen het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied. De woning is gelegen buiten de rode contour. Omdat reeds sprake is van langdurige bewoning, kiest de gemeente er in deze situatie voor toepassing te geven aan het persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat de huidige bewoner ter plaatse kan blijven wonen, maar dat dit gebruik niet aan een andere natuurlijke of rechtspersoon kan worden overgedragen. Met deze regeling zorgt de gemeente ervoor dat de strijdige situatie eindig is en dat het bouwwerk in de toekomst weer gebruikt gaat worden overeenkomstig de bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

43. BV Recreatieoord De Wilgenplas, reg.nr. IN/12/11861 Betreft perceel Maarsseveensevaart 7B (recreatieoord De Wilgenplas)

Zienswijze

Indiener verzoekt om een perceel gelegen tussen De Wilgenplas en de Zogweteringlaan een recreatieve bestemming te geven zodat toekomst recreatief of sportief gebruik, waarbij het open karakter van het gebied behouden blijft, mogelijk wordt. Gedacht wordt aan een golfbaan en een forellenvijver.

Commentaar

Het verzoek van indiener past binnen de structuurvisie van de gemeente. Daarbij heeft indiener reeds een groot recreatieterrein en zou de invulling van het perceel een positieve aanvulling zijn op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Aan het perceel wordt een recreatieve bestemming gegeven waarbij bebouwing niet is toegestaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

44. B. Staal, reg.nr. IN/12/11905 Betreft perceel Machinekade 11

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een gedeelte van zijn perceel de bestemming Agrarisch met waarden heeft terwijl dit perceel een geheel is met de rest van zijn perceel. Het perceel zou in zijn geheel de bestemming Tuin moeten krijgen.

Commentaar

Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen twee andere percelen met de bestemming Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied. Gezien het reeds langdurige gebruik als tuin en de onmogelijkheid om het nog agrarisch te gebruiken, wordt ingestemd met een omzetting van de bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

45. M. Veth en M. Beitsma, reg.nr. IN/12/11878 Betreft perceel Machinekade 13

Zienswijze

Indiener geeft aan dat een gedeelte van zijn perceel de bestemming Agrarisch met waarden heeft terwijl dit perceel een geheel is met de rest van zijn perceel. Het perceel zou in zijn geheel de bestemming Tuin moeten krijgen.

Commentaar

Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen twee andere percelen met de bestemming Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied. Gezien het reeds langdurige gebruik als tuin en de onmogelijkheid om het nog agrarisch te gebruiken wordt ingestemd met een omzetting van de bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

46. Adviesbureau Verschoor namens familie Rijsterborgh, reg.nr. IN/12/11716
Betreft perceel Machinekade

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om rekening te houden met de in 2004 door ambtenaren van de gemeente gedane toezeggingen over het bestemmen van een tweede recreatiewoning ter hoogte van de schaftwagens. Alleen dan wordt recht gedaan aan het kroonbesluit van 1996 in samenhang met de in 2003 en 2004 gedane toezeggingen en wordt de fout uit 2004 om het perceel onjuist in te passen in de partiële herziening van het bestemmingsplan alsnog gecorrigeerd.
- b. Indiener geeft aan dat in de nota inspraak en overleg is aangegeven dat de regels en de verbeelding worden aangepast. Indiener is het echter niet eens met de manier waarop dit uiteindelijk in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De recreatiewoning is nog steeds niet bestemd. De plaats op de verbeelding klopt niet met de werkelijke situatie. Op de locatie van de schaftwagens dient 1 bouwblok te ontstaan ten behoeve van de realisatie van 1 recreatiewoning. Het klopt niet dat de huidige recreatiewoning is bestemd zoals het college wel heeft aangegeven in haar inspraakreactie.
- c. Het perceel dient de bestemming Natuur te krijgen en niet, zoals het college in de inspraak beantwoording heeft aangegeven, de bestemming tuin.
- d. De schaftwagen dient op de kaart te worden ingetekend als zomerhuis en de huidige recreatiewoning moet onder het overgangsrecht komen te vallen zoals ook is aangegeven in de Kroonuitspraak van 1996. Op basis van het beleid van de gemeente om in 1992 geïnventariseerde aanwezige recreatieverblijven te bestemmen, dient ook deze laatste woning bestemd te worden.

Commentaar

- a. De gemeente is van oordeel dat indieners geen rechten kunnen ontlenen aan in 2004 door ambtenaren gedane toezeggingen. Het Kroonbesluit uit 1996 geeft aan dat de op dat moment bestaande situatie onder het overgangsrecht geplaatst moet worden. De gemeente heeft naar aanleiding van dit besluit in 2004 geoordeeld dat één van de twee bouwwerken op het perceel een recreatieve bestemming moest krijgen en dat de rest van de bouwwerken onder het overgangsrecht geplaatst moesten worden. Indiener is van mening dat deze bestemming niet over de recreatiewoning gelegd had moeten worden, maar over de aanwezige schaftwagens. Dit alles neemt niet weg dat de gemeente altijd duidelijk is geweest over haar standpunt. Op de betreffende gronden mag 1 recreatiewoning aanwezig zijn en dient alle overige bebouwing uiteindelijk te verdwijnen. Indiener is de wens blijven houden om op de niet-bestemde locatie van de schaftwagens een recreatiewoning te situeren. Indiener heeft na 2004 gebruikgemaakt van de mogelijkheden om op basis van de bestemde locatie meerdere bouwplannen te realiseren. De gemeente is van oordeel dat hiermee het recht op een verplaatsing van de re-

creatiewoning naar de locatie van de schaftwagens is komen te vervallen. Immers, indiener had deze mogelijkheden nooit gekregen als de betreffende recreatiewoning onder het overgangsrecht was geplaatst.

- b. De gemeente oordeelt dat de bestemde locatie voor de recreatiewoning inderdaad niet helemaal aansluit bij de locatie van de bestaande recreatiewoning. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

De schaftwagens vielen onder overgangsrecht. Vastgesteld is dat de schaftwagens vooral gebruikt worden voor imkeractiviteiten. Omdat deze schaftwagens niet meer onder het overgangsrecht kunnen worden geplaatst, worden deze thans bestemd op basis van het bestaande gebruik (een strak bouwvlak met specifieke gebruiksregels). Bij de gekozen bestemming is rekening gehouden met het huidige gebruik en met de op dit moment aanwezige bebouwing.

- c. Het perceel heeft de bestemming Natuur.
d. Zie beantwoording onder a.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

47. Magor b.v. namens J. Grootendorst, reg.nr. IN/12/11737 Betreft perceel Middenweg 8 en Heuvellaan

Zienswijze

- a. Indiener draagt aan dat het college bij schrijven van 2 augustus 1988 de teelt van maïs aan de Heuvellaan onder het overgangsrecht heeft geplaatst. Aangegeven wordt dat op basis hiervan het perceel dit jaar weer voorzien zal worden van maïs. Om te voorkomen dat het gebruik van het perceel onder overgangsrecht blijft vallen, wordt verzocht om de teelt van maïs op de betreffende locatie in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- b. Indiener verbaast zich over het feit dat de gebouwen op het perceel aan de Middenweg 8 niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Omdat de betreffende bebouwing een karakteristiek onderdeel vormt van het landschap, wordt verzocht om de cultuurhistorische waarde van de gebouwen te verankeren in het bestemmingsplan door een aanduiding. In aanvulling hierop wil indiener de agrarische bestemming laten vervallen en twee woningen realiseren in de waardevolle bebouwing.

Commentaar

- a. In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse ruwvoeder te telen, onder voorwaarde dat niet meer dan 20% van de gronden behorende bij het bedrijf hiervoor wordt benut. Geoordeeld wordt dat hiermee in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de wensen van indiener.
- b. De in het bestemmingsplan opgenomen lijst met cultuurhistorisch waarden zijn opgenomen in de zogenaamde MIP-lijst. Deze lijst is een inventarisatie van alle cultuurhistorische bebouwing tot de periode 1940. Komend jaar zal de gemeente een start maken met het opstellen van een cultuurhistorische waardenkaart. Onderdeel hiervan is een goede inventarisatie van alle mogelijke cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. Dan wordt er ook gekeken naar bebouwing van na 1940 en zal er nog eens kritisch naar de lijst van voor 1940 worden gekeken of hier nog objecten ontbreken of dat er objecten op staan die niet meer thuishoren op de lijst.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

47b. Familie Van Vulpen, reg.nr. IN/12/10729
Betreft perceel Middenweg 12**Zienswijze**

Indiener wil op het perceel Middenweg 12 een nevenfunctie beginnen in de vorm van een dierenhotel. Gezien het gebrek aan opvang in Maarssen, is indiener van mening dat de locatie Middenweg 12 uitermate geschikt is voor deze functie.

Commentaar

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om met een afwijking medewerking te verlenen aan nevenfuncties. Een dierenpension is een van de genoemde nevenfuncties waaraan medewerking kan worden verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan. Op basis van het ingediende verzoek kan niet beoordeeld worden of voldaan wordt aan alle in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Indiërs worden uitgenodigd om na vaststelling van het bestemmingsplan met een onderbouwing te komen voor het plan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Indien dat het geval is kan aan het verzoek medewerking worden verleend met behulp van een afwijking.

Conclusie

Deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

48. Vereniging Onafhankelijke Natuur informatie, reg.nr. IN/12/11796
Betreft bestemming Molenpolder**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de opgenomen wijziging van een aantal percelen in de Molenpolder naar de bestemming Natuur ongedaan te maken. Aangegeven wordt dat deze bestemming ten onrechte is aangevraagd door Staatsbosbeheer omdat de in het gebied neergelegde natuurdoelen niet haalbaar zijn. Het gebied zou geschikt moeten zijn voor enkele reigersoorten en helophyten, terwijl dit gebied met name voor de reigersoorten geen goede leefomgeving is door de aanwezigheid van vossen. Verzocht wordt ook om de door Staatsbosbeheer zonder vergunning gedane ingrepen ongedaan te maken.

Commentaar

De bestemming Natuur in het bestemmingsplan geeft geen richtlijnen aan het soort natuur dat in het betreffende gebied gerealiseerd wordt. Zo is het binnen deze bestemming ook toegestaan dat het gebied wordt gebruikt voor agrarisch medegebruik. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat zoveel mogelijk gronden die in eigendom zijn van natuurbeheerde instanties ook de bestemming Natuur te geven. Op deze manier ontstaat er meer flexibiliteit voor het gebruik van het gebied. Bovendien is het niet aannemelijk dat Staatsbosbeheer de gronden weer verkoopt aan een agrarisch bedrijf waardoor een agrarische bestemming niet past bij de feitelijke situatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

49. M.C.C.M. Hulshof, reg.nr. IN/12/10370

Betreft perceel Nedereindsevaart en de Heuvellaan

Zienswijze

Indiener verzoekt om op de percelen Maarssen F3932 en F3934, gelegen langs de Nedereindsevaart en de Heuvellaan te Tienhoven, de voormalige landbouwbestemming om te zetten naar natuur. In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Maarssen van 2010, blad 5, noordoostgrens gemeente, rust op deze percelen nog de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden (AW-NL)'. Verwezen wordt naar bijlage 1.

Commentaar

De gemeente zal de door indiener gevraagde bestemmingsplan wijziging overnemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

50. Fam. Leenman, reg.nr. IN/12/10993

Betreft perceel Nedereindsevaart 22

Zienswijze

Indieners verzoeken de gemeente om voor het perceel Nedereindsevaart 22 een objectgebonden overgangsrecht op te nemen omdat een persoonsgebonden overgangsrecht indieners in de toekomst zeer zou benadelen.

Commentaar

Voor het perceel Nedereindsevaart 22 is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, omdat het positief bestemmen van een woning hier op grond van staand beleid, ligging in Natura 2000-gebied, niet mogelijk is en het voor een tweede maal onder het overgangsrecht plaatsen van het gebruik ook niet mogelijk is.

Persoonsgebonden overgangsrecht betekent dat het huidige gebruik als woning door de huidige personen mag worden voortgezet. Persoonsgebonden overgangsrecht is dus niet overdraagbaar aan anderen (ook niet aan eventuele rechtsopvolgers). Het persoonsgebonden overgangsrecht komt te vervallen indien degene die hieronder valt, verhuist of overlijdt. Het overgangsrecht vervalt ook wanneer het gebruik voor langere tijd onderbroken wordt. Het persoonsgebonden overgangsrecht is objectgerelateerd en dus niet in te zetten voor andere objecten.

De gemeente kiest niet voor een objectgebonden overgangsrecht omdat dit ertoe leidt dat het gebruik als woning van het object feitelijk voor onbepaalde tijd kan worden voortgezet, hetgeen ongewenst is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

51. P.W.G. Riemer, reg.nr. IN/12/11715

Betreft perceel Nieuweweg 1

Zienswijze

- a. Indiener stelt dat het perceel bestaat uit 3 erven. Op het meest linkse erf staat een woonhuis. Op het meest rechtse zijn twee bouwwerken aanwezig. Eentje van 12 m bij 5,8 m (grote schuur) en eentje van 5 m bij 6,9 m (kleine schuur). De kleine schuur staat niet op de kaart. Voor de grote schuur is op 22 oktober 1959 vergunning verleend.

Voor de kleine schuur is geen bouwvergunning gevonden door indiener. Het is aanneemelijk dat deze schuur in de jaren 70 zonder vergunning is gerealiseerd.

- b. Indiener verzoekt om plan zodanig aan te passen zodat de kleine schuur gerenoveerd kan worden op de bestaande locatie en met de bestaande afmetingen (5 m bij 6,9 m).
- c. Op de verbeelding van het bestemmingsplan regelen dat op het meest rechtse erf meer dan 50 m² erfbebouwing is toegestaan, zulks onder meer in overeenstemming met de indertijd voor de grote schuur verleende vergunning.

Commentaar

- a. De gemeente neemt kennis van de weergegeven situatie.
- b. Gezien de geschetste situatie, is de gemeente van mening dat de kleine schuur niet wederom onder het overgangsrecht geplaatst kan worden. Het is immers niet aanneemelijk dat indiener de kleine schuur afbreekt dan wel dat de gemeente tegen deze langdurig bestaande situatie handhavend gaat optreden. In het bestemmingsplan zal een maataanduiding worden opgenomen op de verbeelding waaruit blijkt dat op de betreffende locatie meer bijgebouwen aanwezig mogen zijn. Hierdoor kan de kleine schuur gerenoveerd worden. Voor de grote schuur is een bouwvergunning aanwezig en deze schuur valt dan ook onder artikel 29.1 'Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten' Vervangende maatbepaling. Aangezien een aanduiding op de kaart wordt opgenomen voor deze locatie, zal het oppervlak van de grote schuur hier ook in meegenomen worden.
- c. Zie antwoord bij b.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

52. G. Jambroes , reg.nr. IN/12/11798

Betreft Nieuweweg 16a Tienhoven

Zienswijze

Indiener geeft aan tevreden te zijn met en aantal aanpassingen binnen het ontwerp bestemmingsplan, resteren nog 2 zienswijzen.

- a. Het betreft niet artikel 27 van de regels, maar artikel 30, Algemene gebruiksregels, waarin wordt aangegeven: 'het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan'. In de eerder ingediende zienswijze heeft indiener al aangegeven dat dit gebouw al langdurig wordt gebruikt als woonruimte en onderdeel van de woning.
- b. Verzoekt zijn woning Nieuweweg 16a aan te merken als 'voormalig agrarisch bedrijf'.

Commentaar

- a. Het gebouw wordt gebruikt als onderdeel van de op het perceel aanwezige woning. Het betreft hier dus geen zelfstandige of afhankelijke woonruimte, maar een gebouw in gebruik als erfbebouwing bij de woning.
- b. De betreffende woning was in het verleden inderdaad een agrarisch bedrijf. De aanduiding zal op de kaart worden opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**53. Braams Consult namens Jachthaven Manten B.V., fam. P.P. van Veenendaal en fam. H.P. Veenendaal, reg.nr. IN/12/11795
Betreft Nieuweweg 17**

Zienswijze

Indiener geeft aan tevreden te zijn met en aantal aanpassingen binnen het ontwerpbestemmingsplan, resterend nog 2 zienswijzen.

- a. Is parkeren in de berm binnen de bestemming Verkeer toegestaan.
- b. Indiener maakt een aantal tekstuele opmerkingen met het verzoek deze te verwerken.
- c. Verzocht wordt het plaatsen van kleine windmolens ook toe te staan bij niet-agrarische bedrijven en bewoners.
- d. Verzocht wordt het bijgebouw en de toekomstige watersportwinkel op te nemen in tabel 4.10 (niet-agrarische bedrijven).
- e. Indiener verzoekt voor de bestemming Wonen-1 een uitbreidingspercentage van 15% op te nemen.
- f. In artikel 5.5.3 is de verplichting opgenomen voor parkeren op eigen erf. Geldt dit ook voor BV jachthaven Ruimzicht waarvan de bezoekers door parkeergebrek regelmatig gebruikmaken van de bermen langs de Nieuweweg.
- g. Is het mogelijk in de opsomming van artikel 6.1 a.1.2 ook jachthaven Manten op te nemen.
- h. Indiener vraagt of het mogelijk is bij uitbreiding van bestaande bijgebouwen ontheffing te verlenen van de genoemde afstand van de zijdelingse perceelgrens van 2 m.
- i. In bijlage 1 dient het bebouwingsoppervlak van het bijgebouw Nieuweweg 17 te worden aangepast van 183 naar 200 m².
- j. Op de verbeelding mist indiener op het achtererf aanwezige nutsgebouw.

Commentaar

- a. Hoe de bestemming Verkeer precies wordt ingevuld en waar geparkeerd mag worden, wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar in een verkeersbesluit.
- b. De gemaakte opmerkingen worden verwerkt.
- c. De gemeente is van oordeel dat het plaatsen van windmolens passend is op grotere percelen waar reeds bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten plaatsvinden. Voor de niet-agrarische bedrijven zal een regeling voor het plaatsen van windmolens worden toegevoegd. Het is ruimtelijk gezien niet wenselijk om deze regeling ook van toepassing te laten zijn voor alle woonbestemmingen.
- d. De tabel wordt conform het verzoek aangepast.
- e. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de gegeven maten met 10%. Deze uitbreidingsmogelijkheid is standaardbeleid en biedt volgens de gemeente voldoende ruimte.
- f. Artikel 5.5.3 is van toepassing indien er voor nevenfuncties wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze regeling is niet van toepassing voor bestaande, reeds vergunde, situaties.
- g. De jachthaven zelf valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan en kan derhalve niet in genoemde tabel worden opgenomen. De parkeervoorzieningen worden geregeld binnen de bestemming Verkeer en hoeven niet in de genoemde tabel te worden opgenomen.
- h. De ontheffing voor het bouwen op een kleinere afstand van de perceelsgrens zal in de regels voor de bestemming Bedrijf worden opgenomen.
- i. Bijlage 1 zal conform de ingediende zienswijze worden aangepast.
- j. Ter oriëntatie wordt voor de verbeelding/verbeelding de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) met daarop de meest recente kadastrale informatie als ondergrond genomen. De GBKN wordt door het Kadaster gemaakt en de gemeente heeft niet de

mogelijkheid deze GBKN zelfstandig aan te passen. De GBKN wordt regelmatig geactualiseerd. Het kan echter voorkomen dat een aantal gebouwen niet in de ondergrond is opgenomen. Belangrijk is dat aan de ondergrond bestemmingsplantechnisch gezien geen rechten of plichten ontleend (kunnen) worden. Om deze reden ziet de gemeente geen aanleiding de schuur op te nemen in de ondergrond.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels en de toelichting worden aangepast.

54. Magor b.v. namens J.C. Visser 't Hooft, reg.nr. IN/12/11692

Betreft Nieuweweg 18a

Zienswijze

Indiener omschrijft het perceel en de staat waarin het perceel in 1982 verkeerde toen het gekocht werd. Aangegeven wordt dat de tuin, in tegenstelling tot de ingediende inspraakreactie, niet als tuin is bestemd, maar de bestemming Natuur heeft gekregen. Nogmaals wordt verzocht om de tuin overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen. Onderbouwd wordt dat in de notariële akte is aangegeven dat voor 1982 al een tuin en erf aanwezig waren. Aangegeven wordt dat ten onrechte een gedeelte van het bouwvlak over de tuin is gelegen hetgeen indiener niet wenselijk acht. Omdat er nooit handhavend is opgetreden tegen het huidige gebruik, wordt nogmaals verzocht dit te bestemmen.

Commentaar

Bij nadere overweging is de gemeente van mening dat het niet logisch is om de reeds sinds lange tijd bestaande tuin niet als dusdanig te bestemmen. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

55. J.W. Spaans, reg.nr. IN/12/11709

Betreft perceel Nimmerdoornlaan 10

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie niet volledig is terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Met name de bestemming Tuin op het perceel tegenover Nimmerdoornlaan 10 is nog niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Het perceel wordt nu gebruikt als weiland. Verzocht wordt om de bestemming Tuin te vervangen door de bestemming Agrarisch met natuur en landschapswaarden (zonder bouwvlak). Als onderbouwing van dit verzoek wordt aangegeven dat:

- de openheid en het groene karakter van de Bethunepolder aangetast kunnen worden bij de bestemming Tuin;
- het uitzicht vanuit de woning van indiener op het weiland niet mag verdwijnen;
- de cultuurhistorisch waardevolle melkfabriek kan zijn relatie met het omliggende landschap verliezen indien de bestemming niet wordt aangepast.

Commentaar

De gemeente kan zich vinden in de door indiener gevraagde wijziging. In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden ook een agrarische bestemming. De verbeelding zal worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

56. G. Bosshardt, reg.nr. IN/12/11470

Betreft hooiberg Nimmerdorlaan

Zienswijze

Indiener verzoekt om de hooiberg op haar erf Nimmerdorlaan 13 op te nemen op de verbeelding.

Commentaar

De genoemde hooiberg is legaal aanwezig en nu gelegen binnen de bestemming Tuin. De bestemming zal worden aangepast zodat de hooiberg binnen de bestemming Wonen komt te liggen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

57. Kool en Reurings Advocaten namens P.J. van Eck (Caravanpark De Veenplassen), reg.nr. Z/12/11867

Betreft percelen Veenkade 3

Zienswijze

- a. Indiener verzoekt om een verruiming van het aantal stacaravans en zomerhuizen van 105 naar 120 stuks. Deze verruiming is nodig voor een goede rendabele bedrijfsvoering. Aangegeven wordt dat iedere ondernemer uitbreidingsmogelijkheden zou moeten krijgen. Indiener stelt dat De Veenplassen binnen de recreatiezone is gelegen en dat op andere plekken binnen die zone ook medewerking wordt verleend aan uitbreiding. De locatie voor de gewenste uitbreiding valt binnen de bestemming Recreatie-3 en ligt in lijn met de reeds bestaande zomerhuizen en stacaravans op het terrein waardoor er visueel weinig zal veranderen. Parkeren zal geschieden op eigen terrein.
- b. Indiener geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de vergunde schuur en aanbouw waarin een drietal recreatieappartementen aanwezig is. Deze appartementen waren in 1993 al aanwezig en dienen in het bestemmingsplan te worden meegenomen. Het liefst ziet indiener dat de appartementen een woonbestemming krijgen, maar indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dan zouden ze in ieder geval een recreatieve bestemming moeten krijgen. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld als passantenplaats conform de strook tussen de Wilgenplas en de Hof van Ede.

Commentaar

- a. In de structuurvisie van de gemeente Maarssen (voormalig) is aangegeven dat wat betreft de recreatie in het gehele landelijk gebied ten aanzien van bebouwing de nuloptie geldt. In het verlengde hiervan heeft de gemeente ervoor gekozen om de regeling voor de verblijfsrecreatieve terreinen af te stemmen op de vigerende regeling.

- b. De door indiener benoemde appartementen komen niet terug in de verleende vergunning voor de schuur. Er zijn geen vergunningen verleend om de schuur om te bouwen tot appartementen. De gemeente is van mening dat de schuur gebruikt dient te worden overeenkomstig de verleende vergunning (als opslagloods ten behoeve van het caravanpark). De passantenstrook waar door indiener naar verwezen wordt, heeft betrekking op een strook grond waar verblijfsrecreatie wordt toegestaan uitsluitend in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, trekkershutten of chalets. Het gaat op deze locatie dan ook niet over permanent aanwezig zijnde appartementen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

58. Agra-matic namens J.L.L. De Groot, reg.nr. Z/12/11276 Betreft perceel Veenkade 14

Zienswijze

Indiener verzoekt om een vergroting van het bouwblok naar 1,5 ha voor zijn melkveehouderij bedrijf. De vergroting is nodig om het bedrijf duurzaam voort te zetten. Verzocht wordt om een verbreding van het vlak zodat een nieuwe stal gemaakt kan worden die voldoet aan de eisen voor biologische bedrijfsvoering.

Commentaar

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

59. ARAG Rechtsbijstand, namens mevr. M.G. Tellier-Bellinga, reg.nr. Z/12/11703 en Z/12/11862
Betreft percelen Westbroekse binnenweg

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de inspraakreactie als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- b. Indiener verzoekt om alsnog vergunning voor een onderkomen met steiger met R4 bestemming te verlenen voor het perceel F3630 (thans K1144) en F3498 (thans 1138). Aangegeven wordt dat op de percelen grenzend aan het perceel van indiener sprake is van de bestemming Natuur met recreatief gebruik en medegebruik. De gevraagde wijziging zal geen onaanvaardbare inbreuk betekenen op de bestemming Natuur. Indiener beschrijft de voorgeschiedenis van het perceel en beargumenteert waarom op dit perceel, in tegenstelling tot de omliggende percelen, geen recreatiewoning is gerealiseerd. Volgens het kadaster is het perceel geschikt voor teelt-kweek. Indien de gemeente geen medewerking wil verlenen aan een R4-bestemming, verzoekt indiener om minimaal een schuilgelegenheid en een steiger mogelijk te maken.
- c. Indiener verzoekt ook voor perceel F3498/K1138 de bestemming zoals genoemd onder b.
- d. Indiener geeft aan dat bij punt b van de samenvatting onder 39 van de Nota een fout is gemaakt. Niet het gele perceel F3498, maar uitsluitend 67 ca daarvan betrof het water dat openbare watergang c.q. eigendom van het Hoogheemraadschap werd. De bij Bellinga verblijvende grond met vijvertje en inham grenzend aan de openbare watergang werd perceelnummer K1138 (zie kaart).
- e. Indiener geeft aan dat bij punt c betreffende perceel F3498 in de samenvatting onder 39 van de Nota per abuis een g staat in plaats van een a.

Commentaar

- a. De beantwoording van de gemeente op de eerder ingediende inspraakreactie blijft ongewijzigd.
- b. Het gemeentelijk beleid voor het natuurgebied in de Molenpolder is erop gericht hier geen verdere bebouwing en uitbreiding van het recreatief gebruik toe te staan. In het verlengde hiervan zal er geen medewerking worden verleend aan het realiseren van nieuwe recreatieverblijven of schuilgelegenheden of het aanleggen van steigers. Het gebruik van gronden met de bestemming Water voor extensief recreatief medegebruik, waaronder het varen, is bij recht reeds toegestaan (zie regel 18.1). De voorgeschiedenis op omliggende percelen biedt geen aanleiding om van het boven beschreven beleid af te wijken.
Uit de beschrijving in het kadaster voor het perceel kunnen geen rechten worden ontleend als het gaat om het gebruik van een perceel.
- c. Zie antwoord onder b.
- d. De gemeente neemt kennis van de gemaakt opmerking.
- e. De gemeente neemt kennis van de gemaakt opmerking.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

60. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11681
Betreft percelen Westbroeksebinnenweg

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat ten aanzien van het perceel MSN02K1232 niet alle opstallen zijn opgenomen.
- b. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

Commentaar

- a. Bij inventarisatie op het perceel is gebleken dat object C niet aanwezig is. Aangezien het object binnen het geldende bestemmingsplan niet was toegestaan, zal ook nu geen bestemming worden opgenomen.
- b. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

61. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11213
Betreft percelen Westbroeksebinnenweg

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat op het perceel MSN02K940 slechts één van de twee recreatieverblijven is opgenomen.
- b. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

Commentaar

- a. Bij inventarisatie op het perceel is gebleken dat object II niet aanwezig is. Dit object heeft ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming gekregen. Object I is wel aanwezig en was ook bij de inventarisatie van het geldende bestemmingsplan al aanwezig. Het beleid van de gemeente is dat objecten die onder het overgangsrecht vallen van het geldende bestemmingsplan bestemd worden indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Ten eerste kunnen de objecten nog gebruikt worden conform het overgangsrecht. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de objecten binnen 10 jaar verdwijnen. Overeenkomstig dit beleid zal voor de genoemde locatie een R4 bestemming worden opgenomen.
- b. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

62. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11214
Betreft percelen Westbroeksebinnenweg

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat op het perceel MSN02K1154 slechts één van de drie recreatieverblijven is opgenomen.
- b. Indiener geeft aan dat zich op voornoemd perceel eveneens een aantal bijgebouwen en een botenhuis bevinden.

- c. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

Commentaar

- a. De twee recreatieverblijven waar door indiener naar verwezen wordt zijn twee kleine caravans. Deze twee caravans verkeren in zeer slechte staat en kunnen niet meer recreatief gebruikt worden. De gemeente acht het aannemelijk dat de caravans binnen 10 jaar verdwijnen van het perceel. Op basis hiervan komen de caravans niet in aanmerking voor R4 bestemming.
- b. Binnen de bestemming op het perceel mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. De bouwwerken waar naar verwezen wordt zijn illegaal aanwezig en verkeren vaak in slechte staat. Bij eerdere inventarisaties waren de betreffende bouwwerken nog niet aanwezig. De bouwwerken zullen daarom niet worden verankerd in het bestemmingsplan.
- c. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

63. Magor b.v. namens J. Ammerlaan, reg.nr. IN/12/11793 Betreft Zogweteringlaan 2 te Maarssen

Zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat onderdeel 4 van diens zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen in stand blijft.
- b. Indiener verzoekt om het voorliggende bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de naast de voormalige boerderij op het perceel Zogweteringlaan 2 te Maarssen gelegen historische schuren gerenoveerd kunnen worden. Indiener heeft hiertoe een bouwplan bijgevoegd.

Commentaar

- a. De gemeente geeft aan dat haar reactie op onderdeel 4 van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen in stand blijft.
- b. In het kader van het wijzigingsplan, wat is doorlopen om de nieuwe bebouwing op het betreffende perceel te realiseren, zijn duidelijke afspraken gemaakt over de sloop van de op het perceel aanwezige bijgebouwen. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat renovatie van deze gebouwen vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is. In de rede gevende omschrijving voor de aanwijzing als monument zijn de boerderij en schuur aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. Juist bij boerderijen is de samenhang van hoofdgebouw (woonhuis met stal) en de bijbehorende schuren, hooiberg, bijgebouwen, erfbeplanting en dergelijk, een reden voor aanwijzing als complex. Bij het maken van de rede gevende omschrijving voor Zogweteringlaan 2a, is alleen de boerderij en de schuur aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De door de indiener aangegeven schuren zijn hierin niet opgenomen omdat de cultuurhistorische waarden niet (meer) aanwezig zijn. Op basis hiervan dienen de bijgebouwen bij de voormalige schuur overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken gesloopt te worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

47

3.1. Verbeelding

- De bestemming van Landweg 2 en 4 en Middenweg 16 wordt aangepast naar Wonen - VAB. Op de betreffende locaties blijkt geen agrarisch bedrijf meer aanwezig te zijn.
- Cultuurhistorische waardevolle panden worden op de kaart opgenomen en niet in een bijlage.
- In het gebied wordt een koppeling gemaakt op de kaart bij percelen waarvan het erf niet direct bij de woning is gelegen. .
- Voor het bouwblok aan de Laan van Niftarlake tussen 4 en 10 wordt een maximale oppervlakte maat opgenomen.
- De zonde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de kaart wordt aangepast. De zone was onterecht over het hele plangebied gelegd.
- De plancontour wordt aangepast zodat het plangebied aansluit bij het plangebied van het bestemmingsplan Maarssen Dorp.
- Bouwvlak van Dwarsdijk 18 wordt aangepast aan de bestaande situatie.
- Op het perceel Laan van Niftarlake 4 zijn twee woningen aanwezig. De kaart wordt hier op aangepast.
- De, in het kader van de in verleden doorlopen wijzigingsprocedure, gemaakte afspraken voor het perceel Zogweteringlaan 2 worden verwerkt op de kaart.

3.2. Regels

- De tenaamstelling voor het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geactualiseerd.
- Waar mogelijk wordt in de regels een verwijzing opgenomen naar het bij dit plan behoren Beeldkwaliteitsplan.
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt het mogelijk gemaakt om bij een School ook een BSO te realiseren.
- In de bestemming Natuur wordt opgenomen dat de ontsluiting van daarin gelegen percelen ook is toegestaan.
- Bij de regels voor 'Wonen-1' wordt de formulering aangepast zodat ook bijgebouwen op niet direct aangesloten maar bijbehorende erven zijn toegestaan.
-
- De regel voor 'Waarde cultuurhistorie' wordt aangepast zodat zij in de praktijk weerbaar is.

3.3. Toelichting

- Digitale bestanden van de Mer worden opgenomen in de bijlage.
- Op onderdelen wordt de tekst tekstueel gecorrigeerd.
- In hoofdstuk 6 zijn de teksten aangepast zodat de regeling voor bijgebouwen duidelijker wordt.

4. Staat van wijzigingen

49

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen' zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 4.1, 4.2 en 4.3 vormen de 'Staat van wijzigingen'.

4.1. Verbeelding

no.	omschrijving	aanleiding
1	Aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding is een strook van 4m opgenomen.	zienswijze 1
2	De door de provincie genoemde gronden zijn voorzien van de bestemming Natuur	zienswijze 2
3	Wijzigingsbevoegdheid 2 en 3 is verwijderd.	zienswijze 2
4	Gronden in eigendom van Natuurmonumenten zijn voorzien van de bestemming Natuur,	zienswijzen 3
5	Gronden in Molenpolder die vallen binnen Natura 2000 zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarde – Natuur en Landschap (AW-NL)	zienswijzen 3
6	Voor de strook grond naast het perceel aan Ds. Ulferslaan is bestemd als Tuin.	zienswijze 8
7	Begrenzing van het bouwvlak aan Dwarsdijk 5 is aangepast	zienswijze 10
8	Het bouwvlak aan Griendweg 1 is aangepast.	zienswijze 14
9	Het bouwvlak aan Griendweg 2 is aangepast.	zienswijze 15
10	De percelen F3932 en F 393 zijn bestemd als Natuur	zienswijze 16
11	De wijzigingsbevoegdheid aangaande het perceel tussen Heuvelweg 8 en 10 is verwijderd.	zienswijze 2, 16, 17 en 18
12	De schuur aan Laan van Nifterlake 32 is opgenomen binnen de bestemming Wonen.	zienswijze 20
13	De bestemming van het bedrijf aan Laan van Niftarlake 39a is aangepast naar opslag.	zienswijze 21
14	Voor Laan van Niftarlake 40/42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de ontwikkeling van het perceel naar 4 woningen mogelijk maakt.	zienswijze 22
15	De schuur aan Laan van Nifterlake 44a is opgenomen binnen de bestemming Wonen.	zienswijze 23
16	Het bouwvlak aan Laan van Nifterlake 58 is aangepast aan de bestaande situatie.	zienswijze 24
17	Voor Laan van Niftarlake 60 is een aanduiding opgenomen zodat een woning ook is toegestaan.	zienswijze 25
18	Het bouwvlak aan Laan van Nifterlake 87 is aangepast.	zienswijze 27
19	Het bedrijf aan Laan van Nifterlake 129a is overeenkomstig aan het geldende bestemmingsplan bestemd.	zienswijze 29
20	Het bouwvlak aan Looydijk 2 is aangepast.	zienswijze 30
21	Het bouwvlak van Looydijk 4 is aangepast.	zienswijze 31

22	De bestemming van de bebouwing aan Looydijk 33 is aangepast.	zienswijze 35
23	Voor de locatie aan Looydijk 33 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.	zienswijze 35
24	Voor de te behouden dienstwoning op Hof van Ede is een aanduiding opgenomen.	zienswijze 36, 37
25	De toegestane bouwhoogte voor de recreatiewoning op de Hof van Ede is verhoogd naar 7,7m	zienswijze 37
26	Voor het perceel tegenover Maarsseveensevaart 90a is een R6 bestemming opgenomen	zienswijze 39, 40
27	De gronden rond Maarsseveensevaart 15 hebben de bestemming Natuur gekregen.	zienswijze 41
28	Het perceel Maarsseveensevaart 15 is bestemd voor 3 woningen.	zienswijze 41
29	Voor het perceel achter Maarsseveensevaart 7B is een recreatieve bestemming opgenomen.	zienswijze 43
30	Perceel rond Machinekade 11 is bestemd als Tuin.	zienswijze 44
31	Perceel rond Machinekade 13 is bestemd als Tuin.	zienswijze 45
32	Het bouwvlak van de recreatiewoning aan Machinekade is verplaatst.	zienswijze 46
33	De percelen F3932 en F3934 aan Nedereindsevaart en Heuvellaan zijn bestemd als Natuur.	zienswijze 49
34	Voor Nieuweweg 1 is een specifieke maataanduiding opgenomen.	zienswijze 51
35	De woning Nieuweweg 16a is aangeduid als Voormalig Agrarisch Bedrijf.	zienswijze 52
36	Perceel rond Nieuweweg 18 is bestemd als Tuin.	zienswijze 54
37	Perceel Nimmerdoorlaan 10 is bestemd als 'Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden'.	zienswijze 55
38	De hooiberg aan Nimmerdoorlaan is binnen de bestemming 'Wonen' geplaatst.	zienswijze 56
39	Bouwvlak Veenkade 14 is aangepast.	zienswijze 58
40	De perceel aan Westbroeksebinnenweg is bestemd als 'Recreatie-4'.	zienswijze 61
41	Bij Zogweteringlaan 2 is de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning opgenomen binnen het bouwvlak.	zienswijze 63, ambtshalve
42	Voor Landweg 2, 4 en Middenweg 16 is de bestemming gewijzigd in 'Wonen-VAB'.	ambtshalve
43	Erven die niet aangesloten aan een woning liggen zijn gekoppeld aan de woning waar ze bijhoren.	ambtshalve
44	Cultuurhistorische panden zijn aangegeven op de verbeelding.	ambtshalve
45	De oppervlakte van het bouwvlak aan Laan van Niftarlake tussen 4 en 10 is begrensd.	ambtshalve
46	Zone van Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangepast.	ambtshalve
47	De plancontour is aangepast.	ambtshalve
48	Bouwvlak aan Dwarsdijk 18 is aangepast.	ambtshalve
49	Voor Laan van Niftarlake 4 is een aanduiding opgenomen voor 2 woningen.	ambtshalve
50	Bestemming Zorgweteringlaan is aangepast.	ambtshalve

4.2. Regels

no.	omschrijving	aanleiding
1	Het begrip 'onevenredig' is opgenomen in artikel 1 'Begrippen.	zienswijze 2
2	Artikel 31.5 'wro zone- wijzigingsgebied- 2 en 3' is verwijderd.	zienswijze 2, 16, 17, 18
3	Artikel 4 en 5 voor agrarische bedrijven zijn aangepast, de maximale bouwhoogte voor agrarische bedrijven is verhoogd naar 11m.	zienswijze 4
4	In artikel 19 is opgenomen dat de breedte van steigers maximaal 6m mag bedragen.	zienswijze 5
5	Artikel 31.4, 'wro zone - wijzigingsgebied - 1', is aangepast. De gemaakte afspraken over nieuwe bebouwing worden verwerkt.	zienswijze 8
6	Artikel 8 'Groen' is aangepast, de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen is verwijderd.	zienswijze 8, 9
7	Artikel 4 en 5 voor agrarische bedrijven zijn aangepast, de vervolgfunctie 'Loonwerkbedrijf' en 'Hoveniersbedrijf' is opgenomen.	zienswijze 19
8	Voor Laan van Niftarlake 40/42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ontwikkeling van het perceel naar 4 woningen mogelijk maakt.	zienswijze 22
9	De tabel in artikel 6 is aangepast.	zienswijze 28
10	Voor de locatie aan Looydijk 33 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.	zienswijze 35
11	In artikel 15 'Recreatie - 6', is opgenomen hoeveel kampeermiddelen mogelijk zijn en hoeveel bebouwing is toegestaan.	zienswijze 39, 40
12	In artikel 6 'Bedrijf' is een ontheffing voor het bouwen op kleinere afstand van de perceelsgrens opgenomen.	zienswijze 53
13	Het bebouwingsoppervlak van het bijgebouw aan Nieuweweg 17 is in bijlage 1 aangepast.	zienswijze 53
14	In artikel 34.3 'Persoongebonden overgangsrecht' is de tenaamstelling geactualiseerd.	ambtshalve
15	Waar mogelijk is de verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan opgenomen	ambtshalve
16	In artikel 10 'Maatschappelijk' is opgenomen dat bij Scholen ook BSO is toegestaan.	ambtshalve
17	Artikel 20 'Wonen -1-' is tekstueel verduidelijkt.	ambtshalve
18	Artikel 26 'Waarde- cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie' is vereenvoudigd.	ambtshalve

4.3. Toelichting

no.	omschrijving	aanleiding
1	In paragraaf 4.7.4 is de term 'zakelijk rechtstrook' vervangen door 'belemmeringstrook'.	zienswijze 1
2	Figuur 3.2 is vervangen door de juiste kaart die deel uitmaakt van artikel 5.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening.	zienswijze 2
3	In paragraaf 3.3 is melding gemaakt van het Natuurbeheerplan 2011.	zienswijze 2
4	De tekst in paragraaf 4.1.2 met betrekking tot zwemwater is aangepast.	zienswijze 5
5	In paragraaf 4.1.3 is verwezen naar de meest actuele beleidsdocumenten.	zienswijze 5.
6	De kaart met eigendomssituaties is aangepast.	zienswijze 5
7	Digitale bestanden van de Mer zijn als bijlage opgenomen.	ambtshalve
8	Hoofdstuk 6 is verduidelijkt.	ambtshalve

