

Nota beantwoording Zienswijzen en lijst van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2023

Versienummer: 1.0
Datum behandeling in het college: 22 augustus 2023
Vastgesteld door de raad: 27 september 2023

Zaaknummer: Z/22/143305

CONCEPT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Schinkeldijk 44a – Nieuwdorperweg 59 (via website op 6 april 2023)	4
2.1.1 In Reeuwijk Dorp is eerder geen medewerking verleend aan een camping in de buurt van woningen	4
2.2 Schinkeldijk 44a en Nieuwdorperweg 59 (brief 13 mei, ingekomen op 17 mei)	4
2.2.1 Positie en ligging locatie Schinkeldijk 44a	4
2.2.2 Beleidskader compensatie	5
2.2.3 Beëindiging kwekerij Schinkeldijk 44	5
2.2.4 Bestemmingsplancontour	5
2.2.5 Transitie Landelijk gebied Provincie	6
2.3 Randenburgseweg 26a (brief 15 mei 2023, ingekomen 16 mei 2023)	6
2.3.1 Belemmering bedrijfsvoering als gevolg van de bestemmingswijziging	6
2.3.2 Bestemmingsplan Sierteelt Randenburg (2012)	7
2.3.3 Ontbreken motivatie aanvaardbaar woon- en leefklimaat	8
2.3.4 Beoordeling luchtkwaliteit	9
2.3.5 Belangenafweging	9
2.3.6 Strijd Omgevingsverordening Zuid-Holland	9
2.4 TenneT (brief van 8 mei 2023, ingekomen op 17 mei 2023)	10
2.5 's-Gravenbroekseweg 94-1 (brief van 7 mei 2023, ingekomen op 9 mei 2023)	10
2.5.1 Grotere woning dan bestaande woning mogelijk	10
2.5.2 Verplaatsen bouwvlak	11
2.6 Weijland 16 (brief van 8 mei 2023)	12
2.6.1 Aanduiding waarde Archeologie	12
2.6.2 Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie	12
2.6.3 Functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten'	13
2.6.4 Maatvoering maximum aantal wooneenheden	13
2.6.5 Verzoek opnemen mogelijkheden landwinkel	14
3. Conclusie	15
4. Lijst van wijzigingen	16
4.1 Inleiding	16
4.1.1 Verbeelding / GML-bestand op "ruimtelijke plannen.nl"	16
4.1.2 Regels	16
4.1.3 Toelichting	16

1. Inleiding

Sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen Buitengebied Noord (vastgesteld op 22 november 2017) en Buitengebied West (vastgesteld op 14 oktober 2015) heeft de gemeenteraad ieder jaar voor verschillende locaties in het landelijk gebied een partiële planherziening vastgesteld. Ook voor 2023 blijkt er behoefte te bestaan aan een actualisatie van planbepalingen voor uiteenlopende locaties. De herziening voorziet in een aantal percelen waar sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of een ambtshalve wijziging. In de toelichting van de herziening wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen.

Het ontwerp van de partiële herziening bestemmingsplannen heeft vanaf 6 april 2023 tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse instanties.

Met betrekking tot het ontwerp van de partiële herziening zijn acht zienswijzen ingediend, waarvan één van een instantie (Tennet). Drie zienswijzen hebben betrekking op het perceel Tempeldijk 40. Deze zienswijzen geven aanleiding om het plan uit deze partiële herziening te halen, omdat de zienswijzen aanleiding geven om hierover in overleg te gaan met de initiatiefnemer. Gelet op de krappe planning voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de wens van andere initiatiefnemers om de voortgang in het proces te houden, is het ongewenst om de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen voor één initiatief. Ook wordt voorgesteld het plandeel voor de strook water aan de Zuidzijde 56-69b uit het bestemmingsplan te halen omdat er met de desbetreffende watersportvereniging geen consensus is bereikt over de anterieure overeenkomst. De provincie Zuid-Holland heeft voor meerdere stroken aan de Oude Rijn ontheffing verleend aan diverse watersportverenigingen voor het aanleggen van boten. Te zijner tijd zouden al deze ontheffingen in één wijziging van het Omgevingsplan opgenomen kunnen worden.

De ingediende zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en voorzien van een reactie.

Alle concrete afwegingen en reacties aan gemeentezijde worden in hoofdstuk 2 per zienswijze nader toegelicht.

Gelet op de Algemene Verordening Gegevensbeheer (AVG) zijn de zienswijzen beantwoord zonder vermelding van adresgegevens. Op deze manier zijn de samenvatting en beantwoording van de reacties niet terug te voeren op persoonsgegevens. In deze Nota beantwoording zienswijzen is gekozen voor beantwoording per zienswijze en niet per thema.

2. Zienswijzen

2.1 Schinkeldijk 44a – Nieuwdorperweg 59 (via website op 6 april 2023)

2.1.1 In Reeuwijk Dorp is eerder geen medewerking verleend aan een camping in de buurt van woningen

In 2020 is een verzoek tot het vestigen van een camping nabij Reesvelt II afgewezen.

Beantwoording

In de afwijzing van de aanvraag voor de bedoelde camping is aangegeven dat de omliggende woningen en bedrijven mogelijk voor een belemmering zorgen. Dit is echter niet uitgezocht. Naast het ontbreken van draagvlak in de omgeving is de aanvraag afgewezen vanwege de strijd met het bestemmingsplan en de hierin opgenomen voorwaarden voor een nevenfunctie. Op het perceel Schinkeldijk 42a is sprake van een bestaande camping. In casu hebben de initiatiefnemers contact opgenomen met het bestuur van de camping. Onderling zijn afspraken gemaakt om hinder over en weer te voorkomen. De ruimtelijke onderbouwing is toegezonden aan de Odmh en hiermee is ingestemd. De naastgelegen camping heeft geen zienswijze ingediend over de ontwikkeling op het naastgelegen perceel. Aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht

2.2 Schinkeldijk 44a en Nieuwdorperweg 59 (brief 13 mei, ingekomen op 17 mei)

2.2.1 Positie en ligging locatie Schinkeldijk 44a

De bouw van woningen wordt als uiterst ongepast genoemd naast een nudistencamping. Een aanvraag van reclamanten is in 2020 afgewezen vanwege de uitbreiding in Reesvelt 2 en 3. De rust, natuur en het leefklimaat op de camping zou worden aangetast door de woningen. Binnen 50 meter van de camping zouden volgens de milieuwetgeving geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Aan het verzoek om een camping aan de Reewal te realiseren is onder andere vanwege deze regel geen medewerking verleend.

Beantwoording

Het plan voor de 'Ruimte voor Ruimte'- woningen op de percelen Schinkeldijk 44a en Nieuwdorperweg 59 zijn niet te vergelijken met het plan voor het realiseren van een camping aan de Reewal. De enige overeenkomst is de afstand tussen woningen en camping. Het bestuur van de camping en de eigenaar van Schinkeldijk 44a hebben in een overeenkomst afspraken met elkaar gemaakt over het voorkomen van geluid. De camping aan de Reewal voldeed niet aan de eisen voor een nevenfunctie. De activiteiten waren buiten het voor nevenfuncties bestemde bouwvlak geprojecteerd. Ook is niet aangetoond dat het leefklimaat van omwonenden niet zou worden aangetast en is niet aangetoond dat bedrijven aan de overzijde van de Reewal niet in hun bedrijfsvoering zouden worden belemmerd. Bovendien zou het weidevogelgebied negatief beïnvloed kunnen worden door de camping, zouden de doorzichten tussen de Reewal en het veenweidelandschap van polder

Reeuwijk verloren kunnen gaan, zou de camping direct langs de drukste weg van Reeuwijk Dorp worden gerealiseerd. Daarnaast zou de camping ook veel groter worden dan het bestemmingsplan toestaat als nevenfunctie. Ook was er geen sprake van een nevenfunctie, maar een vervolgfunctie. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor een camping als vervolgfunctie. Ook vanuit de omgeving bleek er geen draagvlak te zijn voor dit plan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.2.2 Beleidskader compensatie

Volgens het provinciaal beleid zouden compensatiewoningen bij voorkeur op de locatie zelf of in de directe nabijheid daarvan gebouwd worden. Reclamant is van mening dat de compensatiewoningen op het perceel Nieuwdorperweg 59 gebouwd moeten worden.

Beantwoording

Voor de bouw van de woningen aan de Schinkeldijk 44a wordt een deel van de sierteeltgrond omgezet naar de bestemming Agrarisch en Wonen en worden bedrijfsgebouwen en kassen gesloopt. Ook is er gebruikgemaakt van een depotruimte van andere Ruimte voor Ruimte-plannen en wordt 240m² aangekocht van Nieuwdorperweg 59.

Ons inziens voldoet het plan aan het provinciaal beleid. De woningen worden zowel op het perceel Schinkeldijk 44a als op het perceel Nieuwdorperweg 59 gerealiseerd. Er bestaat geen harde eis dat er geen m² van een ander perceel mag worden aangekocht voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De plannen zijn bovendien voorbesproken met de provincie en in het kader van het bestemmingsplan ook toegezonden aan de provincie. De provincie heeft aangegeven geen zienswijze over het bestemmingsplan in te dienen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.2.3 Beëindiging kwekerij Schinkeldijk 44

Reclamant geeft aan dat het achterste deel van het voormalige sierteeltbedrijf is verkocht aan de firma Mathot, waardoor er te weinig gecompenseerd zou worden voor de bouw van de woningen.

Beantwoording

In overleg met de gemeente zijn de achterliggende gronden verkocht aan de firma Mathot. Hierdoor zijn er in het plan minder woningen mogelijk gemaakt dan in eerste instantie was bedacht. Volgens de berekeningen van de compensatie, inclusief aankoop van depotruimte van andere plannen, voldoet het plan aan de uitgangspunten voor de compensatie. Op deze locatie kunnen overigens maar twee volwaardige woningen worden gebouwd, of 4 kleinere twee- of één-kapwoningen met een inhoud van maximaal 375m³. Op verzoek van de gemeente is deze laatste mogelijkheid aan het plan toegevoegd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.2.4 Bestemmingsplancontour

Reclamant geeft aan dat de voormalige bedrijfswoning, die is omgezet naar een plattelandswoning, niet in de berekening is meegenomen, maar staat wel op de

bestemmingsplankaart van de herziening. Volgens het provinciaal beleid moeten bestaande bouw mogelijkheden worden wegbestemd zodat de gesloopte bebouwingen niet opnieuw kunnen worden opgericht. Volgens reclamant zouden maar 3 woningen extra mogen worden gebouwd als de bestaande woning gehandhaafd zou blijven.

Beantwoording

Zoals in de vorige beantwoording al is aangegeven, komen op het perceel Schinkeldijk 44a twee compensatiewoningen (of 4 kleine 2-kappers van max 375m³). De voormalige bedrijfswoning staat los van de compensatieberekening. Wel wordt bij een bedrijfsbeëindiging de voormalige bedrijfswoning omgezet in de bestemming Wonen. Er is immers geen sprake meer van een bedrijf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.2.5 Transitie Landelijk gebied Provincie

Reclamant verwijst naar de nota van beantwoording van de herziening ruimte en wonen van de provincie en hetgeen hierover vermeld staat over de ruimte voor ruimte-regeling. Ook wordt een antwoord van de provincie over transitiegebieden aangehaald.

Beantwoording

Onduidelijk is wat reclamant met dit citaat wil zeggen. Uit de beantwoording van de provincie blijkt dat alleen de Nieuwkoopse Plassen aangewezen worden als transitiegebied. De Schinkeldijk valt niet binnen dit transitiegebied. Voor het transitiegebied zullen strengere eisen gaan gelden dan daarbuiten. Ook wordt aangegeven dat de 1000m² sloop bebouwing niet meer hard is en dat het aantal woningen moet passen in de regionale woonvisie en het regionale woonprogramma. De 2-kappers passen juist meer bij de wens van de gemeente om kleinere en meer woningen te kunnen bouwen in het buitengebied. Gelet op de grootte van het plan hoeft dit volgens de afspraken niet regionaal te worden afgestemd. In het regionale woonprogramma worden uitsluitend de grotere bouwprojecten op elkaar afgestemd.

Zoals al eerder bij de beantwoording is aangegeven, is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en heeft de provincie actief aangegeven geen zienswijzen in te zullen dienen. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de regionale Agenda Wonen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3 Randenburgseweg 26a (brief 15 mei 2023, ingekomen 16 mei 2023)

2.3.1 Belemmering bedrijfsvoering als gevolg van de bestemmingswijziging

In 1990 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning op het naastgelegen perceel Randenburgseweg 26. De bestemming van dit perceel was toen 'Agrarische doeleinden B, sierteeltbedrijf'. Sinds 1991 wordt de bedrijfswoning onafgebroken bewoond. In 1997 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van de kassen die op het perceel staan.

In 1998 is ten behoeve van het perceel Randenburgseweg 26a een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning. Op dat moment gold het bestemmingsplan "Sierteelt Randenburg e.o.". De vergunning die voor de woning is afgegeven is, in strijd met de aan te houden afstand van 30 meter, verleend. Hier had een artikel 19 vrijstelling verleend moeten worden. Dit lijkt niet het geval.

Beantwoording

Uit de stukken behorende bij de destijds verleende bouwvergunning blijkt dat het college uitging van een legitieme verkleining van de afstandsnorm van 30 meter tot 10 meter in verband met de aard van het naastgelegen bedrijf. In de betreffende stukken is opgenomen dat de afstandsnorm van 30 meter is opgenomen vanuit milieukundig oogpunt. Daarbij is niet in overweging genomen om een vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen. Wat daar ook van zij, er kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een onherroepelijk verleende bouwvergunning op grond waarvan de woning legaal gerealiseerd is. Tegen deze bouwvergunning nog tegen de bouw van de woning, is zover bekend, niet geageerd. Bovendien is volgens de een plattelandswoning volgens de begripsbepalingen (1.69) een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die – naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf waarbij de woning behoort – tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorende agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen aan agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf. Een plattelandswoning kan dus geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf/sierteeltbedrijf tot gevolg hebben.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3.2 Bestemmingsplan Sierteelt Randenburg (2012)

In 2012 is het bestemmingsplan "Sierteelt Randenburg" vastgesteld. Dit is een herziening van het toen geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan liggen de percelen Randenburgseweg 26 en 26a binnen dezelfde sierteeltbestemming en hetzelfde bouwvlak. Op grond van de regels behorende bij het bestemmingsplan, mag er per bouwvlak één bedrijfswoning aanwezig zijn, tenzij op de verbeelding met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven.

In dit geval is er geen maatvoeringsaanduiding opgenomen, waardoor er formeel maar één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Gelet op de vorengaande redenering betekent dit dat de woning Randenburgseweg 26a illegaal is. Hoogstens valt deze woning onder het overgangsrecht, maar daardoor wordt het bedrijf aan de Randenburgseweg 26 niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Nu in het ontwerp bestemmingsplan aan het perceel een zelfstandig bouwvlak wordt toegekend met de aanduiding voormalige bedrijfswoning, wordt voorzien in de bewoning van een bedrijfswoning door derden.

Alleen met een ruimtelijke onderbouwing kan worden aangetoond of sprake is van overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Deze is niet bij de stukken gevoegd.

Beantwoording

Onder 2.2.1. werd al geconcludeerd dat sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning Randenburgseweg 26a. De bestemmingsplanregeling die in het bestemmingsplan Sierteelt Randenburg 2012 is opgenomen, wijkt af van de daarvoor geldende regeling. Op basis van die regeling is per bedrijf een bedrijfswoning toegestaan. Op basis van de regeling uit 2012 is per bouwvlak een bedrijfswoning toegestaan. Deze regeling is kennelijk niet juist vertaald, althans, heeft voor dit perceel niet tot de juiste bestemmingslegging geleid. Om die reden valt de woning Randenburgseweg 26a onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Sierteelt Randenburg 2012. Bij dit bestemmingsplan wordt de situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'plattelandswoning'. De woning is legaal, gelet op de onherroepelijke bouwvergunning uit 1998.

Bij de Partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied, hebben de bij de plandelen behorende ruimtelijke onderbouwingen ter inzage gelegen. Deze zijn eveneens op www.ruimtelijkeplannen.nl als bijlage bij de toelichting gepubliceerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De ruimtelijke onderbouwing is door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) beoordeeld en akkoord bevonden. Wij hebben geen reden te twifelen aan de juistheid van het advies van de ODMH.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3.3 Ontbreken motivatie aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Uit een uitspraak van 24 december 2014 blijkt ook dat bij het toekennen van de aanduiding plattelandswoning, deugdelijk gemotiveerd moet worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de (voormalige) bedrijfswoning gewaarborgd blijft. Daarnaast moet worden aangegeven dat toepassing gegeven is aan artikel 1.1a van de Wabo en dient de relatie van de voormalige bedrijfswoning met het bijbehorende agrarische bedrijf duidelijk te worden weergegeven in de planregels en/of op de verbeelding.

Beantwoording

Zoals hiervoor al beantwoord blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.4.) dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Randenburgseweg 26a. Deze ruimtelijke onderbouwing is door de ODMH beoordeeld en akkoord bevonden. Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de juistheid van dit advies.

Wat betreft de relatie van de voormalige bedrijfswoning met het bijbehorende bedrijf kan worden aangegeven dat op de verbeelding van de herziening te zien is dat de aanduiding voormalige bedrijfswoning, onderdeel uitmaakt van het bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3.4 Beoordeling luchtkwaliteit

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet ingevolge artikel 5.19, lid 2 van de Wet milieubeheer, de luchtkwaliteit ter plaatse van het perceel waarop de woning staat, worden beoordeeld. Niet gebleken is dat dit is gebeurd.

Beantwoording

In paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het project Randenburgseweg 26a.

De ruimtelijke onderbouwing is door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) beoordeeld en akkoord bevonden. Wij hebben geen reden te twifelen aan de juistheid van het advies van de ODMH.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3.5 Belangenafweging

Niet is gebleken dat in de belangenafweging rekening gehouden is met de belangen van het bedrijf op Randenburgseweg 26. Naast de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoner van de voormalige bedrijfswoning, moeten ook de belangen van de agrarische bedrijven bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening gewaarborgd blijven. Relevant daarbij is de planologische status en niet het feitelijk gebruik. Nu de bedrijfswoning voor het eerst planologisch bij recht wordt voorzien, zal het naastgelegen bedrijf beperkt worden in zijn bedrijfsvoering.

Beantwoording

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat alle noodzakelijke aspecten beoordeeld zijn. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Overigens werd eerder al uiteengezet dat de planologische status legaal is en dat dus niet naar het feitelijk gebruik gekeken is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.3.6 Strijd Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het voorzien van bewoning van een voormalige bedrijfswoning door derden in een sierteeltconcentratiegebied is in strijd met artikel 6.16, lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Op grond van dit artikel voorziet een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltconcentratiegebied alleen in bedrijven die zich bezighouden met boom- en sierteeltbedrijven en daarbij behorende voorzieningen. Op grond van artikel 6.16 lid 6 zijn andere functies alleen toegestaan mits is aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

beantwoording

Wanneer een woning (mede) bestemd wordt als plattelandswoning, leidt dat niet tot beperkingen voor het oorspronkelijk bijbehorende bedrijf. Derhalve wordt geconcludeerd dat het toekennen van de status van plattelandswoning aan bestaande bedrijfswoningen niet leidt tot aantasting van de omvang en bruikbaarheid van het boom- en sierteelt gebied. Tevens geeft het bestemmen tot plattelandswoning van de woning geen beperkingen voor herstructurering

en schaalvergroting van de sierteelt in het gebied. Het vergunnen van de woningen als plattelandswoning leidt niet tot verkleining van het areaal in het gebied van kweekgronden. Tevens hebben de plattelandswoningen geen consequenties voor de bruikbaarheid van de kweekgronden, aangezien de kavelstructuur en de bereikbaarheid van de gronden niet wordt veranderd.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft geen opmerkingen over het plan gemaakt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.4 TenneT (brief van 8 mei 2023, ingekomen op 17 mei 2023)

Binnen de grenzen van de partiële herziening bestemmingsplannen Buitengebied 2023 bevindt zich een ondergrondse hoogspanningskabel die in het eigendom en beheer is van TenneT. TenneT is van mening dat in de regels nog onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbinding. De regels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn volgens TenneT verouderd en borgen niet de belangen van TenneT als het gaat om veiligheid en leveringszekerheid.

Op het perceel Oud Bodegraafseweg 106a in Bodegraven wordt het volgens het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt om panden te verhuren ten behoeve van opslag. TenneT kan niet alle vormen van opslag op de hoogspanningskabel toestaan. TenneT vraagt aandacht om hen in het vooroverleg bij een bestemmingsplanherziening te betrekken. In de zienswijze zijn voorbeeldregels opgenomen die gebruikt kunnen worden bij het bestemmingsplan en straks bij het Omgevingsplan.

Beantwoording

Er bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van de toegezonden voorbeeldregels in het bestemmingsplan. Wanneer er een bestemmingsplanherziening plaatsvindt binnen een gebied waar een ondergrondse hoogspanningsverbinding ligt, is het de intentie van de gemeente om TenneT over de herziening te informeren en om advies te vragen.

Over het perceel waar opslag plaats gaat vinden, is nader contact gelegd met TenneT. Uit dit overleg is afgesproken dat de eigenaar van Oud Bodegraafseweg 106a contact opneemt met TenneT zodat dit bedrijf kan aangeven met welke zaken rekening gehouden moet worden met het gebruiken en verhuren van de grond en de opstallen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt gegrond geacht. De regels zoals door TenneT zijn toegezonden zullen in de plaats komen van artikel 16 Leiding-Hoogspanning.

2.5 's-Gravenbroekseweg 94-1 (brief van 7 mei 2023, ingekomen op 9 mei 2023)

2.5.1 Grotere woning dan bestaande woning mogelijk

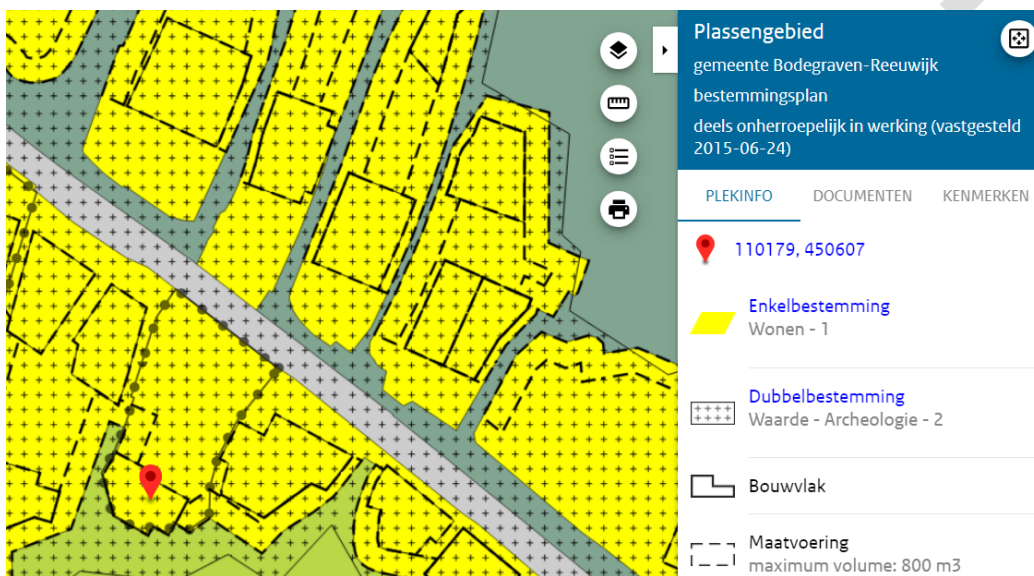
Op dit moment is op achter op het perceel een lage woning met een geschatte oppervlakte van minder dan 100m² aanwezig die verscholen ligt in het groen. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt een veel grotere woning toegestaan dan nu het geval is. Het ontwerp

bestemmingsplan geeft aan dat de maximale inhoud van 800 m3 is toegestaan, conform het geldende bestemmingsplan. Dit lijkt onmogelijk.

Er wordt gevraagd om een duidelijke en verifieerbare onderbouwing van het nu toegestane bouwvolume en de motivatie om nu een inhoudsmaat van 800 m3 toe te staan. Daarbij wordt gevraagd om de situatie op het moment dat de permanente bewoning werd toegestaan, wat er daarna al dan niet legaal is bijgebouwd en wat de huidige situatie aan bebouwing is.

Beantwoording

In het nu geldende bestemmingsplan Plassengebied dat in 2015 is vastgesteld is aan het perceel 's-Gravenbroekseweg 94-1 de bestemming Wonen-1 toegekend met een maximum volume van 800 m3 (zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl).



De regeling die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Plassengebied (2015) is opgenomen, is gebaseerd op het daarvoor geldende bestemmingsplan Plassen-, natuur- en weidegebieden. De in dat plan opgenomen maximale bebouwingsmogelijkheden in vierkante meters, zijn omgerekend naar een maximale inhoudsmaat. Daarmee is er aansluiting gezocht bij de regelingen die ook voor andere bestemmingsplannen in de gemeente gelden.

De in het bestemmingsplan plassengebied opgenomen inhoudsmaat van 800 m3 is inmiddels onherroepelijk en staat dus ook niet meer ter discussie. Het heeft dan ook geen zin om de situatie op het moment dat de permanente bewoning werd toegestaan, wat er daarna al dan niet legaal is bijgebouwd en wat de huidige situatie aan bebouwing is, te onderzoeken. Met deze partiële herziening wordt alleen het bestaande bouwvlak verplaatst. Het verplaatsen van het bouwvlak is getoetst aan en voldoet aan de notitie verplaatsing bouwsteden die als bijlage bij de regels het bestemmingsplan plassengebied is opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.5.2 Verplaatsen bouwvlak

Er is geen probleem met het verplaatsen van het bouwvlak maar wel met de omvang van de woning.

Beantwoording

Hiervoor werd al aangegeven dat de omvang van de woning al onherroepelijk vast ligt in het bestemmingsplan Plassengebied. Het verplaatsen van het bouwvlak van de woning voldoet aan de notitie verplaatsen bouwsteden.

Dat de situatie ter plaatse zal veranderen valt niet te ontkennen. Dit voldoet echter aan de huidige regelgeving en aan de notitie verplaatsen bouwsteden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.6 Weijland 16 (brief van 8 mei 2023)

2.6.1 Aanduiding waarde Archeologie

In het ontwerp bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'waarde archeologie 2' toegekend. In het bestemmingsplan "Partiële herziening 2019" was aan het perceel de bestemming 'waarde archeologie 3' toegekend.

Gevraagd wordt de waarde archeologie zoals opgenomen in de herziening 2019, te handhaven.

Beantwoording

De bestemmingslegging van de waarde archeologie is gebaseerd op de archeologische waarden- en beleidskaart die door de gemeente is geactualiseerd. Onlangs heeft het parapluplan Archeologie ter inzage gelegen. In dit parapluplan is de waarde archeologie op een zelfde wijze opgenomen als de onderhavige partiële herziening.

Met deze partiële herziening is dus al vooruitgelopen op het paraplubestemmingsplan archeologie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.6.2 Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Partiële herziening 2019 gold de aanduiding 'waarde- cultuurhistorie' alleen voor de aanwezige boerderij. In de nu voorliggende herziening geldt deze aanduiding voor het overgrote deel van het bouwvlak. In de beleidsnota cultuurhistorie is alleen de boerderij als waardevol aangeduid (waar de eigenaar het overigens niet mee eens is). Gevraagd wordt om de aanduiding waarde-cultuurhistorie terug te brengen tot de aanduiding zoals in 2019 is opgenomen, of in zijn geheel te laten vervallen.

Beantwoording

De bestemmingslegging voor de aanduiding 'waarde- cultuurhistorie' is gebaseerd op het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie dat inmiddels onherroepelijk is. In dit paraplubestemmingsplan is ervoor gekozen om het gehele perceel deze aanduiding te geven omdat bij de beoordeling in het kader van de waarde cultuurhistorie altijd gekeken wordt naar het gehele ensemble. Daarbij hoort ook het erf en overige aanwezige bebouwing. Of deze aanduiding nu op het gehele perceel ligt of dat dit alleen op de boerderij ligt, een aanvraag wordt altijd beoordeeld aan de hand van het gehele ensemble.

Om eenduidigheid in de planregelingen te waarborgen is het niet gewenst de aanduiding waarde cultuurhistorie alleen aan de boerderij toe te kennen. Daarnaast is het zo dat op grond van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie voorafgaand aan de verlening van de

omgevingsvergunning voor een verbouwing schriftelijk advies bij de Erfgoedcommissie wordt ingewonnen. Met inachtneming van dit advies zal het college uiteindelijk een besluit nemen over de aanvraag. Als er aanleiding voor is, kan het college ook gemotiveerd afwijken van het advies van de Erfgoedcommissie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.6.3 Functieaanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten'

De functieaanduiding ambtelijke be- en verwerking agrarische producten geldt voor de kaasmakerij als nevenactiviteit. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1000 m². Dit is exclusief de 200 m² voor de 2e nevenactiviteit bed and breakfast. Als dit juist is, dan is er geen aanpassing noodzakelijk. Als het gezamenlijk oppervlak van de nevenactiviteiten moet worden toegekend dan moet deze worden vergroot van 1000 m² naar 1200 m².

Ditzelfde geldt voor de functie aanduiding bed and breakfast.

Beantwoording

De maximale oppervlakte voor de functie aanduiding 'ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten' (kaasmakerij) is 1000 m² op grond van de maatvoering zoals opgenomen op de verbeelding. Daarnaast mag nog 200 m² aan bed and breakfast worden gerealiseerd. Dit blijkt ook uit de koppeling in artikel 4.4. onder d tussen de kaasmakerij en de aanduiding maximum oppervlakte nevenactiviteiten (die als maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is opgenomen). Vervolgens is onder 'e' van dat zelfde artikel een bepaling over bed and breakfast en de daarbij behorende maximale oppervlakte (200 m²) opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.6.4 Maatvoering maximum aantal wooneenheden

In de ontwerp herziening is een maximum aantal wooneenheden van 1 opgenomen. Dit was aanvankelijk ook het idee, maar door de lange looptijd van de herziening en de steeds gewijzigde inzichten zijn de plannen gewijzigd.

Verzocht wordt om de aanduiding 2 weer op te nemen op de verbeelding, e.e.a. zoals in de herziening van 2019 het geval was.

Beantwoording

De reden dat de uitbreiding van de kaasmakerij en de bed and breakfast zijn opgenomen in deze partiële herziening (een verdubbeling ten opzichte van de omvang die gebruikelijk is) is omdat de tweede bedrijfswoning in de plannen was vervallen. Zie ook de toelichting op de ontwerp partiële herziening. Aan de wens om de tweede bedrijfswoning alsnog te handhaven, kan tegemoet worden gekomen. De uitbreiding van de kaasmakerij en de beoogde bed and breakfast zullen, bij het behoud van de tweede bedrijfswoning, op een andere locatie binnen de bestaande bebouwing een plek moeten krijgen.

Gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het aantal bedrijfswoningen weer teruggebracht naar 2.

2.6.5 Verzoek opnemen mogelijkheden landwinkel

Vanwege de toekomstvisie van het bedrijf bestaat de wens om in de toekomst een landwinkel op te richten. Daarbij wordt gedacht aan het aanbieden van de agrarische producten afkomstig van het eigen perceel. Verzocht wordt dan ook om 100 m² extra voor het realiseren van een landwinkel op te nemen.

Beantwoording

De verkoop aan huis van streekeigen producten (eventueel be- of verwerkt) valt onder de nevenfuncties zoals opgenomen in artikel 4.5.3 van de regels van de herziening. Een oppervlakte van 100 m² is bij wijze van afwijking toegestaan. T.z.t. zal er dus een afwijking van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd.

Gevolgen bestemmingsplan

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

CONCEPT

3. Conclusie

Gelet op de hiervoor in hoofdstuk 2 gegeven reacties op de zienswijze kan het volgende worde geconcludeerd:

De zienswijzen onder 2.4 en 2.5 worden (deels) gegrond verklaard en leiden tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan:

- De regels zoals zijn toegezonden ten aanzien van de hoogspanningsleiding zullen in de plaats komen van artikel 16 Leiding-Hoogspanning.
- Aan het perceel Weijland 16 wordt de maatvoeringsaanduiding '2' toegekend, e.e.a. zoals in voorgaand bestemmingsplan al aan de orde was.

CONCEPT

4. Lijst van wijzigingen

4.1 Inleiding

In onderstaand overzicht zijn alle wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2023' dat ter inzage heeft gelegen. Het is noodzakelijk om alle wijzigingen te omschrijven en vast te leggen in de lijst van wijzigingen.

Bij de opsomming van de aangebrachte wijzigingen is een onderscheid gemaakt tussen de drie onderdelen van het bestemmingsplan: de toelichting, de regels en de verbeelding. Type en -spellingsfouten, alsmede wijzigingen in zinsopbouw zijn niet zelfstandig benoemd.

Wijzigingen in de vast te stellen planstukken

4.1.1 Verbeelding / GML-bestand op "ruimtelijke plannen.nl"

Schinkeldijk 44a (ambtshalve)	Aan de oostzijde van het perceel wordt het plangebied uitgebreid overeenkomstig de gemaakte afspraken.
Burgemeester Kremerweg 10 en Weijland 16 (ambtshalve)	Maatvoering maximum (vrije tekst) aanpassen, nu onjuiste benaming.
Weijland 16	Maatvoering maximum aantal wooneenheden wijzigen naar 2

4.1.2 Regels

Artikel 16	Vervangen regels Leiding-Hoogspanning door voorstel TenneT
------------	--

4.1.3 Toelichting

Oud Bodegraafseweg 106a	Adres Oud Bodegraafseweg 106 wijzigen naar Oud Bodegraafseweg 106a.
Kwekerspad 6, bijlage	Juiste versie Ruimtelijke onderbouwing in bijlagen opnemen.