

Bijlage 2 'Aanvulling insprekers hoorzitting'

De nummers corresponderen met het verslag van de hoorzitting.
Voor de volgende percelen waren geen aanvullingen vereist:

1. Bredenoord, Erveweg 3, – Zienswijze 121, pagina 175
2. Mts. Jalink, Leugenshorst 8 – Zienswijze 128, pagina 184
3. Engberts, Engeweg 5 – Zienswijze 118, pagina 170
4. Kappert, Boskamp 54 en Dingshof 1 – Zienswijze 127, pagina 183
5. Kleine Schaars, Vettewinkelweg 3 – Zienswijze 111, pagina 162
6. Mts. Jalink, Elshofweg 7 – Zienswijze 115, pagina 166
14. Van der Weerd, Erveweg 10 – Zienswijze 87, pagina 124
15. Wijnhout, Wechterholt 12 – Zienswijze 53, pagina 77
16. H. ten Have, Waterstraat 9 en 9a – Zienswijze 84, pagina 120
18. Mulders, Tolhuisweg 17 – Zienswijze 110, pagina 160
28. T.C. Bakker, nabij Heetenerdijk 3 – Zienswijze 48, pagina 70
32. R.J.A. Groot Koerkamp, Steunenbergerweg 4 – Zienswijze 38, pagina 58
33. T. Schuller – Zienswijze 16, pagina 229
39. Stop Varkensflats Wijhe – Zienswijze 52, pagina 74

7. Bremmelerstraat 16 (dhr. Doekes) - Zienswijze 6, pagina 19

Thema(s): inwoning, karakteristiek

Zienswijze

Reclamant verzoekt zijn pand op grond van de karakteristieke uitstraling van het pand, het pand in het nieuwe bestemmingsplan te kenmerken 'als geschikt voor dubbele bewoning'. Beide hoofd delen van het pand kennen momenteel een combinatie van 'wonen' en 'deel' en zijn door middel van een tussendeur met elkaar verbonden.

Beantwoording

Uit de inventarisatie van 't Oversticht blijkt dat het pand Bremmelerstraat 16 karakteristiek is. Het pand krijgt op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek'. De zienswijze is op dit punt gegrond. In paragraaf 4.7.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op inwoning. Zolang alle ruimten met elkaar in onderlinge verbinding staan door bijvoorbeeld de aanwezigheid van een te gebruiken tussendeur, voldoet het aan de voorwaarden van inwoning. Omdat reclamant zegt dat de tussendeur functioneel aanwezig is, worden geen 'aanduiding 2' en 'aaneengebouwd' opgenomen.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding karakteristiek op te nemen.

Verslag hoorzitting

Het doel was voor het pand een karakteristieke uitstraling aan te vragen. Aangevraagd werd om de woning te mogen splitsen tot een dubbele bewoning. De gemeente heeft dat vertaald als zijnde inwoning. Het pand is al ruim honderd jaar dubbel bewoond en de aanvrager wil het graag splitsen in twee verschillende nummers. Het moment van wijziging van het bestemmingsplan is volgens de aanvrager een goed moment om dat aan te vragen.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

In de NvU is bepaald dat aan bestaande (legale) woningen met de bijbehorende erven en tuinen een bestemming 'Wonen (W)' wordt toegekend. Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een karakteristiek voormalig agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is sprake van inwoning als de woongedeelten van binnenuit onderling te bereiken zijn. Planologisch gezien is er dan sprake van één woning. Het ongedaan maken van de onderlinge verbinding leidt niet automatisch tot een tweede legale woning. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt. Ook in de toelichting wordt dit verder geduid.

Nadere toelichting

Omdat het perceel een karakteristieke aanduiding heeft kan het perceel gesplitst worden. Dit kan met artikel 44.1 van het bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een extra woning in karakteristieke panden die hoofdgebouw zijn. Aan alle genoemde voorwaarden in deze bevoegdheid moet worden voldaan alvorens medewerking kan worden verleend. Eén daarvan is dat aangetoond moet worden dat de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijdt.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

8. Eikelhofweg 16 (dhr. Haverkamp) – Zienswijze 72, pagina 103

Thema(s): concentratiebeginsel, aantal woningen, inwoning en aaneengebouwd

Zienswijze

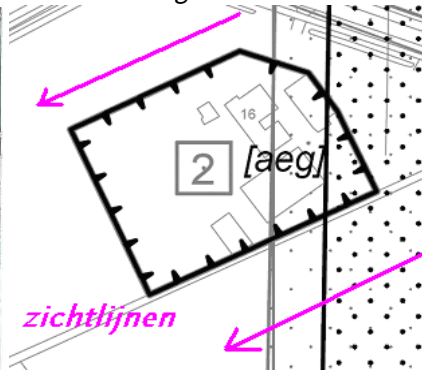
Reclamant geeft aan dat dit plan een relatief grote zone leidingen legt op de gronden en het bouwvlak van reclamant. Op zich is de achtergrond van deze zoneringslegitiem, mits hetzelfde plan aan reclamant de mogelijkheid biedt om tegemoet te komen aan de doelstelling van deze zone. Als het met het oog op volksgezondheid is opgenomen dan wil reclamant de mogelijkheid hebben de woning buiten deze zone te plaatsen. Aan de zuidwestzijde van het bouwvlak is ruimte gecreëerd voor ontwikkeling, deze ruimte is, gezien de historische situering van het erf, niet reëel. Reclamant geeft aan dat het meer voor de hand ligt de woning te verplaatsen ten noordwesten van het huidige bouwvlak. Dit past tevens beter in het landschapspatroon.

In de omgeving is de bestaande bebouwing gelegen in een lint en relatief kort op de weg gesitueerd. Door tegemoet te komen aan de wens van reclamant, hoeft er geen onnodige erftransformatie plaats te vinden en wordt er tegemoetgekomen aan de volksgezondheid. Verder geldt dat planologische besluiten vaak een compromis is tussen functies. In dit geval, van het intekenen van de zone, dienen daarom minder eisen gesteld te worden aan de landschappelijke inpassing. Reclamant geeft aan dat de grootte van het bouwvlak voldoende is. Reclamant heeft een tekening bijgevoegd.

zienswijze voorstel



voorstel college



Beantwoording

De grootte van het bouwvlak is ongeveer 0,6 ha, waarvan ongeveer 1.000 m² de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding heeft. De woning valt bijna geheel buiten de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. Een kleine verplaatsing van de woning richting het zuiden, zodat de woning niet in de dubbelbestemming valt, is ruimschoots mogelijk binnen het bestaande bouwvlak. Het huidige bouwvlak biedt voldoende ruimte om met de bouwwerken te schuiven. Daarnaast wordt verplaatsing van het voorgestelde bouwvlak parallel aan de weg landschappelijk niet wenselijk geacht, omdat dit geen recht doet aan het concentratiebeginsel. De zienswijze is ongegrond.

Op het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. Ambtelijk is geconstateerd dat er sprake is van één hoofdgebouw met twee woningen. Daarom wordt de aanduiding aaneengebouwd opgenomen.

Conclusie

De verbeelding wordt naar aanleiding van de ambtelijke opmerking aangepast.

Verslag hoorzitting

1. Verzocht wordt om uitleg over het begrip concentratiebeginsel.

Concentratiebeginsel is het voorkomen van onnodige verstening van het buitengebied. Het is niet alleen dat de bebouwing geclusterd moet worden maar ook een fysieke eigenschap. Het uitwaaiëren van het erf aan de zijde van de Eikelhofweg leidt fysiek meer tot verstening dan wanneer de bebouwing op het perceel geclusterd worden in een soort van vierkant zoals het

nu op het perceel aanwezig is. Met het bestemmingsplan wordt ook nagestreefd de kwaliteit van het buitengebied hoog te houden en te verbeteren. Een van de instrumenten is het concentreren van bebouwing. Dit is ook ingegeven om de zichtlijnen die aanwezig zijn te handhaven.

2. Er zijn vragen gesteld over het aantal woningen, inwoning en de aanduiding 'aaneengebouwd'.

In dit geval is er geen sprake van inwoning, anders zou er geen aanduiding twee op de verbeelding staan. Op basis van vergunningen is bekeken hoeveel woningen er aanwezig zijn. Conclusie in geval van reclamant is dat er sprake is van twee zelfstandige woningen die aaneengebouwd zijn. Daarom de aanduiding aaneengebouwd zodat de woningen niet als twee afzonderlijke woningen teruggebouwd kunnen worden.

Nieuwe gronden

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het leggen van de bestemming leidingen op een groot deel van het bouwvlak en tegen de vorm van het bouwvlak. Er is niks aangegeven over het aantal woningen, maar hier wordt tijdens de hoorzitting wel op ingegaan. Dit is juridisch mogelijk, omdat dit een punt is wat ten opzichte van het ontwerp ambtelijk is gewijzigd. Op wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan namelijk beroep worden ingesteld.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

1. Concentratiebeginsel

De bebouwing moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd om onnodige verstening van het buitengebied te voorkomen. Bovendien draagt het bij aan het zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening. Ook vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is concentratie van bebouwing wenselijk. Het doel van dit beginsel is te voorkomen dat het landschap wordt ontsierd met verspreid liggende bouwwerken. Het concentratiebeginsel hangt sterk samen met de landschappelijke en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Tijdens de hoorzitting is ook veel gesproken over het thema compensatie. Compensatie is niet het vergroten van het bouwvlak maar het efficiënter inrichten van het bouwvlak waarbij het oppervlakte gelijk blijft. Echter door dit in te zetten kan dit tot gevolg hebben dat niet meer wordt voldaan aan het concentratiebeginsel.

2. Inwoning

In de NvU is bepaald dat aan bestaande (legale) woningen met de bijbehorende erven en tuinen een bestemming 'Wonen (W)' wordt toegekend. Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een karakteristiek voormalig agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is sprake van inwoning als de woongedeelten van binnenuit onderling te bereiken zijn. Planologisch gezien is er dan sprake van één woning. Het ongedaan maken van de onderlinge verbinding leidt niet automatisch tot een tweede legale woning. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

Zie verder punt 3. Bouwvlakken in het raadsvoorstel van 19 maart 2012.

Nadere toelichting

Naar aanleiding van de hoorzitting is nogmaals gekeken naar de vergunde bouwrechten. Op basis van dit archiefonderzoek is niet gebleken dat er in het verleden twee afzonderlijke woningen zijn vergund, zoals inspreker tijdens de hoorzitting heeft aangegeven. Op basis hiervan is de aanduiding 2 en aaneengebouwd juist opgenomen.

Ten aanzien van het bouwvlak geldt dat het concentratiebeginsel een belangrijk uitgangspunt om verstening in het buitengebied te voorkomen. Belangrijk daarbij is dat dit perceel gelegen is in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Dat betekent dat hier meer waarden zijn dan in bijvoorbeeld de bestemming 'Agrarisch gebied' en dat juist voorkomen moet worden dat afbreuk wordt gedaan aan het gebied. En dat op voorhand het bouwvlak niet wordt vergroot zoals gevraagd wordt.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

9. Holstweg ong. (dhr. Lensink) – Zienswijze 123, pagina 178

Thema(s): waterberging, planschade

Zienswijze

1. Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen het toekennen van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging. Een zodanig gebruik zou in het kader van het inrichtingsplan Olst-Wesepe afgekondigd zijn, ook over een deel van de gronden van reclamant. Reclamant heeft op dit punt beroep ingesteld bij de Raad van State (maart 2011). Reclamant verzoekt de waterberging te schrappen, nu de fysieke inrichting van het gebied op basis van het inrichtingsplan niet doorgaat. De noodzaak ontvalt daarmee om een bestemming waterberging te projecteren op gronden van reclamant. Aangedrongen wordt te wachten met het vaststellen van de waterberging totdat het beroep is behandeld en het plan onherroepelijk is. De inhoud van de bestemming is verwarrend, de benaming waterberging laat niets aan de verbeelding over. Echter als wordt gekeken naar de bestemmingsomschrijving, dan wordt waterberging niet (direct) genoemd. Reclamant wil vooraf weten waar aan toe te zijn en verlangt die helderheid. Schrap deze bestemming, in ieder geval stem de benaming van de bestemming en het gebruik en de beschrijving op elkaar af en schrap daarbij de waterberging. Naast zekerheid over de bestemming wenst reclamant ook helderheid over de schade die wordt toegebracht en die schade op basis van een 6.1 Wro-verzoek is te claimen.
2. Onder de dubbelbestemming Archeologie 1 en 2 is een uitvoeringsverbod voor werken opgenomen. Reclamant dringt erop aan de vrijheid te willen hebben om op basis van het agrarische gebruik de gronden aan te passen zonder het verbod, zoals gesteld onder de dubbelbestemming.
3. Reclamant vindt het opmerkelijk dat op basis van de dubbelbestemmingen allerlei beperkingen worden opgelegd terwijl anderen kennelijk zonder toestemming verboden activiteiten kunnen uitoefenen op de gronden van reclamant. Reclamant duidt op het gestorte puin en afval dat mogelijk voor een deel wordt gebruikt als verharding. Reclamant verzoekt om op te treden tegen deze activiteiten en degene die de vervuiling heeft veroorzaakt, dit te laten opruimen. Reclamant heeft een figuur bijgevoegd.
4. Aan een groot deel van de kavel is de dubbelbestemming Landschap 2 toegekend. Reclamant verzet zich tegen de bestemming en het daaraan verbonden vergunningstelsel. Het gebied heeft volgens reclamant geen kenmerken op basis waarvan deze bestemming kan worden gelegd. Het enkele feit dat een deel van de kavel lager ligt rechtvaardigt niet de toekenning van de bestemming, ter plekke zouden er geen kommen aanwezig zijn.

Beantwoording

1. De op de verbeelding toegekende dubbelbestemming komt niet voort uit de landinrichting Olst-Wesepe, maar de toegekende dubbelbestemming komt voort uit de verplichting, zoals deze is vastgelegd in de provinciale verordening. De provincie schrijft namelijk voor dat de primaire watergebieden opgenomen moeten worden. In deze gebieden kan in extreme situaties water worden vastgehouden. Het is dus nog steeds een actueel thema dat opgenomen dient te worden. De eventuele schade die wordt geleden, is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dit is een apart traject. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Vanuit bestaande wet- en regelgeving is de gemeente verplicht om de bestaande archeologische waarden en verwachtingswaarden te beschermen. Hiertoe hebben wij op 4 oktober 2010 het archeologische beleid vastgesteld. Dit bestaande beleid is doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. Mocht uit nadere stukken blijken dat de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld moet worden, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de waarde aan te passen door middel van een wijzigingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
3. Het wordt niet duidelijk waarop dit aangevoerde punt betrekking heeft. De opmerking is ruimtelijk niet relevant en zal via een ander traject moet lopen. De zienswijze is op dit punt niet ontvankelijk.
4. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Deze is in 2008 vastgesteld en vormt het landschappelijk kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Op basis van dit plan wordt (een gedeelte van) het perceel getypeerd als kommenlandschap, net zoals een groot gedeelte van de gemeente. Het ruimtelijk beeld van het kommenlandschap wordt bepaald door de afwisseling tussen zeer open gebieden en wat meer besloten mengelgronden. De

te behouden waarden zijn doorvertaald in het bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming. Dit zijn landschapstyperingen waar afzonderlijke kleinere percelen deel van uitmaken. De zienswijze leidt niet tot een ander inzicht. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. De zienswijze is op dit punt niet ontvankelijk en wordt niet behandeld.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Op het thema planschade in relatie tot waterbergingen wordt op terug gekomen.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

In de omgevingsverordening is ten aanzien van primaire watergebieden het volgende opgenomen; 'Bestemmingsplannen die betrekking hebben op primaire watergebieden, voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren'. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de primaire watergebieden opgenomen moeten worden. Dit is gedaan door de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied aan de betreffende gronden toe te kennen. Bouwen is uitsluitend toegestaan als hiervoor een vergunning is verleend door het bevoegd gezag. In overleg met de provincie is bepaald dat gronden gelegen in deze dubbelbestemming die voorzien zijn van een bouwvlak uitgezonderd zijn van de bepaling dat bouwen alleen is toegestaan indien er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken (zie ook bestemmingsplan, toelichting pagina 75 en regels pagina 111). Dit betekent dat het agrarische gebruik van de gronden mogelijk is en dat hier door de dubbelbestemming geen 'extra' beperkingen worden opgelegd.

Nadere toelichting

In de provinciale omgevingsvisie staat dat de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties bij extreme neerslag vanzelf onder water lopen. Het gaat hier niet om gestuurde berging zoals dat bij de waterbergingsgebieden gebeurt. Wel moeten de gebieden worden vrijgehouden van ontwikkelingen die de wateropvangfunctie belemmeren. In overleg met de verschillende organisaties is bepaald dat binnen het bouwvlak bij recht mag worden gebouwd. Voor andere ingrepen zal advies moeten worden ingewonnen bij het waterschap. De eventuele schade die wordt geleden, is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar verloopt via een apart traject. Indien reclamant van mening is schade te lijden of mogelijk te lijden dan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Een planschadeverzoek staat buiten de behandeling van de bestemmingsplanprocedure.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

10. Omgeving Boskamp (dhr. Te Riele) – Zienswijze 81, pagina 117

Thema(s): waterberging, planschade

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op Boskamp 54 en Dingshof 1 en reclamant heeft de volgende opmerkingen over deze percelen.

1. Reclamant heeft een melkrundveehouderijbedrijf. De helft van de landbouwgronden die reclamant in gebruik heeft, zijn bestemd als 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Deze bestemming kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de betreffende landbouwgronden en daarnaast zal de waarde van de percelen dalen. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied', om genoemde redenen, te schrappen. Reclamant heeft illustratie bijgevoegd.
2. De moeder van reclamant woont in de voormalige bedrijfswoning aan de Dingshofweg 1 te Olst. Bij de woning staan nog een aantal voormalige bedrijfsgebouwen, onder andere een varkensstal. De drijfmestkelders onder deze varkensstal worden gebruikt voor mestopslag. De woning heeft de bestemming 'Wonen'. Reclamant verzoekt om de agrarische bestemming voor deze locatie te behouden en deze te vermelden in het bestemmingsplan.
3. Het bouwvlak aan de Dingshofweg 1 is gekoppeld aan het bouwvlak van het aangrenzende agrarisch bedrijf aan de Boskamp 47. Dit is een onjuiste weergave van de daadwerkelijke situatie. Reclamant verzoekt om het bouwvlak van Dingshofweg 1 en Boskamp 47 te splitsen. Reclamant heeft een illustratie bijgevoegd.

Beantwoording

1. De op de verbeelding toegekende dubbelbestemming komt niet voort uit de landinrichting Olst-Wesepe, maar de toegekende dubbelbestemming komt voort uit de verplichting, zoals deze is vastgelegd in de provinciale verordening. De provincie schrijft namelijk voor dat de primaire watergebieden opgenomen moeten worden. In deze gebieden kan in extreme situaties water worden vastgehouden. Het is dus nog steeds een actueel thema dat opgenomen dient te worden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Mestkelders kunnen vanuit milieuregelgeving gezien worden als bedrijfsmatig en hierop kan mogelijk aanvullende milieuregelgeving van toepassing zijn. Planologisch gezien is er echter sprake van een voormalige agrarisch bedrijf, omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die boven de 10 nge uitkomen. De activiteiten hebben een hobbymatig karakter en passen daarom onder een woonbestemming. Derhalve is de zienswijze op dit punt ongegrond.
3. De gebruiksmogelijkheden voor het gehele perceel worden niet beperkt, doordat er een splitsing is ontstaan in eigendomssituatie. Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden, zonder rekening te houden met wie de eigenaar is van de verschillende eigendomssituaties. Omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden per woning niet worden beperkt, wordt geen aanleiding gezien om het bouwvlak te splitsen in twee afzonderlijke bouwvlakken. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Op het thema planschade in relatie tot waterbergingen wordt op terug gekomen.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

In de omgevingsverordening is ten aanzien van primaire watergebieden het volgende opgenomen; 'Bestemmingsplannen die betrekking hebben op primaire watergebieden, voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren'. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de primaire watergebieden opgenomen moeten worden. Dit is gedaan door de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied aan de betreffende gronden toe te kennen. Bouwen is uitsluitend toegestaan als hiervoor een vergunning is verleend door het bevoegd gezag. In overleg met de provincie is bepaald dat gronden gelegen in deze dubbelbestemming die voorzien zijn van een bouwvlak uitgezonderd zijn van de bepaling dat bouwen alleen is toegestaan indien er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken (zie ook bestemmingsplan, toelichting pagina 75 en regels pagina 111). Dit betekent dat het agrarische gebruik van de gronden mogelijk is en dat hier door de dubbelbestemming geen 'extra' beperkingen worden opgelegd.

Nadere toelichting

In de provinciale omgevingsvisie staat dat de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties bij extreme neerslag vanzelf onder water lopen. Het gaat hier niet om gestuurde berging zoals dat bij de waterbergingsgebieden gebeurt. Wel moeten de gebieden worden vrijgehouden van ontwikkelingen die de wateropvangfunctie belemmeren. In overleg met de verschillende organisaties is bepaald dat binnen het bouwvlak bij recht mag worden gebouwd. Voor andere ingrepen zal advies moeten worden ingewonnen bij het waterschap. De eventuele schade die wordt geleden, is geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar verloopt via een apart traject. Indien reclamant van mening is schade te lijden of mogelijk te lijden dan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Een planschadeverzoek staat buiten de behandeling van de bestemmingsplanprocedure

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

Samenvatting

1. Reclamant heeft een melkrundveebedrijf met circa 80 melkkoeien. Om het bedrijf toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen, zal er schaalvergroting moeten plaatsvinden. Dit is alleen mogelijk als het bestemmingsplan de bouw van nieuwe gebouwen of de uitbreiding van bestaande gebouwen toestaat. Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten van 1 naar 1,5 ha, waarbij de zuidelijke grens parallel loopt aan de bestaande ligboxenstal. Reclamant heeft een kaartje bijgevoegd.
2. De aanduiding 'karakteristiek' dient te worden verwijderd, omdat de karakteristieke bedrijfsgebouwen zijn gesloopt met sloopvergunning.
3. Een agrarische bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen. Dit is inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Agrarische bedrijfsgebouwen worden steeds groter en hoger. Dit is in het bestemmingsplan ook zo aangegeven. De hoogte gaat van 10 m naar 12 m. Reclamant is van mening dat er een goede verhouding moet zijn tussen de grootte van de woning en de grootte van de bijbehorende bedrijfsgebouwen. In plaats van de 750 m³ moet de inhoud van de woning minimaal 1200 m³ kunnen bedragen. Bovendien wordt verzocht om bij de inhoudsmaat de bijgebouwen en overkappingen niet mee te tellen. Bij de bestemming 'wonen' wordt deze regeling ook niet toegepast. Bij een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m is dit maximaal 450 m³. Gezamenlijk mag bij de bestemming 'wonen' $750 + 450 = 1.200$ m³ aan woning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Dit is bij de agrarische woning maximaal 750 m³, waardoor er rechtsongelijkheid tussen de verschillende woningen in het buitengebied ontstaat. Reclamant verzoekt de toegestane inhoud voor de agrarische bedrijfswoningen aan te passen naar 1.200 m³.

Beantwoording

1. Dat er sprake is van een bedrijfsomvang van meer dan 70 nge betekent niet dat er zonder meer een bouwvlak van 1,5 ha wordt opgenomen. Het is daarmee dus geen recht. Ook moet worden gekeken naar de noodzaak om uit te breiden. Omdat er nog voldoende ruimte binnen het toegekende bouwvlak aanwezig is, wordt niet meegewerkt aan een vergroting tot 1,5 ha. Om de bedrijfsvoering efficiënter in te richten kan het wel voor de hand liggen om de vorm van het bouwvlak te veranderen. Op basis van de bijgevoegde kaart is het niet geheel duidelijk wat het gevraagde bouwvlak wordt. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de wens is er ambtelijk een wijziging gedaan. De kuilvoerplaten zijn buiten het bouwvlak gesitueerd en het bouwvlak is verplaatst richting het zuiden. Hierdoor ontstaat er ruimte binnen het toegekende bouwvlak en is het ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.
2. In de lijst van de karakteristieke panden wordt de opmerking geplaatst dat de boerderij wordt gesloopt. Op de verbeelding zal de aanduiding verwijderd worden. De zienswijze is op dit punt gegrond.
3. In relatie tot de mogelijkheden voor burgerwoningen, zijn de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfswoningen inderdaad beperkter. Dit komt voort uit de gedachte dat het agrarisch bouwvlak geen restricties kent met betrekking tot het bouwvolume van bedrijfsgebouwen; het hele bouwvlak mag in principe worden bebouwd. Echter, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving en moeten dus betrekking hebben op het agrarisch bedrijf. Dat betekent dat voor een garage die bij de bedrijfswoning hoort, strikt genomen geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgegeven. Om dat te voorkomen wordt er aan de agrarische bestemming een bijgebouwenregeling toegevoegd, analoog aan de woonbestemming. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

1. De verbeelding wordt naar aanleiding van de ambtelijke reactie aangepast.
2. De verbeelding en de bijlage karakteristieke panden worden conform verzoek aangepast.
3. De regels worden naar aanleiding van de ambtelijke reactie aangepast.

Verslag hoorzitting

Waarom zijn elke keer de grenzen veranderd? In het ontwerpbestemmingsplan is een situatie ingetekend. Hier is een reactie opgegeven. In plaats van hier positief op te reageren is het bouwvlak verder verkleind. Waarom wordt het bouwvlak telkens verder verkleind?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

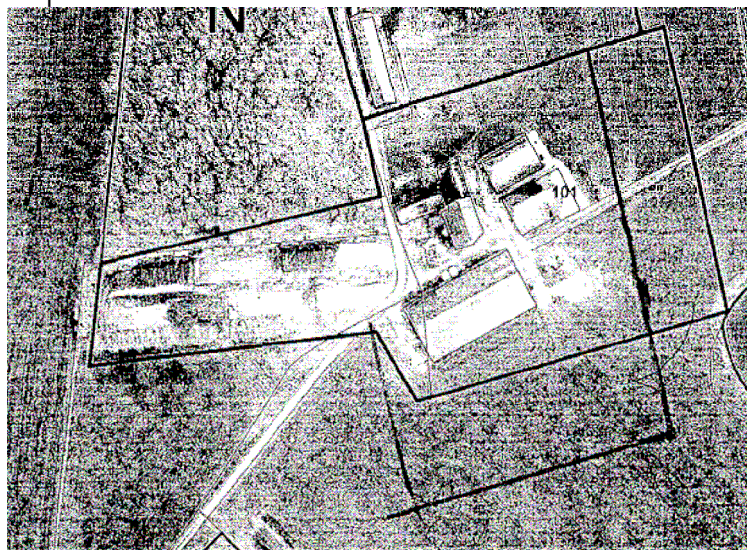
Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

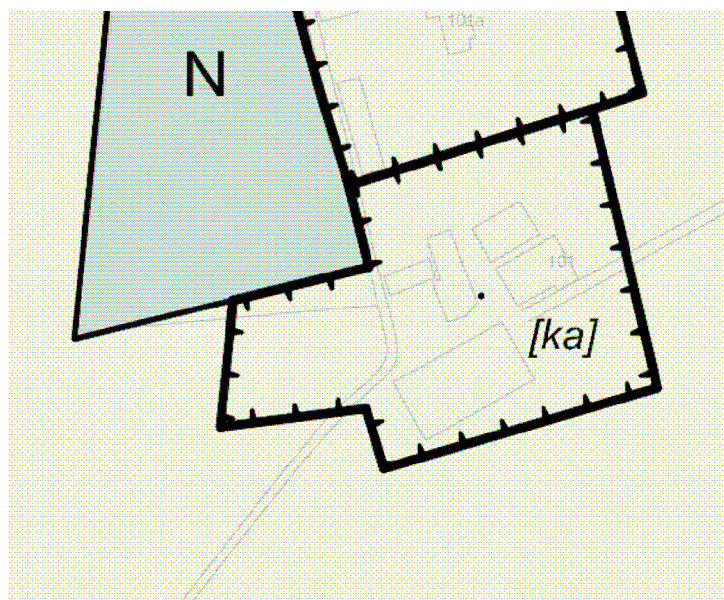
Nadere toelichting

In vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan is het toegekende bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan per abuis kleiner toegekend dan bedoeld. Hier wordt een opsomming gegeven van het bouwvlak in de verschillende fasen van het bestemmingsplan.

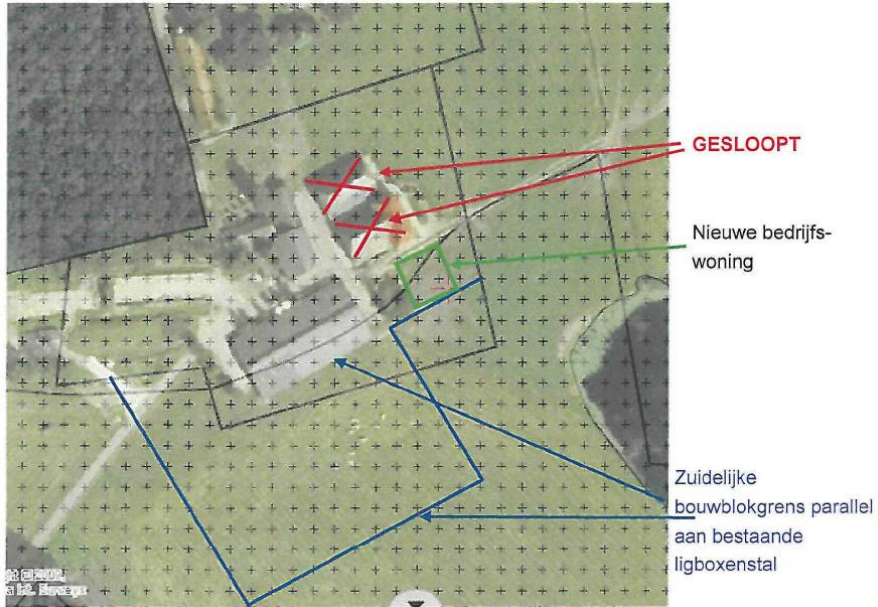
Inspraakreactie



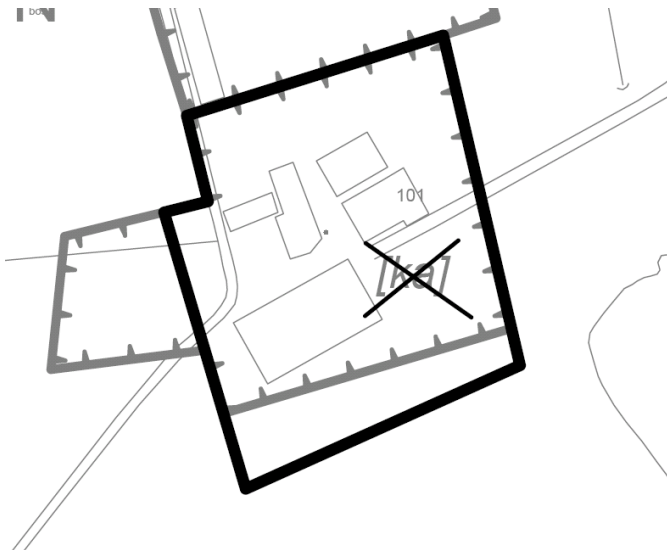
Ontwerp



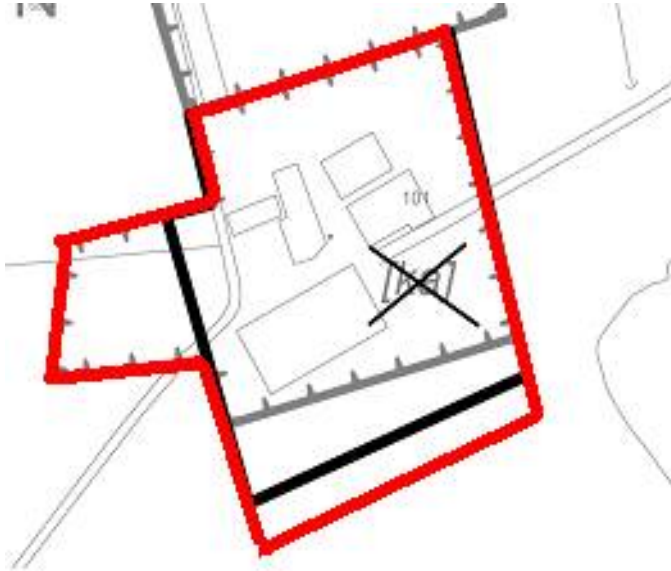
Verzoek zienswijze



Voorstel na zienswijze



Nieuw voorstel na hoorzitting



Door middel van dit voorstel voldoen de kuilvoerplaten aan de voorwaarden die gesteld zijn. Deze mogen aangrenzend aan het bouwvlak binnen een zone van 50 meter liggen. Daarnaast is aan de zuidzijde extra uitbreidingsmogelijkheid gegeven.

Eindconclusie

Naar aanmelding van de hoorzitting wordt het bouwvak aangepast.

12. Kerkweg 36 (dhr. Van den Berg) – Zienswijze 113, pagina 164

Thema(s): ontwikkelingsgerichtheid

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op Kerkweg ongenummerd en reclamant heeft de volgende opmerkingen over dit perceel.

Reclamant wil het bouwvlak van het bedrijf aan de Kerkweg 36 in Marle verplaatsen naar de overzijde van de Kerkweg, omdat de gronden behorende bij dit bedrijf aan de overzijde van de Kerkweg zijn gelegen. Dit is een verschuiving van het bouwvlak, van de zuidzijde van de Kerkweg naar de noordzijde van de Kerkweg over een afstand van ongeveer 100 m. Omdat de Kerkweg de gemeentegrens vormt, is dit een verschuiving van de gemeente Heerde naar de gemeente Olst-Wijhe.

In 2009 is door middel van een principeverzoek aan de gemeente Olst-Wijhe duidelijkheid gevraagd of zij voornemens is om haar medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing. De gemeente heeft positief gereageerd op het verzoek, maar wel met het verzoek te onderzoeken of er geen bedrijfsontwikkelingsruimte in de gemeente Heerde is. In de gemeente Heerde zijn geen mogelijkheden hiervoor. Tot nu toe heeft de gemeente Olst-Wijhe aangegeven dat deze wijziging met een aparte bestemmingsplanprocedure moet worden geregeld. Reclamant is echter van mening dat deze wijziging ook meegenomen kan worden in de algemene herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het betreft hier immers een verschuiving. Ondanks dat normaal bij andere verschuivingen van het bouwvlak geen extra gegevens moeten worden aangeleverd, wil reclamant dat wel graag doen indien dat noodzakelijk is.

Dit betekent dat er in Olst-Wijhe een bouwblok van 1 ha komt. In Heerde wordt het bouwblok verkleind naar 0,5 ha. De bedrijfswoning blijft aan de zuidzijde van de Kerkweg. Dat betekent dat in de gemeente Olst-Wijhe de toevoeging (-bw) kan worden opgenomen. Met andere woorden geen woning aan de noordzijde van de weg.

Beantwoording

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat kleinschalige ontwikkelingen in het plan mee worden genomen. Hierbij valt voor een agrarisch bouwvlak te denken aan een geringe vergroting of verplaatsing van een bestaand bouwvlak. De ontwikkeling aan de Kerkweg heeft een forse impact op de landschappelijke en ruimtelijke omgeving. Aan de zijde van de gemeente Heerde verdwijnt een groot gedeelte van het bouwvlak en deze wordt aan de zijde van Olst-Wijhe geprojecteerd. Omdat dit een ingrijpende ontwikkeling is, zal er een zorgvuldige belangenafweging plaats moeten vinden, waarbij indien medewerking wordt verleend, maatwerk moet worden geleverd. Deze maatwerk kan eventueel via een buitenplanse procedure worden verleend. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

1. Het standpunt van het college over deze ontwikkeling wordt verduidelijkt.
2. Hoe zit het met de leges als het verzoek buitenplans mogelijk gemaakt wordt of nu met het bestemmingsplan Buitengebied?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

n.v.t.

Nadere toelichting

Sinds 2009 is dit dossier onder de aandacht van de gemeente. Bij een gesprek is wethouder Van den Berg aanwezig geweest. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de gemeente op voorhand niet onwelwillend tegen het verzoek staat, maar dat dit verder moet worden onderzocht op de haalbaarheid ervan. Er is echter nooit een formeel besluit door het college genomen. In het najaar van 2011 is ter plekke gekeken naar de locatie van de nieuwe schuur. Ambtelijk is geconstateerd dat inpassing van een nieuwe schuur zeer moeilijk is, zonder het landschap in enige vorm aan te tasten. Het is daarom noodzakelijk dat er een zeer zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. Medewerking kan daarom alleen via een buitenplanse procedure worden verleend. Op basis van het bezoek ter plaatse is contact met de adviseur gezocht om de bevindingen en de vervolgstappen door te nemen, maar dit heeft niet geleid tot een vervolgspraak. Daarom zal het verzoek via de ingediende zienswijze verder worden afgehandeld.

De leges voor het afhandelen van het verzoek met een binnenplanse of buitenplanse procedure verschilt. Dit is mede afhankelijk van welke binnenplanse of buitenplanse procedure doorlopen moet worden. Verwezen wordt naar bijlage 1 'procedure soorten' van het raadsvoorstel van 21 mei 2012.

Zicht vanaf de Kerkweg



Zicht vanaf de IJsseldijk



Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

13. Raalterweg 6 (dhr. Van Vilsteren) – Zienswijze 46, pagina 65
Thema(s): detailhandel, archeologie, nieuwe bewijsstukken

Zienswijze

Deze zienswijze heeft betrekking op Raalterweg 6 en reclamant heeft de volgende opmerkingen over dit perceel.

1. Reclamant geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan de hele omgeving was aangegeven als 'archeologie 1'-gebied en niet alleen de terp. Hierbij geldt een vrijstelling van 2.500 m² (zie figuur 2). De beperkingen voor het bedrijf zijn hiermee te overzien. In de nieuwe situatie is een groot deel van het bedrijf onder waarde 'archeologie 3' gebracht. Reclamant is van mening dat de archeologische waarde nu erg arbitrair is ingetekend. Het komt namelijk exact overeen met het bouwvlak. Door het gehele bedrijf van reclamant onder archeologische verwachtingswaarde 3 te scharen, is de mogelijkheid voor nieuwbouw uitgesloten. In het geheel zijn geen werkzaamheden toegestaan omdat dit zou leiden tot onevenredige verstoring. De bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant wordt hierdoor onmogelijk. Op de locatie bevindt zich al generaties lang een fruitteeltbedrijf. Buiten de emotionele waarde geeft deze lange historie aan dat er al meer dan honderd jaar bomen zijn geplant, drainage is aangelegd en de grond overal en meerdere malen tot grote diepte is bewerkt. Er zijn veel werkzaamheden uitgevoerd en dit brengt met zich mee dat, indien er al een archeologische waarde zou zijn, dit al tot vele waardevolle vondsten zou hebben geleid. Dit is niet het geval. Het is te gek voor woorden dat op een locatie waar al meer dan honderd jaar bomen worden geplant en gerooid, er nu ineens niets meer mogelijk is zonder een duur archeologisch onderzoek. Reclamant verzoekt de aanduiding 'archeologie 3' van de kaart te halen, met uitzondering van de terp. Kan niet worden ingestemd met het primaire verzoek, dan verzoekt reclamant het hele gebied aan te wijzen als archeologie 1-gebied.
2. Reclamant geeft aan dat er sinds jaren twee woningen op het erf aanwezig zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan was deze aanduiding nog opgenomen, maar deze aanduiding is nu verwijderd. Reclamant geeft aan dat op het erf twee volwaardige woningen aanwezig zijn en deze worden bewoond door beide generaties Van Vilsteren die nu het bedrijf runnen. Beide generaties zijn 'zo close' dat besloten is geen a-nummer te maken, maar dat betekent niet dat er geen twee woningen aanwezig zijn. Reclamant verzoekt de dubbele woonaanduiding terug te brengen op het bouwvlak en de situatie zoals verbeeld in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
3. Sinds lange tijd verkoopt reclamant de fruitteelt van eigen bedrijf aan huis. Daarnaast worden er ook groenten ingekocht die ook door reclamant worden verkocht. De verkoop vindt plaats op de deel in het achterhuis van de oude boerderij. Deze ruimte overstijgt nu al de maximaal toegestane oppervlakte voor de nevenfunctie 'detailhandel' van 100 m². Daarnaast wordt er meer verkocht dan alleen streekeigen agrarische producten. Daar de verkoop aan huis al lange tijd plaatsvindt en legaal is gerealiseerd, wordt gevraagd de aanduiding 'detailhandel' terug te brengen op het bouwvlak en de situatie zoals verbeeld in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
4. Reclamant geeft aan dat volgens de gemeente regenkapen hoge voorzieningen (> 1,5 m) zijn waarvan de kap tijdelijk wordt gebruikt, maar de opbouw permanent is. Reclamant wil aangeven dat de kap niet tijdelijk is, maar permanent. Reclamant verzoekt dit aan te passen. Reclamant geeft aan dat deze voorzieningen binnen de fruitteelt onontbeerlijk zijn om regen- en hagelschade te voorkomen.
5. Reclamant geeft aan dat regenkapen volgens de gemeente permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn. Echter, waar de gemeente ook in de toelichting bij het bestemmingsplan aangeeft dat regenkapen hoger zijn dan 1,5 m, wordt dit in artikel 1.109 tenietgedaan. Hier gaat de gemeente ervan uit dat regenkapen lager zijn dan 1,5 m. Reclamant verzoekt daarom de gemeente deze bepaling in artikel 1.109 aan te passen en regenkapen te omschrijven als permanente teeltondersteunende voorziening hoger dan 1,5 m.
6. Verder wil reclamant aansluitend aan het bouwvlak de regenkapen plaatsen. Dat is nu alleen mogelijk op de gronden aan de noordzijde van het bedrijf, waar de aanduiding (sa-rk) is opgenomen. Reclamant verzoekt de beperking in ha aan permanente teeltondersteunende voorzieningen en kassen voor deze locatie uit het bestemmingsplan te halen. De maximale

oppervlakte aan permanente TOV is al beperkt door de intekening van de bestemmingsvlakken, waardoor een extra beperking in de regels van het bestemmingsplan dubbelop is. Dit maximale oppervlak van 500 m² uit artikel 3.2 sub i zou dan ook geschrapt moeten worden uit de regels bij het bestemmingsplan. Indien er meer bedrijven zijn met de aanduiding 'kas' (ks) of de aanduiding 'regenkapten' (rk) vraagt reclamant de gemeente een aparte regel op te nemen voor het bedrijf, met daarbij het daadwerkelijke oppervlak, te weten ongeveer 1,5 ha. Het is ook mogelijk om in de tabel de 1.000 m² bij kassen en 500 m² bij TOV te verwijderen. Het oppervlakte wordt toch al beperkt door het oppervlak met de aanduiding 'kas' of 'hoge permanente TOV'. Overigens is bij de beantwoording bij punt 4 van de gemeente aangegeven dat deze 1.000 m² aan kassen onjuist is en dat dit 10.000 m² moet zijn. Dit is in het ontwerp niet aangepast. Zoals aangegeven verzoekt reclamant nu om in het geheel geen maximaal oppervlak aan te geven omdat het gebied toch al wordt ingeperkt door slechts op een beperkt gebied de aanduiding 'kas' (ks) of de aanduiding 'regenkapten' (rk) op te nemen.

7. Reclamant verzoekt ook om op onderstaande percelen de aanduiding 'regenkapten' (rk) op te nemen. Perceel 1 is al in gebruik bij de familie van Vilsteren en perceel 2 is eigendom van de gemeente en wordt mogelijk binnenkort door de familie van Vilsteren in gebruik genomen. Perceel 3 kan in de toekomst mogelijk worden gekocht van de buurman. Omdat dit de meest wenselijke uitbreidingsrichting is voor het fruitteeltbedrijf (zowel bedrijfstechnisch als ruimtelijk), verzoekt reclamant hierbij om op deze percelen ook de aanduiding 'regenkapten' (rk) op te nemen. Naast percelen 1 en 2 uit figuur 5, is het ook noodzakelijk om op perceel 4 uit figuur 6 de aanduiding regenkapten aan te geven. Dit heeft reclamant ook verzocht bij het voorontwerpbestemmingsplan. Bij de beantwoording ervan is onder punt 3 ook aangegeven dat op deze percelen de aanduiding regenkapten zal worden opgenomen. Dit is echter niet uitgevoerd op de verbeelding. Hierbij verzoekt reclamant de gemeente om dit alsnog te doen.

Reclamant heeft verschillende figuren en een kaartje bijgevoegd.

Beantwoording

1. In 2006 is er een partiële herziening gemaakt voor het perceel Raalterweg 6. In de toelichting staat dat het perceel deels een archeologisch waardevol terrein is. Dit is doorvertaald op de bijbehorende plankaart. In het veld laat dit zich zien als een ophoging in het landschap omzoomd met bomen. Dit gedeelte was ook in het voorontwerp opgenomen. Deze bestemming Waarde - Archeologie - 1 is gewijzigd in Waarde - Archeologie -3 omdat de betreffende gronden zijn aangewezen als AMK terreinen. Deze terreinen waren in het voorontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende geregeld en dus onvoldoende beschermd. De begrenzing van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 is niet arbitrair ingetekend maar overgenomen van de archeologische waardenkaart van het gemeentelijke archeologiebeleid dat op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tijdens de controle is wel ontdekt dat de dubbelbestemming iets te ver naar het oosten is ingetekend. Dit wordt gewijzigd maar leidt niet tot wijziging van de dubbelbestemming ter plaatse van het bouwvlak. Het opnemen van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 betekent overigens niet dat nieuwbouw is uitgesloten. Nieuwbouw is toegestaan indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Indien dit niet aan de orde is, dan is nieuwbouw toegestaan indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en/of de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

2. Voor het perceel Raalterweg 6 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijhe, partiële herziening Raalterweg 6'. In dit bestemmingsplan is geregeld dat er op het perceel ten hoogste 1 woning is toegestaan. Per abuis is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen dat er 2 woningen zijn toegestaan. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het feit dat er feitelijk

2 generaties wonen en er sprake is van 2 woningen betekent niet dat er planologisch en gezien ook 2 woningen zijn toegestaan. Zolang er sprake is van onderlinge verbonden tussen de woningen via een tussendeur of een andere ruimte, is er sprake van inwoning. Deze zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. In de doelenomschrijving van de partiële herziening Raalterweg 6 staat dat de gronden mede bestemd zijn voor de uitoefening van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimte ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc., met dien verstande dat de vloeroppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat bij recht verkoop van streek-eigen agrarische producten tot maximaal 100 m² en rondleidingen op het bedrijf zijn toegestaan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. De toelichting wordt conform het verzoek van reclamant aangepast. In de toelichting wordt vermeld dat regen-kappen permanente teelt-ondersteunende voorzieningen betreffen. In artikel 1 lid 1.109 is al reeds aangegeven dat regen-kappen als permanente voorzieningen worden aangemerkt. Echter staan in de regels regen-kappen als lage permanente voorzieningen aangemerkt in plaats van hoge. Naast de toelichting worden derhalve ook de regels aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond.

5. Artikel 1.109 wordt aangepast zodat regen-kappen als hoge permanente teelt-ondersteunende voorzieningen worden gezien. De zienswijze is op dit punt gegrond.

6. Zowel in de regels als op de verbeelding is de oppervlakte van regen-kappen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'regen-kappen' beperkt. Omdat dit dubbelop is worden de oppervlaktematen uit de regels ter plaatse van deze aanduiding verwijderd. De zienswijze van reclamant ten aanzien van de oppervlakte aan regen-kappen is gegrond. Het is niet mogelijk om de oppervlakte van hoge permanente teelt-ondersteunde voorzieningen te verwijderen omdat deze maat ook geldt voor gronden binnen het bouwvlak. Op deze gronden mogen zonder aanduiding permanente hoge teelt-ondersteunde voorzieningen worden gebouwd waarbij het gewenst is de oppervlakte te maximeren. Ten aanzien van de oppervlakte kassen is per abuis de wijziging uit de nota zienswijzen niet doorgevoerd. Deze wordt alsnog doorgevoerd. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

7. Per abuis is deze wijziging uit de Nota inspraak en overleg niet doorgevoerd. De betreffende gronden worden alsnog voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'regen-kappen'. Omdat de gronden met de aanduiding 3 nog niet in eigendom zijn en hier nog geen regen-kappen aanwezig zijn wordt de aanduiding niet op deze gronden opgenomen. Indien in de toekomst blijkt dat regen-kappen op deze gronden noodzakelijk zijn kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid voor regen-kappen buiten het bouwvlak. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

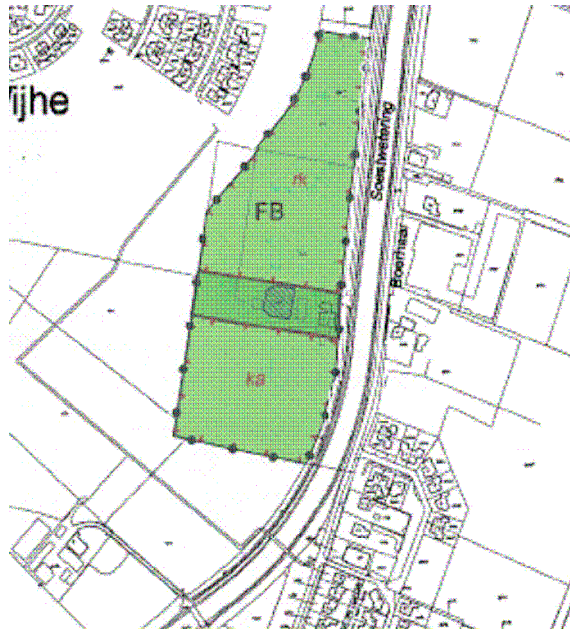
1. De verbeelding wordt conform ambtelijke aanpassing aangepast.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. De toelichting en de regels worden aangepast.
5. De regels worden aangepast.
6. De regels worden aangepast.
7. De verbeelding wordt aangepast.

Verslag hoorzitting

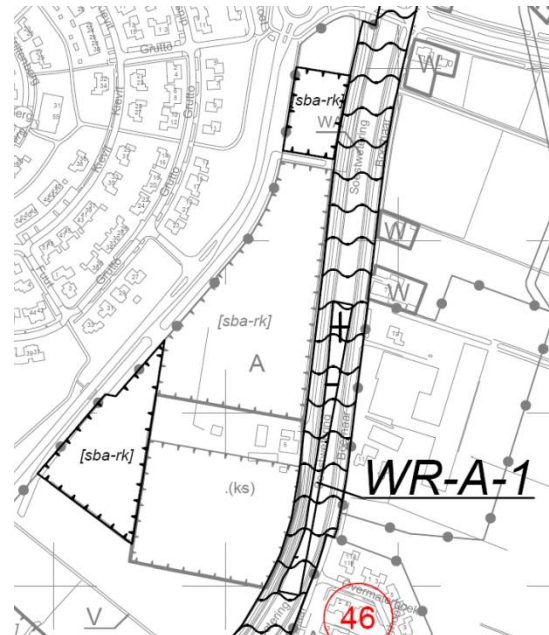
1. Hoe zit het precies met de grenzen van archeologische (verwachtings-)waarden om te zien dat de gemeentegrenzen worden afgenomen van de dubbelbestemming. Graag hier een duidelijk antwoord op.
2. In de beantwoording wordt gesproken over een AMK-terrein, wat is dit?
3. Waarom is er na zoveel jaar de benoeming van het bedrijf met detailhandel eraf gehaald?
4. Er staan kassen op het zuidelijke gebied. U wilt dit graag aangevuld hebben in de regels met regen-kappen. Maar er zijn op dit moment geen kassen aanwezig. Is er sprake van behoefte

aan sprake of staat het er toevallig? Er zijn plannen om kassen te realiseren, maar 100% zekerheid is er niet. Het gaat om flexibiliteit van het perceel. Binnen het bouwvlak kan nu maar 500 m² gerealiseerd worden, terwijl het perceel een oppervlakte heeft van 1000 m². Wenselijk is om hier meer flexibiliteit in te krijgen. Verder moeten de kassen behouden blijven, dat is ook schriftelijk vastgelegd (in afspraken, notarieel).

geldend plan uit 2006



voorstel college



Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting heeft inspreker bonnetjes van het diepspitten aangeleverd. Dit is informatie die niet was aangeleverd bij de zienswijze. Omdat dit een nadere onderbouwing is van wat al in de zienswijze is aangegeven is dit juridisch mogelijk. Er worden geen nieuwe gronden aangeleverd.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Sinds 1 september 2007 is de overkoepelende Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht. Deze wet geeft aan welke wetten gewijzigd worden, met als belangrijkste wet de Monumentenwet 1988. De implementatie heeft daarnaast geleid tot aanpassing van enkele andere wetten op aanpalende werkvelden die voor de archeologie relevant zijn, zoals de Wet milieubeheer en de Woningwet. De nieuwe wetgeving beoogt dat zo goed en zo vroeg mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. De Monumentenwet heeft twee belangrijke uitgangspunten, namelijk het streven naar behoud van archeologische resten in hun originele context in de bodem (in situ), of als dit niet mogelijk is door opgraving en documentatie (ex situ) en de nieuwe wetgeving beoogt tevens een decentralisatie van taken van de landelijke en provinciale overheden naar de gemeente. De gemeenten worden mede verantwoordelijk voor de archeologische (verwachtings-)waarden op hun grondgebied. Wel is degene die nieuwe ontwikkelingen met mogelijk bodemverstorende ingrepen tot stand brengt, verantwoordelijk voor de inventarisatie en een verantwoord beheer van de bekende en te verwachten archeologische resten in de ondergrond.

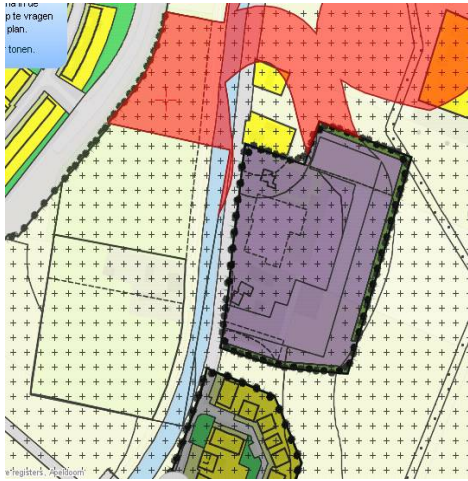
Naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving op het gebied van archeologie heeft u op 4 oktober 2010 het gemeentelijke archeologiebeleid opgesteld. In dit gemeentelijk archeologiebeleid zijn verschillende categorieën benoemd en aan elke categorie zijn beleidsadviezen gekoppeld.

De categorieën zijn te verdelen in gebieden/terreinen waarvan de archeologische waarde reeds is vastgesteld en gebieden waarvan een bepaalde archeologische waarde verwacht wordt.

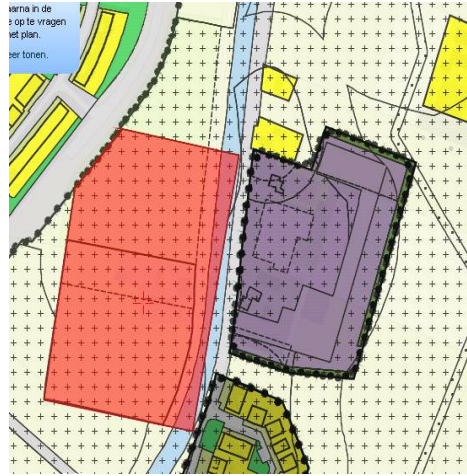
Het beleid per zone is overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied komen de volgende categorieën terug; AMK-terreinen, zones met een hoge archeologische verwachting en zones met een middelhoge archeologische verwachting. AMK-terreinen zijn terreinen die op de archeologische monumentenkaart (AMK) staan aangegeven. Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ en geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regioarcheoloog.

Nadere toelichting

1. Op het terrein liggen twee soorten dubbelbestemmingen voor wat betreft de archeologie. Namelijk 'Waarde –Archeologie-2' en 'Waarde-Archeologie-3'. De eerste betreft een archeologisch onderzoeksgebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het tweede betreft een archeologisch waardevol gebied, het zogenaamde Archeologisch Monumenten Kaart (AMK). Voor beide dubbelbestemmingen geldt dat alleen gebieden binnen het bestemmingsplan als dusdanig zijn bestemd. In het noordoosten maken het archeologisch onderzoeksgebied en het AMK onderdeel uit van het bestemmingsplan Noorderkoeslag. Zie ook beantwoording zienswijze onder 1 als het raadsvoorstel van 21 mei 2012 onder het kopje 6. archeologie.
2. AMK-terreinen zijn terreinen die op de archeologische monumentenkaart (AMK) staan aangegeven. Op deze kaart is te zien hoe groot het archeologische terrein is en daarop is ook de begrenzing van het monument gebaseerd. Het archeologische terrein is in december 1976 aangewezen als monument. In juli 2002 is het terrein opnieuw gewaardeerd en in april 2005 geïnspecteerd. Dit alles speelde dus al voor 2006. Het is dan ook vreemd dat het terrein niet goed is overgenomen in het bestemmingsplan van 2006. Het bouwvlak is niet opgenomen op basis van een natuurlijke grens, zoals een bomenrij of buitengracht, maar waarschijnlijk op basis van eigendom. Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de gronden voor een bepaalde diepte op plekken geroerd is. Ook al is de grond geroerd, dan betekent dat niet dat alle archeologische waarden daarmee verdwenen zijn. Het is daarom ook niet vast te stellen dat er geen archeologische waarden meer zijn en daarom wordt de bestemming niet verwijderd. Het kan namelijk best zijn dat er tot 2 meter diep geroerd is, terwijl er waarden op 3 meter kunnen liggen. Door het verwijderen van de dubbelbestemming zijn de waarden op 3 meter meteen ook niet meer beschermd. Na navraag bij de regio-archeoloog is gebleken dat de waarde van dit terrein alleen mag worden aangepast door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De waarde van dit terrein kan dus niet door de gemeente worden aangepast. De gemeente kan alleen gebieden met een verwachting (hoog, middelhoog en laag) aanpassen. Derhalve zal de aanduiding moeten worden gehandhaafd.
3. Op 29 oktober 1998 is het bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, partiële herziening Raalterweg 6" vastgesteld. Op basis van dit plan is het onder andere toegestaan dat er een ontvangstruimte van 100 m² is ingericht ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen, zelfpluk etc. Hiermee is bedoeld dat eigen geteelde producten zoals fruit en fruitsappen mogen worden verkocht. Dit zijn ter plekke vervaardigde producten. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk om bij recht rondleidingen te houden op het gehele bedrijf. Er mag 100 m² aan gebouwen voor deze functie in gebruik zijn. Ook de verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten is bij recht toegestaan met eveneens een oppervlakte van 100 m². Omdat deze functies bij recht zijn toegestaan, is er geen noodzaak meer om de aanduiding detailhandel op te nemen.
4. Op het zuidelijke bouwvlak is de aanduiding 'ks' weergegeven. In de regels staat dat ter plekke van de aanduiding 'kas' 10.000 m² aan kassen mag worden gebouwd. Het verzoek van inspreker is al in het bestemmingsplan van 2006 mogelijk gemaakt en dit zal worden gecontinueerd.



Waarde-Archeologie-2 (het rode gedeelte)



Waarde-Archeologie-3 (rode gedeelte)

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

17. Boerlestraat 6 (dhr. Groot Zwaaftink) –Zienswijze 102, pagina 144

Thema(s): ontwikkelingsgerichtheid

Zienswijze

1. Reclamant vindt dat het toegekende bouwperceel voor het bedrijf onvoldoende groot is. Het bedrijf moet worden gezien als een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf met een omvang van meer dan 100 nge en heeft daarmee recht op een bouwblok van 1,5 ha in plaats van 1,1 ha. Reclamant wil in de toekomst een nieuwe stal kunnen bouwen, naast de bestaande ligboxenstal (noordwestzijde). De stal wordt circa 40 m breed plus nog een tussenruimte in verband met brandveiligheid van 5 m komt neer op minimaal 45 m breed. Om dit te kunnen verwezenlijken, dient het bouwvlak vergroot te worden over de volle lengte met circa 17 m breedte en het is wenselijk dat het bouwblok haaks wordt. Reclamant heeft een kaart bijgevoegd.

2. Daarnaast wil reclamant graag dat de dubbelbestemming met archeologie komt te vervallen. Dit brengt onevenredig veel kosten met zich mee, terwijl reclamant al te maken heeft met 'geroerde grond'. Er kan dan ook geen sprake zijn van archeologische waarde op deze plek.

Beantwoording

1. Dat er sprake is van een bedrijfsomvang van meer dan 70 nge betekent niet dat er zonder meer een bouwvlak van 1,5 ha wordt opgenomen. Het is daarmee dus geen recht. Ook moet worden gekeken naar de noodzaak om uit te breiden. Omdat er nog voldoende ruimte is binnen de bestaande grootte van het bouwvlak is een vergroting niet noodzakelijk. Wel wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de zienswijze door het bouwvlak van vorm te veranderen, zodat er een recht bouwvlak ontstaat en de oppervlakte niet toeneemt. Landschappelijk is dit aanvaardbaar. De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.

2. Uit de zienswijze blijkt niet dat de grond geroerd is. Mocht uit stukken blijken dat de archeologische verwachtingswaarde bijgesteld moet worden, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de waarde aan te passen door middel van een wijzigingsplan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Aanvrager heeft gevraagd om de scheve punt aan de onderzijde van het bouwblok gelijk te maken. Daar is de gemeente in meegegaan, maar nu is aan de voorkant een hoek er af gehaald. Die er aan de zijkant weer bij is gezet en daar heeft de aanvrager geen belang bij. Aanvrager wil het stukje aan de onderkant rechtmaken. Het bouwblok kan even groot blijven. Het kan vierkant gemaakt worden, zoals het ook was in de oude situatie

1. Is de gemeente hier abusief geweest gelet op stukje van eigen initiatief?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting is de aard van de zienswijze gewijzigd. De behoefte bestaat nog steeds om de scheve punt aan de zuidzijde recht te trekken. Het verzoek om de westzijde te vergroten wordt echter verlaten.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

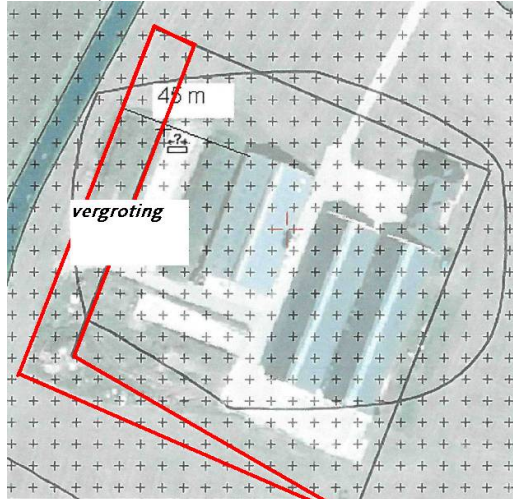
Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

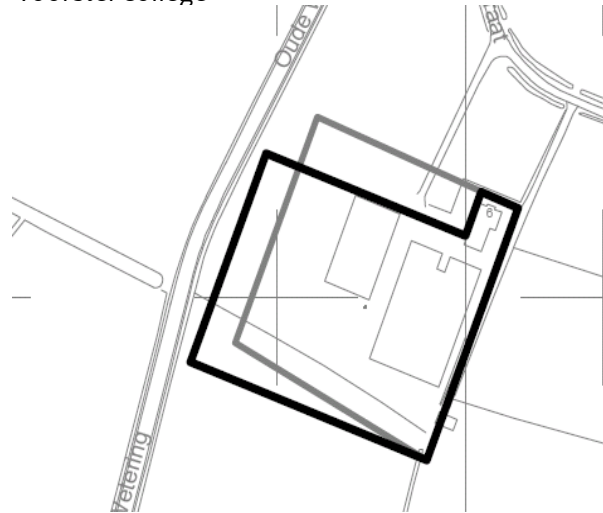
Op basis van deze uitsnede uit de zienswijze wordt duidelijk wat het verzoek van reclamant is. Een vergroting richting de wetering en het creëren van een recht bouwvlak. Het klopt dus niet dat

inspreker hier geen zienswijze op heeft ingediend. Omdat het bouwvlak nog voldoende ruimte heeft om uit te kunnen breiden is de nut en noodzaak van een vergroting niet aangetoond. Wel lijkt het gerechtvaardigd om het bouwvlak recht te trekken. Op basis hiervan is het bouwvlak aangepast door medewerking te verlenen aan de verlegging naar de wetering en het rechte trekken van het bouwvlak aan de zuidzijde. Ter compensatie is het mede gezien de ligging van de woning logisch dat het bouwvlak hier dan wordt ingekort. Hiermee wordt immers de meeste gebruiksruimte gecreëerd.

zienswijze voorstel



voorstel college



Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

19. Boerlestraat 2 (dhr. Van den Beld) – Zienswijze 92, pagina 134

Thema(s): ontwikkelingsgerichtheid, IV

Zienswijze

Het bedrijfsplan van reclamant was gericht op uitbreiding van de vleesvarkenshouderij en is destijds ook aangegeven in het Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP). Hierin is aangegeven dat het voornemen bestaat om een nieuwe stal te realiseren voor 2.772 vleesvarkens, voorzien van een luchtwasser. In overleg met de afdeling milieu van de gemeente is dit tijdelijk omgezet in een stoppersverklaring omdat het BOP niet voldeed aan het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zouden er immers mogelijkheden komen om het bouwblok uit te breiden. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan valt het bedrijf van reclamant tussen de 10 en 40 nge en betreft het een deeltijdbedrijf en is het bouwperceel afgestemd op het bestaande erf (er is een milieuvergunning voor het houden van 449 gespeende biggen en 450 vleesvarkens). Reclamant is van mening dat hierdoor niet uitgebreid kan worden naar een volwaardig agrarisch intensief bedrijf. Het bestemmingsplan zou flexibel en ontwikkelingsgericht zijn, dit bestrijdt reclamant. Reclamant wil een groter bouwvlak toegewezen krijgen, zodat reclamant de toekomstplannen kan realiseren. Reclamant heeft een tekening bijgevoegd.

Beantwoording

Gezien de bedrijfsomvang (tussen de 10 en 40 nge) is het bouwvlak afgestemd op het bestaande erf. De bedrijfsomvang laat een vergroting van het bouwvlak niet toe. Daarnaast is er nog enige ruimte binnen het bouwvlak om bebouwing uit te kunnen breiden. Het nieuwe bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Zo moet een uitbreiding voor een intensieve tak met betrekking tot de geurbelasting berekend worden. Uit deze berekening moet duidelijk worden of het plan milieutechnisch uitvoerbaar is. Omdat op basis van de zienswijze niet duidelijk wordt of aan deze en aan andere gestelde voorwaarden kan worden voldaan, wordt derhalve geen medewerking verleend. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Graag duidelijkheid of er ten tijde van het indienen van de bedrijfsontwikkelingsplannen (BOP) en met de betrouwbare overheid wil ik weten of er onjuistheden zijn, waardoor hij onnodig voor hoge kosten staat en ontwikkeling misschien helemaal niet meer mogelijk is.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn nieuwe gronden aangewend, namelijk de stelling dat de vergroting milieutechnisch uitvoerbaar is. Niet wordt duidelijk waaruit dit blijkt.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Voor intensieve bedrijven speelt de ligging in een LOG, verwevingsgebied of extensiveringsgebied een rol. U heeft de LOG-visies, na amendering, vastgesteld en het daarin geformuleerde kader is op basis hiervan opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij heeft u als extra voorwaarde opgenomen dat wanneer er sprake is van ontwikkelingen (bv. vergroting of verplaatsing van IV) er een zogenaamde effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid. Dit betekent het volgende:

<i>bestaande bedrijven in het:</i>	
extensiveringsgebied	geen IV-bedrijven gelegen in deze gebieden
verwevingsgebied	via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 1,5 ha
LOG	- bij recht 1 ha - via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 2 ha

	- buitenplans tot maximaal 2,5 ha
<i>nieuwe bedrijven en hervestiging:</i>	buitenplans in aangewezen zones in LOG d.m.v. partiële herziening

Zie verder paragraaf 3.

Nadere toelichting

Op 14 december 2010 is een nieuwe BOP ingediend. Hierin is gesteld dat de inspreker wil gaan stoppen met de varkenstak. Omdat er verder geen nieuwe gegevens zijn aangeleverd die anders doen vermoeden, wordt dit verzoek vooralsnog behandeld als stopper.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

20. Vettewinkelweg 6 (dhr. Tielbeke) – Zienswijze 59, pagina 87
Thema(s): ontwikkelingsgerichtheid, IV

Zienswijze

Reclamant heeft tijdens de inspraakperiode verzocht om een vormverandering en vergroting van het bouwblok. Dit is helaas afgewezen. Reclamant geeft aan dat binnen de wettelijke kaders voor een toekomstige uitbreiding het nu mogelijk is om de vorm en grootte van het bouwblok te optimaliseren. Reclamant geeft aan dat het huidige bouwblok 1,4 ha groot is. De opties voor het gewenste bouwblok heeft reclamant in twee varianten uitgewerkt. De eerste door het aanpassen van de vorm, waarbij het bouwvlak aan de west- en noordzijde wordt veranderd. De tweede optie komt naast vormverandering een vergroting tot 1,5 ha bij. Het bouwblok wordt dan aan de oostzijde met circa 6 m verbreed. Reclamant verzoekt het bouwblok aan te passen en indien mogelijk ook de vergroting tot 1,5 ha op te nemen. Reclamant heeft tekeningen bijgevoegd.

Beantwoording

Op dit moment is een bouwvlak van ongeveer 1,4 ha toegekend. Om een vergroting toe te kunnen staan moet worden gekeken naar de noodzaak om uit te breiden. Omdat er nog voldoende ruimte is binnen het bestaande bouwvlak is een vergroting niet noodzakelijk. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de zienswijze door het bouwvlak van vorm te veranderen, zodat er een efficiënter bouwvlak ontstaat en de oppervlakte niet toeneemt. Landschappelijk is dit aanvaardbaar, omdat het een rechthoekig bouwvlak blijft. De zienswijze is voor wat betreft de wijziging van de vorm van het bouwvlak gegrond.

Conclusie

De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast.

Verslag hoorzitting

Aanvrager heeft twee wijzigingen voor het bouwblok ingediend. De eerste daarvan is toegekend. De tweede is het verbreden van het bouwblok aan de oostzijde met zes meter. Op die plaats staan stallen van 40 jaar oud die aan vervanging toe zijn. Men gaat geen stal bouwen van 15 meter breed, tegenwoordig maakt men dat breder. Voor aanvrager wordt het werk dan praktischer, logischer en beter bereikbaar.

Dan wil ik graag van de gemeente weten, waarom de gemeente voor deze ontwikkeling geen ruimte biedt. In dit geval moeten de zienswijze er bij worden gepakt, kijken wat aangevraagd is en bekijken op basis waarvan dit advies tot stand gekomen is. Dus dat gaan we ook voor u nazoeken.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen gronden aangewend.

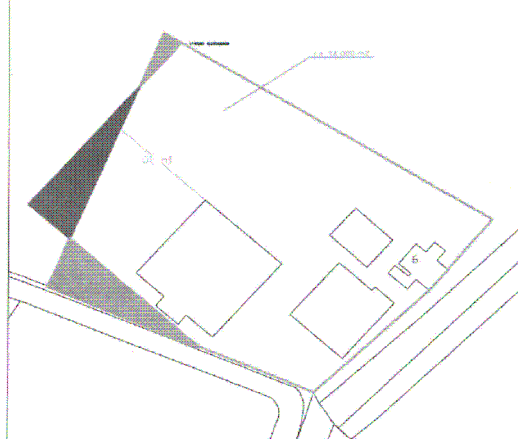
Raadsvoorstel 19 maart 2012

Voor intensieve bedrijven speelt de ligging in een LOG, verwevingsgebied of extensiveringsgebied een rol. U heeft de LOG-visies, na amendering, vastgesteld en het daarin geformuleerde kader is op basis hiervan opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij heeft u als extra voorwaarde opgenomen dat wanneer er sprake is van ontwikkelingen (bv. vergroting of verplaatsing van IV) er een zogenaamde effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid. Dit betekent het volgende:

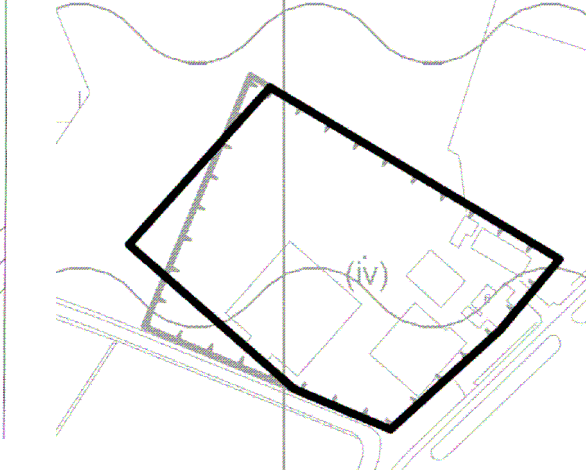
<i>bestaande bedrijven in het:</i>	
extensiveringsgebied	geen IV-bedrijven gelegen in deze gebieden
verwevingsgebied	via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 1,5 ha
LOG	- bij recht 1 ha - via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 2 ha - buitenplannen tot maximaal 2,5 ha

Zie verder paragraaf 3.

zienswijze voorstel



voorstel college



Nadere toelichting

Om een vergroting toe te kunnen staan moet worden gekeken naar de noodzaak om uit te breiden. Omdat er nog voldoende ruimte is binnen het bestaande bouwvlak is een vergroting niet noodzakelijk. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Wel wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de zienswijze door het bouwvlak van vorm te veranderen, zodat er een efficiënter bouwvlak ontstaat en de oppervlakte niet toeneemt. Dit is de optie die door inspreker is aangegeven. De inspreker wilde eerst vormverandering en als een vergroting tot de mogelijkheden behoorde, zou dit aan de noordzijde moeten plaatsvinden.

Bij het verzoek om een vergroting van het bouwvlak zijn geen nadere gegevens overlegd die uit moeten wijzen dat het verzoek milieutechnisch haalbaar zijn. Voor intensieve veehouderijen gelden geen vanuit de van toepassing zijnde wet- en regelgeving geen vaste afstanden, zoals deze voor bijvoorbeeld rundveehouderijen wel gelden. Omdat hiervoor informatie vereist is, zoals stalsysteem, dierencategorieën en geurgevoelige objecten (woningen van derden) kan het verzoek om vergroting niet worden beoordeeld.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

21. Rietbergweg 3 (dhr. Voetdijk) – Zienswijze 23, pagina 37

Thema(s): inwoning, karakteristiek

Zienswijze

Reclamant heeft het beeld dat er twee zienswijzen door elkaar lopen. Op basis van de inspraakreactie nummer 224 heeft het Oversticht beoordeeld of de panden van de inspreker een karakteristieke waarde hebben. Het Oversticht heeft hierbij niet gekeken naar de panden van de inspreker, Rietbergweg 5, maar naar de boerderij van de reclamant, Rietbergweg 3. Hierdoor staat de boerderij van reclamant, Rietbergweg 3, op de lijst van karakteristieke panden als zijnde Rietbergweg 5. Reclamant verzoekt om Rietbergweg 3 van de lijst met karakteristieke panden te verwijderen.

Beantwoording

Op basis van de inventarisatie van 't Oversticht is gebleken dat het pand Rietbergweg 3 beoordeeld is als karakteristiek. Omdat er per abuis verkeerde huisnummers zijn opgenomen, is de aanduiding ook op het verkeerde perceel komen te liggen, namelijk op Rietbergweg 5 en niet op nummer 3. Ter voorkoming van misverstanden is ook Rietbergweg 5 beoordeeld. Op basis van de nieuwe inventarisatie is gebleken dat zowel Rietbergweg 3 als 5 karakteristiek zijn. Omdat de aanduiding karakteristiek geen nadelige consequenties heeft en alleen voordelen biedt, wordt de aanduiding niet verwijderd.

Conclusie

De verbeelding en de bijlage worden ambtelijk aangepast door Rietbergweg 3 en 5 aan te duiden met karakteristiek.

Verslag hoorzitting

Wat zijn de voordelen van de aanduiding karakteristiek?

Is het bouwvlak zo ingericht dat deze ondernemer nog ontwikkelingsmogelijkheden heeft?

De heer Gerkes zegt dat als er geen voordelen meer gezien worden door inspreker wat dan nog de meerwaarde is van de aanduiding. Dit nemen we mee in het traject van de toezeggingen. Hier komen wij op terug.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

In de NvU is bepaald dat aan bestaande (legale) woningen met de bijbehorende erven en tuinen een bestemming 'Wonen (W)' wordt toegekend. Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een karakteristiek voormalig agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is sprake van inwoning als de woongedeelten van binnenuit onderling te bereiken zijn. Planologisch gezien is er dan sprake van één woning. Het ongedaan maken van de onderlinge verbinding leidt niet automatisch tot een tweede legale woning. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt. Ook in de toelichting wordt dit verder geduid.

Nadere toelichting

Aan de aanduiding karakteristiek zijn regels gekoppeld. Voordeel is dat een karakteristieke woning gesplitst kan worden in twee zelfstandige woningen. Ook kan een karakteristieke schuur worden verbouwd tot woning. In het onderhavige geval wordt gezegd dat er al twee woningen aanwezig zijn en dat er dus geen voordeel meer is. Op basis van archiefonderzoek is niet gebleken dat er een legale tweede woning aanwezig is. Er zou dus sprake kunnen zijn van inwoning. Om die reden is het zinvol de aanduiding te behouden. Dan kan in de toekomst de woning worden gesplitst in twee wooneenheden.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

22. Daslever 3 (dhr. Strijdveen) – Zienswijze 22, pagina 35
Thema(s): bouwvlakvergroting

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak nu ongeveer 1 ha groot is. Reclamant verzoekt om een vergroting tot 1,5 ha van het bouwblok. Het voornemen is om op korte termijn (1 - 3 jaar) te groeien van 50 naar 120 melkkoeien. Er zijn plannen gemaakt en begrotingen opgesteld ten aanzien van de uitbreiding. Waarschijnlijk kan reclamant op korte termijn gronden verwerven om de uitbreiding te realiseren. Reclamant ziet graag dat het bouwblok aan de zuidwestzijde wordt verbreed om een mogelijke aanbouw aan de huidige ligboxenstal te kunnen realiseren. Reclamant wil graag de bouwvlakgrens verbreden tot aan de perceelsgrens.
2. Ten tweede wil reclamant graag aan de noordwestzijde verbreding van het bouwblok. Dit om mogelijk een aanbouw aan het huis te kunnen realiseren zonder dat later het bouwvlak aangepast hoeft te worden. Reclamant heeft een kaart bijgevoegd.

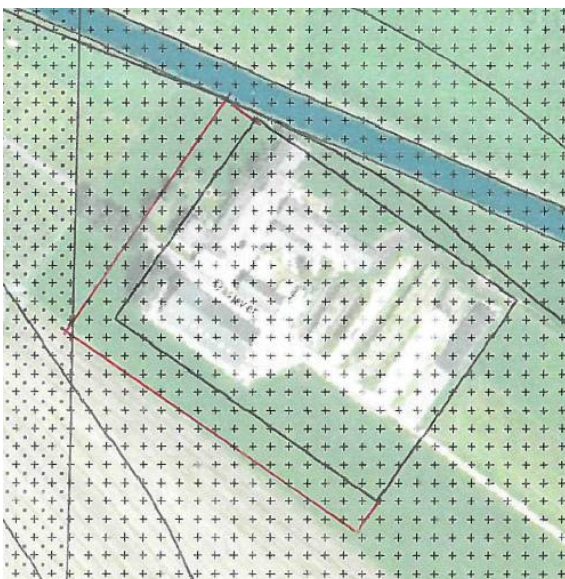
Beantwoording

1. De grootte van het bedrijf is iets meer dan 70 nge. Dat er sprake is van een bedrijfsomvang van meer dan 70 nge betekent niet dat er zonder meer een bouwvlak van 1,5 ha wordt opgenomen. Het is daarmee dus geen recht. Ook moet worden gekeken naar de noodzaak om uit te breiden. Het nu toegekende rechthoekige bouwvlak is ongeveer 1 ha groot (120 m diep en 90 m breed). Omdat de noodzaak om een bouwvlakvergroting niet is aangetoond, is een vergroting naar 1,5 ha niet aan de orde. Om toch enigszins tegemoet te komen aan het verzoek, zullen de kuilvoerplaten uit het bouwvlak worden gelaten. Het bouwvlak wordt dus ambtelijk aangepast. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
2. Zie beantwoording onder punt 1. vergroting van het bouwvlak. Noordzijde en zuidzijde zijn correct, maar westzijde is onvoldoende.

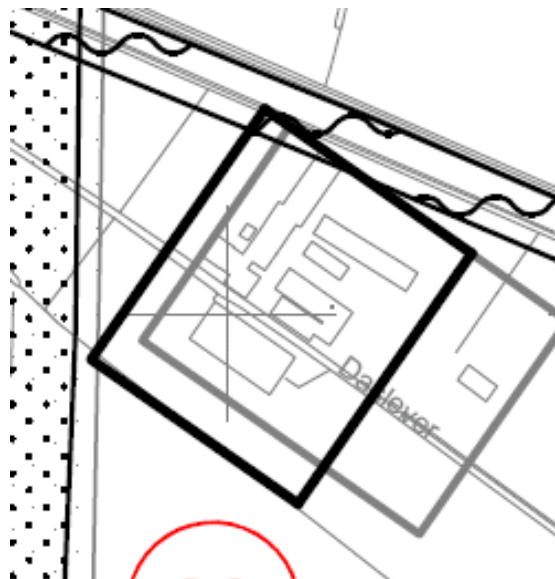
Conclusie

1. De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast.
2. De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek aangepast.

zienswijze voorstel



voorstel college



Verslag hoorzitting

Wij hebben gekeken naar de grootte van het huidige bedrijf. Inspreker heeft gevraagd om vergroting aan de noord- en westzijde. Dat hebben wij gehonoreerd. Aan de westzijde ontstaat er dan ruimte om een stal neer te zetten. Aan de achterzijde hebben wij de kuilvoerplaten gesitueerd en dat is ook conform ons beleid omdat deze voldoen aan de regeling dat deze aangrenzend aan het bouwvlak binnen een zone van 50 meter liggen. De grootte van 1 ha is voldoende om nog een forse uitbreiding te plegen. Dit zal verder ook nog aan de orde komen in het raadsvoorstel en is tevens opgenomen in de nota zienswijze.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting heeft de inspreker aangegeven dat hij op het achtererf een nieuwe stal wil bouwen. Deze valt nu buiten het voorgestelde bouwvlak.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

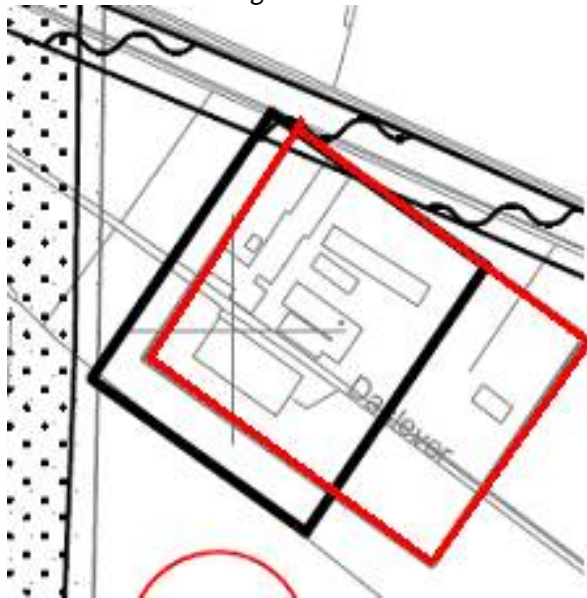
Nadere toelichting

Er is contact geweest over de zienswijze en de hoorzitting. Hieruit volgt dat de inspreker het liefst uitbreidingsmogelijkheden heeft aan de zijkant en achterzijde. De voorzijde is alleen gevraagd op voorspraak van LTO, zodat hier ruimte ontstaat voor het uitbreiden van de woning. Dit wordt door inspreker niet als het belangrijkste aangemerkt. Op basis van dit gesprek is gebleken dat het huidige bouwvlak uit het bestemmingsplan buitengebied Wijhe het meest doelmatig is.

Eindconclusie

Het bouwvlak wordt aangepast door het nu toegekende bouwvlak uit het bestemmingsplan buitengebied Wijhe over te nemen. Dit is in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan.

nieuw voorstel college



23. Dingshofweg 6a (dhr. Flierman) – Zienswijze 122, pagina 177

Thema(s): bedrijvigheid

Zienswijze

1. Nadat reclamant gestopt is met het agrarisch bedrijf, is een loonbedrijf opgestart. U gaf aan dat voor dit loonbedrijf een ontheffing kan worden verleend. Aangezien het loonbedrijf op dit moment reeds wordt uitgeoefend, verzoekt reclamant deze nevenactiviteit bij recht toe te staan. Het is niet aanvaardbaar om een ontheffing aan te vragen omdat dit gebruik nu bij recht kan worden toegestaan (nieuwe bestemmingsplan). Reclamant geeft aan te voldoen aan de voorwaarden in artikel 25.5 van de planregels. Het niet toestaan van het bedrijf is in strijd met de rechtszekerheid volgens reclamant.
2. Reclamant geeft aan dat ten onrechte het bouwvlak is verkleind. Het deel dat buiten het bouwvlak is gebracht is in gebruik als moestuin, speelweide en schapenweide. Dit is in strijd met de agrarische bestemming die nu is toegekend ('Agrarisch - A', artikel 3 van de planregels). Enkel de moestuin is binnen de woonbestemming komen te vallen. Het gebruik als moestuin, speelweide en schapenweide (beiden gebruik ten behoeve van de woonfunctie) is immers legaal gebruik op basis van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat het niet aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode eindigt, dus de gemeente is gehouden dit positief te bestemmen en het binnen het bouwblok te trekken.
3. Reclamant geeft aan dat door het bouwvlak te verkleinen, de reclamant onaanvaardbaar wordt beperkt in de bestaande rechten en is het gelet op de nevenfunctie (loonbedrijf) in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast staat de minicamping die reclamant gaat exploiteren het verkleinen van het bouwvlak niet toe. Reclamant verzoekt het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, te handhaven.

Beantwoording

1. Uit archiefonderzoek blijkt dat reclamant als ZZP'er voor 99% bij derden werkt. De loods wordt niet gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden en reclamant heeft te kennen gegeven ook niet het voornemen te hebben om dat te gaan doen. Het bestemmingsplan biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om aan stoppende agrarische bedrijven een nieuwe functie toe te kennen. Omdat hier een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden wordt dit niet bij recht toegestaan. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
2. Het perceel Dingshofweg 6a betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Voor agrarische bestemmingen die omgezet worden naar wonen geldt dat het bouwvlak afgestemd wordt op de bebouwing en het bestaande erf. Bij het ontwerp is de moestuin binnen het bouwvlak Wonen gebracht. Omdat grasland en speelweide onder een agrarische bestemming passen, hoeft de verbeelding niet te worden aangepast. De zienswijze is op dit punt gegrond.
3. De minicamping kan ook aangrenzend aan een bouwvlak gerealiseerd worden/zijn. Dit betekent dat de bouwvlakverkleining de exploitatie van de minicamping niet in de weg staat. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Er zijn een aantal zaken niet meegenomen. Mijn vraag aan de gemeente is hoe dat kan? Het klussenbedrijf bestaat al en dat kan straks met het nieuwe bestemmingsplan niet meer.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting is gezegd dat er ook een klussenbedrijf aanwezig is. Dit is niet in de zienswijze opgenomen. Inspreker kan derhalve hier ook geen beroep op instellen.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

n.v.t.

Nadere toelichting

Op basis van gegevens die bekend zijn, zoals milieuvergunning of meldingen wordt gekeken naar de bestaande en vergunde rechten. Uit archiefonderzoek blijkt dat inspreker als ZZP'er voor 99% bij derden werkt. De loods wordt niet gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden en reclamant heeft destijds te kennen gegeven ook niet het voornemen te hebben om dat te gaan doen. De opslag die plaatsvindt in de loods is dus ondergeschikt aan de bestemming wonen. Op basis van de ons ter beschikking staande gegevens is een bestemming wonen dan ook de meest passende bestemming. Dit omdat er ter plaatse geen bedrijf gevestigd is. Ook is bij de gemeente niet bekend dat er op dit adres een klussenbedrijf gevestigd is. Het bestemmingsplan biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om aan stoppende agrarische bedrijven en aan percelen met de bestemming wonen met de nadere aanduiding vbb (voormalige bedrijfsbebouwing) een nieuwe functie toe te kennen. Omdat hier een zorgvuldige belangenafweging moet plaatsvinden, kan dit niet bij recht worden toegestaan.

Op 1 juli 2008 is een verzoek ingediend om kleinschalige kampeeractiviteiten te beginnen. Op 8 augustus 2008 is hierop een antwoord verstuurd dat het bij recht geregeld is dat maximaal 5 mobiele kampeerplaatsen binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd. Voorzieningen zoals wc en wasgelegenheid dienen ook binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. In de brief wordt verwezen naar de afdeling vergunningen en handhaving voor verdere toestemmingen op het gebied van bouwen en milieu. Op basis van nader archiefonderzoek wordt duidelijk dat er geen vergunning is verleend voor bouwwerken die bestemd zijn voor het kleinschalig kamperen. Derhalve wordt dit perceel ook niet opgenomen in de bijlage. Wel heeft het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om kleinschalig kamperen mogelijk te maken. Op deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is de reguliere procedure van de Wabo van toepassing. Dit houdt in dat de beslistermijn 8 weken bedraagt met een eventuele verlenging van 6 weken. De leges bedragen €204,58.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

24. IJsseldijk 49 (dhr. Jansen) – Zienswijze 79, pagina 112

Thema(s): bedrijvigheid

Zienswijze

Het streven van reclamant is dat de intensieve tak lossier komt te staan van de monumentale gebouwen en de extensieve tak. Door de houten schuur af te breken en terug te bouwen elders op het bouwvlak ontstaat een modern erf aan de Erveweg 6a en een authentiek erf aan de IJsseldijk 49/49a. Dit is ook conform het advies van landschapsarchitecten van het Oversticht, betrokken vanuit de stichting IJsselhoeven. In aanloop naar het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeente in het voorontwerp aangegeven dat het bouwvlak richting de Erveweg wordt verplaatst. Nu is bij het ontwerp door een ambtelijke aanpassing het bouwvlak gewijzigd. Verzocht wordt het bouwvlak richting de Erveweg 6a te plaatsen, zoals in het voorontwerp was aangegeven.

2. Per brief van 8 augustus 2005 heeft reclamant een aanvraag bestemmingswijziging gedaan voor de achterzijde van IJsseldijk 49 en 49a. Reclamant heeft bevestigd deze brief te vertalen in het bestemmingsplan Buitengebied. Reclamant verzoekt om de bestemmingaanvraag mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De datum van de aanvraag is 8 augustus 2005 en dit betekent dat met de wetgeving van 2005 moet worden gewerkt. Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan de monumentale boerderij IJsseldijk 49/49a de bestemming woon/werk voor drie eenheden te geven. Dit is conform huidige situatie. En de authentieke schuur (koetshuis) ook de bestemming woon/werk te geven. Het is de bedoeling om de schuur (koetshuis) geschikt te maken voor wonen/werken ten behoeve van zorg.

3. Uit het ontwerpbestemmingsplan komt naar voren dat voormalige boerderijen die binnen de stankcirkel van het bedrijf staan een andere bestemming hebben gekregen, voornamelijk de bestemming wonen. Reclamant maakt hier bezwaar tegen. Deze wijziging kan leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering, nu en in de toekomst.

4. Ook komt naar voren dat het agrarisch bedrijf aan IJsseldijk 51/51a, dat een reguliere agrarische bestemming heeft, nu als 'agrarisch met intensieve veehouderij' staat aangemerkt. Reclamant maakt hier bezwaar tegen omdat dit de zeer gewenste woningbouw in Welsum onmogelijk maakt. Daarnaast kan deze bestemmingswijziging leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering nu en in de toekomst en gaat er een precedentwerking vanuit. Ten slotte is de bestemmingswijziging niet in overeenstemming met de geurwetgeving.

Beantwoording

1. Om ongewenste verstening van het buitengebied te voorkomen, hechten wij en de provincie veel waarde aan compacte erven en clustering van bebouwing. In bepaalde gevallen kan de afweging tussen compact bouwen en het behoud van karakteristieke en monumentale waarden met elkaar op gespannen voet staan. In het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied is het bouwvlak meer richting de Erveweg verplaatst. Dit op basis van een principeverzoek. Per abuis is het bouwvlak uit het buitengebied Olst overgenomen. Dit zal worden hersteld. De zienswijze is op dit punt gegrond.

2. Op 15 november 2005 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen naar 'Kantoordeleinden' en 'Werkruimte voor dienstverlenende of ambachtelijke beroepen'. Dit door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Tot op heden is het verzoek niet voldoende concreet geworden om het op te kunnen nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Niet duidelijk wordt wat precies de nieuwe invulling van de locatie gaat worden en of de agrarische activiteiten volledig gestaakt zullen worden. Omdat er nog teveel onduidelijkheden zijn, wordt het verzoek niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Voormalige boerderijen die in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming hebben gekregen en voormalige boerderijen die na 19 maart 2000 worden omgezet van

agrarisch naar wonen, zijn niet extra belemmerend voor een in werking zijnde agrarisch bedrijf. Een voormalige bedrijfswoning wordt, net zoals een burgerwoning die na 19 maart 2000 is ontstaan, op een gelijke wijze beschouwd. Dit volgt uit de Wet geurhinder en veehouderij. De omzetting heeft dus geen gevolgen voor de bestaande bedrijfsvoering. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. Bij het uitvoeren van het geuronderzoek ten behoeve van de woningbouw in Welsum is rekening gehouden met de vergunde rechten van de omliggende bedrijven. Gebleken is dat enkele bedrijven op basis van de aanwezige dieren aangeduid moeten worden als intensieve veehouderij. Feitelijk treedt er geen verandering op, omdat het aantal en soort dieren reeds vergund is door middel van een milieuvergunning. Omdat er feitelijk geen verandering optreedt, heeft het aanduiden van de intensieve veehouderij ook geen nadelige gevolgen voor het bedrijf zelf en het omliggende gebruik van gronden en opstallen. Het aanduiden van de intensieve veehouderijen maakt de gewenste woningbouw in Welsum dus niet onmogelijk. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. De verbeelding wordt conform verzoek aangepast.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
4. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Is het nu voldoende onderbouwd en als iets aangeleverd moet worden wordt dat dan gevraagd of is dit vrijwillig? Want dat is nu ook fout gegaan. Niet gevraagd, is niet bekend. Deze meneer heeft nu zijn uitleg gedaan. Is dit voldoende onderbouwing?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Voor intensieve bedrijven speelt de ligging in een LOG, verwevingsgebied of extensiveringsgebied een rol. U heeft de LOG-visies, na amendering, vastgesteld en het daarin geformuleerde kader is op basis hiervan opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij heeft u als extra voorwaarde opgenomen dat wanneer er sprake is van ontwikkelingen (bv. vergroting of verplaatsing van IV) er een zogenaamde effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid. Dit betekent het volgende:

<i>bestaande bedrijven in het:</i>	
extensiveringsgebied	geen IV-bedrijven gelegen in deze gebieden
verwevingsgebied	via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 1,5 ha
LOG	- bij recht 1 ha - via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 2 ha - buitenplannen tot maximaal 2,5 ha
<i>nieuwe bedrijven en hervestiging:</i>	buitenplannen in aangewezen zones in LOG d.m.v. partiële herziening

Zie verder paragraaf 3.

Nadere toelichting

De uitleg die inspreker heeft gedaan, is bij de gemeente bekend. Het huidige verzoek is om het monumentale woonhuis te splitsen van het intensieve bedrijf. Dit is vanwege de geldende milieuregelgeving niet mogelijk. Er kan pas medewerking worden verleend als de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt. Om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken, zal dus aan bepaalde voorwaarden moeten worden voldaan. Deze kaders zijn meegegeven. De ontwikkeling moet

worden onderbouwd en de uitvoerbaarheid zal moeten worden aangetoond door middel van de resultaten van verschillende onderzoeken. Positief is dat de Mediaan herontwikkelt kan worden, maar alleen het voornemen tot herbestemming is dus onvoldoende. Afgestemd met inspreker dat de bestemming ongewijzigd blijft. Wel zal contact worden opgenomen, buiten de procedure van het bestemmingsplan om, hoe de ontwikkelingen verder op te pakken.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

25. Holstweg 41 (dhr. Hulsbergen) –Zienswijze 26 en 28, pagina 40 en 43

Thema(s): bedrijfswoning

Zienswijze

Reclamant verzoekt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel Holstweg 44a camping Het Klaverblad. Op dit moment wonen de eigenaren tegenover de camping op het perceel Holstweg 41. Het perceel op Holstweg 41 heeft als bestemming woondoeleinden en is als zodanig ook in gebruik. De oudste dochter heeft aangegeven de camping in de toekomst te willen overnemen. De huidige eigenaren kunnen dan op het perceel Holstweg 41 blijven wonen.

Beantwoording

Voor het mogelijk maken van de camping is een apart bestemmingsplan in procedure genomen. Hierbij is ook gesproken over een tweede bedrijfswoning op het campingterrein zelf. De provincie en de gemeente achten het niet haalbaar en planologisch niet relevant om de tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Deze situatie doet zich op dit moment nog steeds voor. Derhalve nemen wij geen ontheffingsmogelijkheid op om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Om eventueel in de toekomst medewerking te kunnen verlenen, is altijd een buitenplanse procedure vereist. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

In de beantwoording geeft u aan dat een 2^e bedrijfswoning niet haalbaar lijkt. Wat zijn uw argumenten? Wat is onderzocht daarin?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

n.v.t.

Nadere toelichting

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied is het aparte bestemmingsplan Klaverblad als basis opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om op het kampeerterrein een bedrijfswoning te bouwen. Mede gelet op de woning van de exploitanten tegenover het kampeerterrein, is het planologisch niet relevant om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Mocht de exploitatie van de camping in de toekomst uitwijzen dat er toezicht van een tweede bedrijfshoofd noodzakelijk is, zal dan moeten worden beoordeeld of de bedrijfswoning noodzakelijk is.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

26. Eikelhofweg 33a (dhr. Dollenkamp) – Zienswijze 83, pagina 119

Thema(s): IV

Zienswijze

In de Nota inspraak en overleg, behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied, is onder de ambtshalve aanpassingen het bouwvlak van de locatie Eikelhofweg 33a aangepast. Dit heeft reclamant moeten vernemen uit de nota. De aanpassing is niet beargumenteerd. Daarnaast wijkt de vorm van het bouwblok af van het vlak met de functietoewijzing intensieve veehouderij. Daarnaast is voor deze locatie in juli 2009 een wijzigingsplan vastgesteld om de uitbreiding van het bedrijf met de bouw van een nieuwe vleeskalverenstal mogelijk te maken. Het daarbij behorende bouwblok heeft een omvang van 1,1 ha. De vijf aanwezige voeropslagen behoren volgens de regels binnen het bouwblok te liggen (en niet erbuiten zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven). Reclamant verzoekt het bouwblok dezelfde omvang te geven als het vlak met de functietoewijzing intensieve veehouderij en daarmee het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het voorontwerp en de ambtshalve aanpassing ongedaan te maken. Het bouwblok heeft dan een rechthoekige vorm, voor zover mogelijk, en heeft de maximale omvang binnen een verwevingsgebied van 1,5 ha. Reclamant heeft schetsen bijgevoegd.

Beantwoording

In 2009 is er een wijzigingsplan vastgesteld waarmee het bouwvlak vergroot is. Dit plan is niet geheel op een juiste wijze doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is er een ambtelijke wijziging aangebracht. Uit bestudering van het ontwerp blijkt dat de aanpassing ook niet geheel overeenkomt met het wijzigingsplan uit 2009. De zienswijze is op dit punt gegrond. Omdat voeropslagen binnen een zone van 50 m aangrenzend aan het bouwvlak mogen liggen, is er geen noodzaak om het bouwvlak voor de voeropslagen te vergroten. De zienswijze is op dit punt ongegrond. De verbeelding wordt aangepast door de functietoewijzing intensieve veehouderij in overeenstemming te brengen met het toegekende bouwvlak. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast door de functietoewijzing intensieve veehouderij in overeenstemming te brengen met het toegekende bouwvlak.

Verslag hoorzitting

Een vraag richting de gemeente toe. Wij hebben de argumentatie net gehoord, maar is dit ontwikkelingsgerichtheid of moeten we denken aan andere ruimte?

De heer Gerkes zegt dat men rekening heeft gehouden met 1 schuur, maar in werkelijk staan er twee. Was dat niet bekend?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Voor intensieve bedrijven speelt de ligging in een LOG, verwevingsgebied of extensiveringsgebied een rol. U heeft de LOG-visies, na amendering, vastgesteld en het daarin geformuleerde kader is op basis hiervan opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij heeft u als extra voorwaarde opgenomen dat wanneer er sprake is van ontwikkelingen (bv. vergroting of verplaatsing van IV) er een zogenaamde effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid. Dit betekent het volgende:

<i>bestaande bedrijven in het:</i>	
extensiveringsgebied	geen IV-bedrijven gelegen in deze gebieden

verwevingsgebied	via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 1,5 ha
LOG	- bij recht 1 ha - via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 2 ha - buitenplans tot maximaal 2,5 ha
<i>nieuwe bedrijven en hervestiging:</i>	buitenplans in aangewezen zones in LOG d.m.v. partiële herziening

Zie verder paragraaf 3.

Nadere toelichting

Bij het verzoek om een vergroting van het bouwvlak zijn geen nadere gegevens overlegd die uit moeten wijzen dat het verzoek milieutechnisch haalbaar zijn. Voor intensieve veehouderijen gelden geen vanuit de van toepassing zijnde wet- en regelgeving geen vaste afstanden, zoals deze voor bijvoorbeeld rundveehouderijen wel gelden. Omdat hiervoor informatie vereist is, zoals stalsysteem, dieren categorieën en geurvoelige objecten (woningen van derden) kan het verzoek om vergroting niet worden beoordeeld. Derhalve zijn de vigerende rechten uit het zelfstandige bestemmingsplan Eikelhof 33a overgenomen.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

27. Boxbergerweg 28 (dhr. Veldink) – Zienswijze 11, pagina 24

Thema(s): bouwvlak

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het vergroten van het bouwvlak is afgewezen. Reclamant is het hier niet mee eens want als het zo blijft dan kunnen zij alleen uitbreiden naar de voor- en zijkant van het huis. Dit is niet te realiseren, omdat dan vanuit het woonhuis tegen de stallen wordt aangekeken. Dit betekent ook dat het karakteristieke aanzicht van het woonhuis wordt weggenomen, terwijl het woonhuis is aangemerkt als een karakteristiek pand. Ook komen zij dan binnen de 50 m van een woonhuis. Uitbreiden naar de noordwestkant is, volgens reclamant, ook geen optie vanwege het Stenen Kruis. De enige mogelijkheid is uitbreiding naar de oostkant. In de toekomst wil de zoon het bedrijf overnemen en dan moet er ruimte zijn voor uitbreiding.

Beantwoording

Ook de gemeente wil de waarden van het Stenen Kruis en de karakteristieke boerderij handhaven. De enige mogelijkheid om het bouwvlak uit te kunnen breiden is richting de es. Maar naast de bovengenoemde waarden willen wij ook andere landschappelijke kwaliteiten zoals essen beschermen. Ter bescherming van deze essen, hanteren wij het uitgangspunt dat op essen niet gebouwd mag worden. Het bedrijf heeft een bedrijfsomvang van ongeveer 70 nge en een bouwvlak van ongeveer 0,9 ha. Binnen het bestaande bouwvlak is voldoende ruimte om uit te kunnen breiden. Hierbij is tevens aandacht voor het uitgangspunt concentreren van bebouwing. Ook als er niet voor het karakteristieke pand gebouwd wordt, is er voldoende ruimte om binnen het bestaande bouwvlak de oppervlaktebebauwing ruimschoots uit te breiden. Omdat de noodzaak voor vergroting onvoldoende is aangetoond wordt niet met een vergroting ingestemd. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

n.v.t.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn individueel bepaald aan de hand van de kaders die benoemd zijn in de Nota van Uitgangspunten:

- Agrarische bedrijven krijgen een bouwperceel op maat met een maximumomvang van 1,5 hectare. De grootte van het bouwperceel is mede afgestemd op de bedrijfsomvang, uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (Nge). De Nge is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De Nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven (uitgedrukt in Nge) als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen. De indeling wordt verder inzichtelijk gemaakt door middel van het schema 'Grootte bouwvlak in relatie tot bedrijfsomvang' dat onderdeel uitmaakt van de NvU (pag. 13);

Schema 'Grootte bouwvlak in relatie tot bedrijfsomvang'

NGE	Type bedrijf	Bouwperceel
< 10 NGE	Hobbymatig	Woonbestemming
10 tot 40 NGE	Deeltijdbedrijf	Bouwperceel afgestemd op bestaand erf

40 tot 70 NGE	Reëel agrarisch bedrijf	Bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte
> 70 NGE	Volwaardig agrarisch bedrijf	Maximaal 1,5 ha (voor de LOG's is de LOG-visie leidend)

Zie verder paragraaf 3.

Nadere toelichting

Na de hoorzitting is er een gesprek geweest met de reclamant. Hieruit is gebleken dat de reclamant een minder grote uitbreiding wil dan tijdens de inspraakperiode in 2010 en de zienswijze periode is aangegeven. In het rood is de es aangegeven en het zwarte kader is het bouwvlak. Op basis van de toets aan de gehanteerde uitgangspunten wordt duidelijk dat er op voorhand geen noodzaak is om het bouwvlak te vergroten. Of het al dan niet wenselijk is de es op te gaan is dan een tweede toets waar nu niet aan toe wordt gekomen. Omdat er geen noodzaak tot uitbreiding is, wordt geconcludeerd dat het bouwvlak op dit moment nog meer dan voldoende ruimte biedt. Wel wordt voor het vergroten van het bouwvlak op esgronden een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de toelichting wordt deze afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht.

Toegekend bouwvlak



Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

29. Leugenshorst 7 (dhr. Groten) – Zienswijze 99, pagina 141

Thema(s): bouwvlak

Zienswijze

Reclamant verzoekt om het bouwblok uit te breiden in de breedte en in de lengte om toekomstige uitbreidingen te kunnen realiseren. Momenteel wordt er een stal gebouwd met de mogelijkheid deze in de toekomst in de breedte (en misschien in de lengte) uit te breiden. Daar is in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid toe. De nieuwe stal is tegen de grens aangebouwd. Reclamant heeft een tekening bijgevoegd.

Beantwoording

Het gevraagde bouwvlak wordt ongeveer 170 bij 130 m en dus 2,2 ha groot. Bouwvlakken voor grondgebonden bedrijven kunnen maximaal 2 ha zijn. Bovendien betekent het verzoek meer dan een verdubbeling van het toegekende bouwvlak van ongeveer 1 ha groot. Door de vorm te veranderen en iets te verruimen ontstaat er meer ruimte, terwijl de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten geborgd blijven. Ambtelijk is het verzoek om vergroting aangepast. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Conclusie

De verbeelding wordt gedeeltelijk conform verzoek en ambtelijk voorstel aangepast.

Verslag hoorzitting

Als het bouwvlak vol zit dan kun je als ondernemer niks. En uitbreiding naar links recht of naar achter maakt qua hectares niks uit. Is het dan puur het arbeidsgemak of inrichting van het bedrijf dat de uitbreiding naar links en recht makkelijk maakt?

De heer Groten zegt

Naar achter hebben we nu nog 20 tot 25 meter dat we achter de stallen kunnen bouwen en nu staan de stallen in lijn en naar achteren bouwen lijkt me niet erg wenselijk qua bedrijfsvoering. De stal die er nu staan is een openfrontstal en deze kunnen wij verbreden en dan hebben wij meer aan een bouwvlak in de lengte dan naar achteren toe.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat niet naar achteren gebouwd kan worden, omdat dit gedeelte te laag ligt om te bouwen. Dit is niet in de zienswijze aangegeven.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Uitbreiding van het bouwvlak is alleen aan de orde als de gebruiksruimte op het bouwvlak grotendeels is benut. Daarmee wordt tevens de noodzaak voor uitbreiding aangetoond. Daarbij wordt als richtlijn gehanteerd dat meer dan 60% van de gebruiksruimte moet zijn benut om voor uitbreiding in aanmerking te komen. Kuilvoerplaten worden niet beschouwd als benutte gebruiksruimte, omdat deze ook bij recht buiten het bouwvlak kunnen worden gesitueerd in de bestemming Agrarisch en door middel van een binnenplanse afwijking in de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden AW-L.

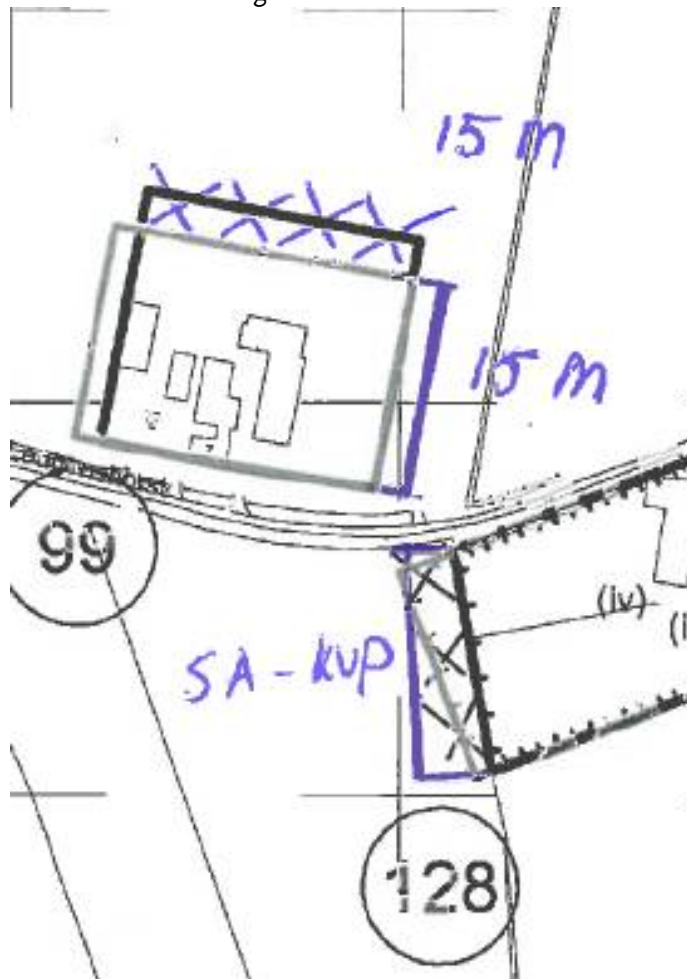
Zie verder paragraaf 3.

Nadere toelichting

Op basis van met inspreker gevoerde gesprekken is gebleken dat het wenselijk is dat de bebouwing evenwijdig aan de weg wordt gerealiseerd. Dit heeft te maken met de huidige bouwvorm van de stallen en de uitbreidingsmogelijkheid daarvan. Ambtelijk is daarom aan de achterzijde een strook van 15 meter verwijderd en aan de rechterzijde toegevoegd. Het bouwvlak blijft rechthoekig zoals al het geval was in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast vallen de kuilvoerplaten aan de overzijde

van de weg niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan en krijgen deze een aanduiding.

nieuw voorstel college



Eindconclusie

Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen door het bouwvlak van vorm te veranderen.

30. LTO Salland – Zienswijze O-1, pagina 196

Thema(s): Overschrijding bouwvlak, Vervolgfuncties/Nevenfunctie, Omschakeling naar paardenhouderij

Vanwege de lengte van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijze.

Verslag hoorzitting

1. Overschrijding bouwvlak
2. Vervolgfuncties/Nevenfunctie
3. Omschakeling naar paardenhouderij

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

1. De gemeente heeft de ambitie om een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vast te stellen. Tegelijkertijd wil de gemeente de kwaliteiten van het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken. Om die reden is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht van aard, met daarbij voorwaarden die zorg dragen voor kwaliteitsbehoud. Hoe groter de ingreep die het ontwikkelingsgerichte plan mogelijk maakt, hoe zwaarder de kwaliteitseis die daar tegenover staat. Als dat wordt betrokken op het bouwvlak, zijn er verschillende gradaties aangebracht in de mate van ontwikkeling. Een kleine overschrijding kan via afwijking worden toegestaan en is bedoeld om bouwplannen mogelijk te maken die net niet goed in het bouwvlak passen. Het gaat hier dus niet om substantiële vergroting van het bouwvlak. Daarvoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ingreep in het landschap is in dat geval groter en rechtvaardigt daarmee een zwaardere procedure. Indien een initiatiefnemer een nog grotere ingreep voor ogen staat (bijvoorbeeld een bouwvlak groter dan 2 ha) dan dient een aparte planologische procedure te worden opgestart. Hoe zwaarder de ingreep, des te zwaarder de procedure en hoe hoger de eisen zijn die gesteld worden aan de toename van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gedachtegang past het niet een veel grotere overschrijding, 1.000 m² zoals reclamanten stellen, mogelijk te maken. Hiervoor is het instrument van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld. Om de reclamanten die dit bezwaar hebben geuit, tegemoet te komen en om een grotere flexibiliteit na te streven, vergroot de gemeente de overschrijdingsmogelijkheid tot maximaal 250 m². Voor grotere overschrijdingen blijft de wijzigingsbevoegdheid van toepassing.
2. Indien er 1 of meerdere gebouwen gebruikt worden voor niet-agrarische functies, terwijl het agrarische bedrijf niet beëindigd is, dan is er sprake van een nevenfunctie. Hiervoor is in het bestemmingsplan een afzonderlijke regeling opgenomen. Vervolgfuncties zijn functies die opgericht kunnen worden na de beëindiging van het agrarische bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfunctie houdt tevens in dat de bestemming gewijzigd wordt naar een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming. Een nevenfunctie mag tot 50% van de bestaande bebouwing worden uitgeoefend, zodat deze functie nog ondergeschikt is aan de agrarische bestemming.
3. Het woord 'uitsluitend' is van belang om te kunnen toetsen of het bedrijf volwaardig is. Indien geen sprake is van een volwaardige paardenhouderij, kan een paardenhouderij als nevenfunctie worden mogelijk gemaakt, als aan de voorwaarden wordt voldaan van de hiervoor toe te passen afwijkingsbevoegdheid. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

31. Bremmelerstraat 9 (dhr. Groten) – Zienswijze 31, pagina 48

Thema(s): bouwvlak

Zienswijze

Reclamant heeft een agrarisch rundveebedrijf. Gezien de bijbehorende oppervlakte grond en de uitbreidingsmogelijkheden is het bouwvlak veel te klein, omdat er geen ruimte is voor de bouw van een nieuwe stal. Achter de kapschuur liggen al kuilplaten en verplaatsing van de kuilplaten is kostbaar en kan niet verlangd worden. Bovendien hebben ook andere bedrijven voldoende ruimte om uit te breiden en dit verzoek dient hetzelfde als anderen behandeld te worden (gelijkheidbeginsel). Het verzoek voldoet aan de door de gemeente gehanteerde criteria van bouwvlakvergroting, zoals bedrijfsomvang, concentratiebeginsel en noodzaak (meer dan 60% van de gebruiksruimte is al vol). Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten. Reclamant heeft een kaartje bijgevoegd.

Beantwoording

Het bedrijf komt qua grootte overeen met 50 nge. Op basis hiervan geldt het uitgangspunt dat een bouwvlak op maat is toegekend met enige uitbreidingsmogelijkheden. Omdat er binnen het toegekende bouwvlak nog ruimte is om te bouwen wordt het bouwvlak niet vergroot. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Hoeveel is het bouwvlak verkleind?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

Het bouwvlak heeft in het ontwerp een grootte van ongeveer 4000 m². Het vigerende bestemmingsplan buitengebied Wijhe heeft een bouwvlak van 1 ha. Bij het toekennen van de bouwvlakken is gekeken naar de vigerende bestemmingsplannen, de milieuvergunningen en meldingen. Ook is gekeken naar de enquête die mensen hebben ingevuld. Omdat het bedrijf overeenkomt met een grootte van ongeveer 50 nge komt de grootte van het bouwvlak overeen met de uitgangspunten.

voorgesteld bouwvlak



Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

34. Boxbergerweg 38 (dhr. Roetert) – Zienswijze 100, pagina 142

Thema(s): bouwvlakverandering

Zienswijze

1. Reclamant wil het bouwblok verplaatsen van de zuidoostzijde naar de noordoostzijde, dit volgens de goedgekeurde milieuaanvraag. Dit omdat het bouwblok dan verder van de es ligt, het qua gebouwen en interne logistiek veel beter uitkomt en kan het erf worden aangepast door de aangezichtsvervuilende kuilplaten te verplaatsen van het noordoosten naar het zuidwesten wat dan aan het zicht wordt onttrokken door de nieuw te bouwen stal. Tevens wordt in de nieuwe situatie het bouwblok vergroot naar 1,5 ha in verband met de grootte van het bedrijf, dat wil groeien naar circa 180 nge. Reclamant heeft schetsen bijgevoegd.
2. Reclamant wil aan de westkant het bosje inkorten ten behoeve van de perceelsvorm en de nieuw te graven sloot voor een betere ontwatering door middel van drainage. Door de perceelsaanpassing komt er tevens een mooie hoek vrij voor de nieuw te graven kikkerpoel. Het deels ingekorte bosje wordt bij het iets noordelijker gelegen bosje gecompenseerd. Reclamant heeft schetsen bijgevoegd.

Beantwoording

1. Het toegekende bouwvlak is ongeveer 1 ha. Over de situering van het nieuwe bouwvlak is veel contact geweest tussen de gemeente en reclamant. Op basis hiervan is een nieuw landschappelijk en ruimtelijk verantwoord bouwvlak ingetekend rekening houdend met de verschillende belangen die bescherming krijgen zoals de aanwezigheid van de es. Ambtelijk wordt het verzoek wel iets aangepast. Omdat in het noorden de kuilvoerplaten zijn geprojecteerd en deze ook aansluitend buiten het bouwvlak mogen liggen, wordt hier het bouwvlak niet gesitueerd. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1 ha en zodoende blijft er voldoende ruimte over binnen het nieuwe bouwvlak zonder een vergroting van het bouwvlak toe te staan. De zienswijze is gedeeltelijke gegrond.
2. In het kader van de bedrijfsvoering is ook gesproken over de verplaatsing van het bosje. Dit wordt ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar geacht. Dit bosperceel zal daarom niet meer op de verbeelding worden opgenomen. Het bosperceel wordt ten noorden van het bedrijf gecompenseerd. Om dit te borgen zal er een overeenkomst worden gesloten. Opgemerkt wordt dat voor het mogelijk maken van het verzoek, zoals het aanleggen van drainage, de regels van het bestemmingsplan van toepassing zijn. De zienswijze is gegrond.

Conclusie

1. De verbeelding wordt naar aanleiding van het verzoek en de ambtelijke reactie aangepast.
2. De verbeelding wordt aangepast door de bestemming Natuur conform verzoek te verkleinen.

Verslag hoorzitting

Inspreker: Aanvrager meldt dat het bouwblok gedeeltelijk is aangepast door de gemeente, alleen een deel is niet meegenomen. Links van de huidige stal wil aanvrager een nieuwe stal plaatsen en aan de bovenzijde een nieuwe melkstal, daar is niet genoeg ruimte voor. Verder is ruimte nodig voor mestsilos. Dit is niet mogelijk met dit bouwblok. Hij vraagt of een lijn aan de binnenzijde of buitenzijde gemeten moet worden. De nieuwe stal past er niet geheel in en daarom moet de lijn 3 meter worden opgeschoven. Omdat die 3 meter breder wordt dan de huidige stal.

Ambtelijk: Er is veel contact geweest tussen reclamant en de grondeigenaar. Het is een kwetsbaar gebied met landschappelijke belangen en natuurbelangen. Wij zullen eerst kijken wat er in de zienswijze is aangegeven, klopt dat met wat nu aangegeven en bestaat er nog een verschil daarin. Daar zal de inspreker over worden gecontacteerd.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

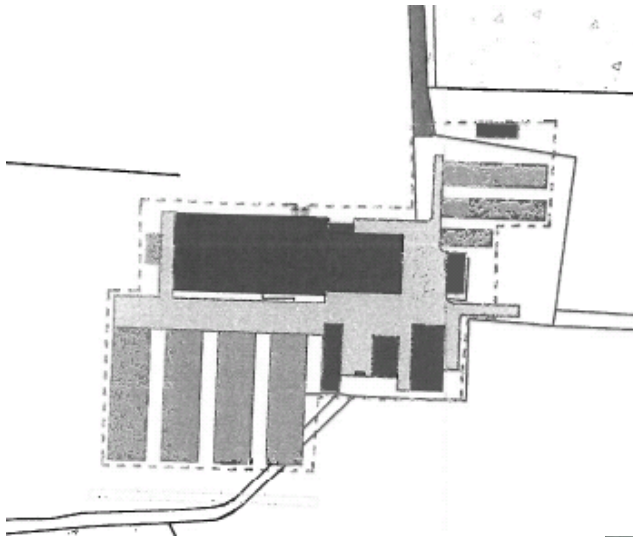
Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

De blauwe lijn is het verzoek dat reclamant heeft ingediend. Dit op basis van de verleende milieuvergunning links. De zwarte vlakken zijn de gebouwen en de grijze vlakken zijn de kuilvoerplaten. Op basis hiervan blijkt inderdaad dat de kleine stal buiten het bouwvlak komt te liggen. Omdat voor het overige de zienswijze is overgenomen, is er geen verschil tussen het verzoek en voorgestelde bouwvlak. Om tegemoet te komen aan de bouw van de meest noordelijke stal zal hier het bouwvlak worden uitgebreid.

milieuvergunning



voorstel van reclamant (blauw) en voorstel college (rood)



Nieuw voorstel



Eindconclusie

De verbeelding wordt aangepast, zodat alle gebouwen in het bouwvlak passen.

35. Kloosterstraat 14 (dhr. Ten Have) – Zienswijze 13, pagina 26

Thema(s): bestemming

Zienswijze

Reclamant verzoekt om een wijziging van het bouwblok. Deze moet worden verlegd naar de achterzijde van de boerderij. Dit omdat reclamant een afstand van 30 m moet houden van de buurman. Met het huidige bouwblok kan reclamant de afstand niet halen. Reclamant verzoekt het bouwblok te verplaatsen naar de achterzijde van de boerderij, zodat aan de eis van 30 m afstand wordt voldaan. Een tekening met de nieuwe situatie is bijgevoegd.

Beantwoording

De bestemming van het huidige bouwvlak is agrarisch met bouwvlak en de nadere aanduiding intensieve veehouderij. Omdat op 9 november 2007 en op 7 april 2009 geconstateerd is dat er geen dieren meer binnen de inrichting worden gehouden, is op 6 september 2011 besloten om de gehele milieuv vergunning in te trekken. De zienswijze is ongegrond.

Ambtelijk wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen met de nadere aanduiding voormalige bedrijfsbebouwing.

Conclusie

De verbeelding wordt naar aanleiding van de ambtelijke opmerking aangepast.

Verslag hoorzitting

Het is een agrarisch bedrijf en gaat alleen een anders soort bedrijf voeren. Het was een veehouderij en wordt nu een akkerbouwbedrijf. Die mogelijkheid moet er toch zijn binnen een bestemmingsplan?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting heeft inspreker nieuwe gronden aangeleverd. Omdat deze gronden niet bij de zienswijze zijn gevoegd, kan inspreker hier geen gebruik van maken als hij beroep instelt.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bij recht bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, f en g. Dit zijn akker- en vollegrondtuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij, grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan; sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen; fruitteelt: de teelt van fruit op open grond en intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht. Ook komen aanduiding voor die intensieve veehouderijen en glastuinbouw mogelijk maakt. Het is dus bij recht mogelijk onder een agrarische bestemming dat de rundveehouderijactiviteiten worden gestaakt en akkerbouwactiviteiten worden opgestart. Wel moet dan aan de milieuregelgeving blijven worden voldaan. Een nu bestaande neventak met akkerbouw moet ook worden vergund, dan wel door aanvrager worden gemeld. Omdat deze gegevens niet aanwezig zijn, kan ook niet gesteld worden dat er een akkerbouwbedrijf aanwezig is. Een woonbestemming is derhalve op juiste gronden toegekend.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

36. Lierderholthuisweg 11 (dhr. Te Winkel) – Zienswijze 15, pagina 28

Thema(s): verplaatsen bouwvlak wonen

Zienswijze

Reclamant verzoekt om wijziging van het bestemmingsplan via een zienswijze. De woning aan de Lierderholthuisweg 11 staat zeer dicht op de woning(en) aan de Lierderholthuisweg 9 en 9a. Reclamant wil in de toekomst de woning op nummer 11 afbreken en opnieuw bouwen buiten het bouwperceel. De nieuw te bouwen woning komt ongeveer op de plaats van de afgebroken schuur.

Beantwoording

De schuur is ook in het bestemmingsplan buitengebied Wijhe niet opgenomen. Dit wordt gecontinueerd in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Omdat de gegevens ontbreken om het verzoek gedegen te onderbouwen wordt niet ingestemd met het verzoek. In deze ruimtelijke onderbouwing moet door middel van onderzoekresultaten worden aangetoond dat het plan geen nadelige consequenties heeft en uitvoerbaar is. Mede omdat deze gegevens ontbreken wordt door middel van dit bestemmingsplan geen medewerking verleend. Een eventuele medewerking kan via een buitenplanse procedure worden verleend. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Nagezocht moet worden hoe het precies zit met de aangeleverde stukken en of deze daadwerkelijk zijn zoek geraakt.

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting is aangegeven dat er verschillende stukken zijn zoekgeraakt. Dit is niet in de zienswijze opgenomen.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

n.v.t.

Nadere toelichting

Op basis van archiefonderzoek is niet gebleken dat er na 2002 een verzoek met tekeningen en dergelijke is ingediend. Wel is het zo dat inspreker tijdens de inspraaktermijn in 2010 tijdig een inspraakreactie heeft ingediend. Deze is helaas niet opgenomen in de Nota inspraak en overleg dat op 6 september 2011 door het college is vastgesteld. Hierover is met inspreker meerdere malen telefonisch contact geweest. De mening dat alles wat ingediend is, is kwijtgeraakt wordt genuanceerd.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

37. Boerlestraat 8 (dhr. Groot Zwaaftink) – Zienswijze 17, pagina 30

Thema(s): intensieve veehouderij en bouwvlakvergroting

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat gezien de eisen, welke worden opgelegd door de overheid, ten aanzien van dierenwelzijn en mestbewerking het voorgestelde bouwvlak van 1,5 ha heel erg krap is. Reclamant verzoekt nogmaals om een ruimer bouwvlak.

2. Reclamant geeft aan dat wanneer wordt vastgehouden aan een bouwvlak van 1,5 ha, reclamant graag ziet dat deze anders gesitueerd/qua vorm gewijzigd wordt. De ruimte naast en vlak achter de woning zal niet bebouwd worden, hier mag wat betreft de reclamant de bouwmogelijkheid vervallen. De ruimte die hierbij vrijkomt, zou reclamant graag toegevoegd zien aan de noord- en zuidkant. Reclamant heeft een schets bijgevoegd.

Beantwoording

1. In de reconstructiewetzone verwevingsgebied hanteren wij voor intensieve veehouderijen een maximale grootte van 1,5 ha. De grootte van het bouwvlak is op dit moment 1,5 ha. Een uitbreiding van het bouwvlak is daarom niet mogelijk. Er kan alleen uitgebreid worden binnen het nu toegewezen bouwvlak. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Op dit moment is het bouwvlak rechthoekig. Hiermee voldoet het aan het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en landschappelijke eisen. De voorgestelde wijziging kan leiden tot een verspreiding van de bebouwing, wat niet gewenst is. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

n.v.t.

Nieuwe gronden

De inspreker geeft tijdens de hoorzitting aan dat als hij wil vergroten een sterlocatiestatus vereist is. Dit is niet in de zienswijze aangegeven.

Raadsvoorstel 19 maart 2012

Zie paragraaf 3.

Nadere toelichting

In dit geval betreft het een intensief bedrijf en die mogen in verwevingsgebied tot maximaal 1,5 ha ontwikkelen. Omdat dit bedrijf al een bouwvlak heeft van 1,5 ha, kan op dit moment geen vergroting worden toegestaan. Inspreker geeft zelf ook aan dat als het bouwvlak vergroot moet worden, er een sterlocatiestatus noodzakelijk is. Dergelijke procedures gaan altijd buitenplannen en kunnen niet met dit bestemmingsplan worden toegekend.

Eindconclusie

De toelichting tijdens de hoorzitting leidt niet tot een ander standpunt.

38. Holstweg 49 (dhr. Beumer) – Zienswijze 107, pagina 152

Thema(s):

Zienswijze

Als reactie op de inspraak is aangegeven dat het dierenpension een nevenactiviteit is ten opzichte van het wonen. Reclamant is het hier om een aantal redenen niet mee eens. Volgens de definitie in het bestemmingsplan is een nevenactiviteit in ieder geval ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Ondergeschikt is daarbij niet nader gedefinieerd. Het dierenpension voorziet in het levensonderhoud van reclamant. Daarnaast is het oppervlak van het bedrijf beduidend groter dan het oppervlak van de woning en bijbehorend bijgebouw. Het dierenpension is de hoofdfunctie van het perceel. Per brief van 19 juli 1999 heeft het toenmalige college van Olst aangegeven een bestemmingswijziging voor het dierenpension mee te nemen bij de totale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of een partiële herziening van het bestemmingsplan hiervoor afzonderlijk op te starten. Reclamant heeft een kopie van de brief bijgevoegd. Hiermee wordt onderkend dat het dierenpension niet past binnen de bestemming Wonen. Op basis van het overgangsrecht is een dierenverblijf volledig vernieuwd. Gebruik mag in de ruimtelijke ordening niet zomaar onder het overgangsrecht worden gebracht. Ten eerste kan dit slecht eenmaal gedaan worden voor hetzelfde gebruik, ten tweede kan dat alleen als er concrete aanwijzingen zijn dat het gebruik binnen 10 jaar zal worden beëindigd. Dit is niet aan de orde. Met genoemde brief is bij reclamant het vertrouwen gewekt dat bij een eventuele herziening het dierenpension opgenomen zou worden in het bestemmingsplan met een passende (bedrijfs)bestemming en niet wonen. Hoewel dierenpension in de SVBP onder de maatschappelijke bestemming wordt gebracht, vraagt reclamant zich af of dat een logische bestemming is. Het dierenpension is een commercieel bedrijf en niet een maatschappelijk bedrijf. Een maatschappelijke bestemming in het buitengebied kan daarnaast belemmerend werken voor (agrarische) bedrijven. Stel dat het dierenpension ooit haar bedrijfsactiviteiten beëindigt, dan valt het perceel terug op de hoofdbestemming Maatschappelijk met de gevolgen die daarbij horen. Reclamant verzoekt de bestemming van het perceel Holstweg 49 passend te maken voor uitoefenen van het dierenpension. Bij voorkeur een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming.

2. Reclamant mist de motivering waarom het bouwvlak niet kan worden vergroot, omdat het één op één is overgenomen uit het vigerende plan. Door de algehele herziening van het bestemmingsplan kan gebruikgemaakt worden van de bevoegdheid de bouwvlakken aan te passen aan de behoefte van inwoners en bedrijven. Gestreefd wordt naar een flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Binnen het huidige bedrijfsoppervlak is niet voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de AMvB 'Honden en Kattenbesluit'. Er is namelijk geen mogelijkheid een aparte quarantaineruimte te realiseren. Inmiddels heeft reclamant een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een werktuigenberging waardoor bestaande ruimte vrijgemaakt kan worden voor het realiseren van een quarantaineruimte. Reclamant verzoekt om deze concrete ontwikkeling mee te nemen in de deze herziening van het bestemmingsplan waardoor het bedrijf zich kan houden aan hogere wetgeving. De verruiming van het bouwvlak is voor het bouwen van de werktuigenberging en niet voor de uitbreiding van het aantal dierplaatsen. Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten zodat de aanvraag om omgevingsvergunning verleend kan worden en daarmee voldaan kan worden aan het Honden- en Kattenbesluit.

Beantwoording

1. Bij de zienswijze is de brief als bijlage meegestuurd. In deze brief staat dat bevestigd dat wij u destijds telefonisch hebben meegedeeld dat wij bereid zijn deze wijziging mee te nemen bij de totale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of een partiële herziening van het bestemmingsplan hiervoor afzonderlijk op te starten. Op basis hiervan zal de bestemming Wonen worden gewijzigd in Maatschappelijk, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen voorschrijft. De zienswijze is op dit punt gegrond.
2. Het gebruik op het perceel Holstweg 49 als dierenpension is tot op heden nooit formeel

via het spoor van het bestemmingsplan gelegaliseerd. Op gronden met een woonbestemming mogen immers geen andere activiteiten plaatsvinden dan hobbymatige en kleinschalige bedrijven of beroepen aan huis. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het strijdige gebruik ook via het spoor van het bestemmingsplan opgeheven. Omdat het uitgangspunt wordt gehanteerd dat dergelijke bedrijven niet in het buitengebied behoren en er bovendien geen sprake is van vrijkomende bedrijfsbebouwing, wordt ook geen uitbreiding en nieuwbouw (met uitzondering van nieuwbouw bij toepassing van de saneringsregeling) toegestaan. De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

1. De verbeelding wordt conform verzoek aangepast.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Verslag hoorzitting

Is ontwikkelingsgerichtheid alleen gericht op agrarische bedrijven?

Nieuwe gronden

Tijdens de hoorzitting zijn geen nieuwe gronden aangewend. De inspreker verduidelijkt zijn verzoek.

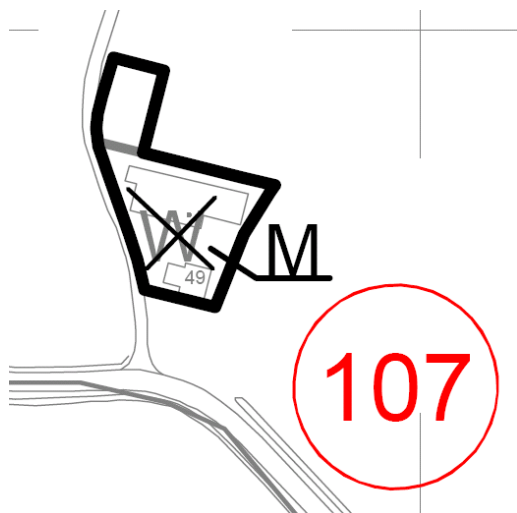
Raadsvoorstel 19 maart 2012

n.v.t.

Nadere toelichting

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat bestaande niet-agrarische bedrijven in principe positief worden bestemd en maximaal 15% uitbreidingsruimte krijgen. Voorgesteld is om voor bestaande agrarisch aanverwante bedrijven maximaal 25% uitbreidingsruimte te bieden. Een dierenpension is geen agrarisch aanverwant bedrijf, zodat de maximale uitbreidingsmogelijkheid 15% van de totale bebouwde oppervlakte bedraagt. Deze uitbreidingsmogelijkheid moet binnen het bestaande bestemmingsvlak worden benut. Omdat 15% uitbreiding nu niet binnen het bouwvlak mogelijk is, wordt het bouwvlak aangepast.

Nieuw voorstel



Eindconclusie

De verbeelding wordt aangepast zodat de nieuw te realiseren werktuigenberging binnen het bouwvlak past.