

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

1 Inleiding

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' voorziet in een planologische regeling voor het perceel Achtersloot 122 te IJsselstein. Het betreft het deels wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschap en cultuur' naar de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt binnen die bestemming "Wonen" middels het verbouwen van een bestaande stal naar een woning een extra woning op het perceel mogelijk gemaakt en binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschap en cultuur' een paardenbak via een aanduiding

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan in te dienen. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, van de gemeente.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn vijftien zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan is er één afkomstig van de wettelijke vooroverlegpartners. De zienswijzen 1 tot en met 13 zijn identiek en worden gezamenlijk behandeld in hoofdstuk 2 (2.1 – 2.13).

Om te voldoen aan de AVG zijn de namen van natuurlijke personen weggelaten in het onderstaande overzicht.

1. Bewoner Guntersteijn 43, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
2. Bewoner Guntersteijn 45, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
3. Bewoner, Guntersteijn 57, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
4. Bewoner, Guntersteijn 44, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
5. Bewoners, Guntersteijn 41, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
6. Bewoners, Guntersteijn 40, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
7. Bewoners, Guntersteijn 49, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april 2020;
8. Bewoner, Guntersteijn 53, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 22 april en 29 april 2020, aanvullende zienswijze ontvangen op 3 juli 2020;
9. Bewoner, Guntersteijn 55, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 30 april 2020;
10. Bewoner, Guntersteijn 47, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 30 april 2020;
11. Bewoner, Guntersteijn 39, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 23 april 2020;
12. Bewoners, Guntersteijn 35, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 29 april 2020;
13. Eigenaar van Guntersteijn 37, 3401 SN IJsselstein, ontvangen op 29 april 2020;
14. Bouwstructuur ingenieursbureau v.o.f., namens Bewoner van Achtersloot 124a, IJsselstein, ontvangen op 29 en 30 april 2020;
15. Provincie Utrecht, postbus 80300, 3508 TH Utrecht, info@provincie-utrecht.nl, ontvangen op 8 april 2020

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

Aanvullend overleg

Op 3 maart 2021 is er een digitaal overleg geweest tussen de gemeente en een aantal vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijzen. In dit gesprek zijn de zienswijzen nader toegelicht en heeft de gemeente vragen die er leefden kunnen beantwoorden en verhelderen. Daarnaast hebben een aantal indieners in 2020 nog gebruik gemaakt van de uitnodiging van initiatiefnemer om ter plaatse van de Achtersloot 122 de situatie te bekijken en zijn de plannen verder toegelicht.

Ontvankelijkheid ingekomen zienswijzen

Alle zienswijzen zijn ten tijde van de ter inzagelegging toegezonden aan de gemeente en tijdens of daags na de ter inzagelegging ontvangen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

Vervolg

De ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeenteraad en bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Als de gemeenteraad besluit tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dan wordt dit plan eerst ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Pas daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend of die zich niet kan vinden in de wijzigingen of die zich redelijkerwijs niet eerder heeft gemeld, kan dan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Leeswijzer

Deze nota bevat de inhoud van ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen van inwoners behandeld. Tevens komen in dat hoofdstuk de zienswijzen van de gemeentelijke vooroverlegpartners aan bod. De verschillende onderdelen van de zienswijzen in beide hoofdstukken zijn (door-)genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Op basis hiervan is beoordeeld of de reacties leiden tot nodige aanpassingen aan het bestemmingsplan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.1. In hoofdstuk 3.2 worden de ambtshalve aanpassingen uitgewerkt.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

2 Beantwoording zienswijzen

2.1 tot en met 2.13 Zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aan- passing
	De zienswijze is op 22 april 2020 ontvangen.	De zienswijze is ontvankelijk	
001a	Indiener geeft in de begeleidende brief het volgende aan: "Deze zienswijzen zijn in samenspraak met de buurt opgesteld. Wij betreuren dat er eerder in de planvorming niet een mogelijkheid geweest is om over deze ontwikkeling te praten, anders dan een rondje langs te deuren van de eigenaar Achtersloot 122, met als resultaat een 'verslag' van waar aangebeld is of wie er niet thuis was. Onze meningen zijn hierin niet meegenomen."	De gemeente neemt de begeleidende brief voor kennisgeving aan. Op het niet gehoord wordt teruggekomen bij de onderdelen 001j en 001k. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee
001b	Wij willen vooropstellen dat wij het een positieve ontwikkeling vinden, als via een planherziening de geldende agrarische bestemming wordt getransformeerd in een bestemming "Wonen". Verderop in deze zienswijze zullen wij nader motiveren waarom wij problemen/bedenkingen hebben ten aanzien van de in deze ontwerp-herziening neergelegde ontwikkelingen.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee
001c	Zienswijze 1: (Paardenbak, artikel 1 in combinatie met artikel 8 en artikel 3.1, sub d, ontwerpbestemmingsregels). Artikel 1 : ontwerp-regels: In de begripsbepalingen (artikel 1) ontbreekt een afbakening van het begrip "paardenbak". Hieronder kan een gebruik worden verstaan, dat direct is gelieerd aan de op de gronden Achtersloot 122 in het ontwerp-herzieningsplan vastgelegde bestemming "Wonen". Echter, dit gebruik zou ook kunnen uitgroeien tot een meer commercieel gebruik. Om dit in de toekomst te voorkomen, dient er een sluitende definitie van het woord "paardenbak" in de begripsbepalingen opgenomen te worden waardoor een commercieel	Het betreft een paardenbak aangrenzend aan een woonbestemming. Het gebruik anders dan hobbymatig is niet toegestaan. Ter extra borging zal in artikel 3.1 (doeleindenomschrijving) een onderdeel e worden opgenomen: "het hobbymatig houden van dieren" en in artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) een onderdeel c worden opgenomen: <i>"c. de paardenbak op het perceel Achtersloot 122 mag alleen hobbymatig worden gebruikt, ten behoeve van de direct aangrenzende woonbestemming op hetzelfde perceel".</i> Door het opnemen van deze gebruiksbeplanning wordt gebruik anders dan passend bij de woonbestemming uitgesloten. Vanwege genoemde aanpassingen in de regels is het is het opnemen van een definitie van paardenbak in de begripsbepalingen niet noodzakelijk. Er kan	Ja

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	gebruik van een paardenbak wordt uitgesloten. Artikel 8, ontwerp-regels: Voorts ontbreekt in artikel 8 (algemene gebruiksregels) een bepaling, op grond waarvan handhavend kan worden opgetreden tegen een strijdig gebruik van de paardenbak. Artikel 3.1, sub d ontwerp-regels: Op grond van artikel 3.1, sub d, is in de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en cultuur" geregeld, dat "ter plaatse van de aanduiding paardenbak tevens een paardenbak is toegestaan". Hierover merken wij het volgende op. Op pagina 34 van de plantoelichting wordt - onder het kopje "5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid" (onderaan, tweede tekentje) - verwezen naar een reactie van de provincie in het kader van de toepassing van artikel 3.5 van de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV), waarin expliciet wordt genoemd dat - volgt citaat - "de paardenbak in een open weidegebied vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is".	worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. De opmerking van de provincie op pagina 34 van de toelichting is gedaan in het kader van het wettelijk vooroverleg, waarbij op de verbeelding de paardenbak nog achter in het weiland was gesitueerd. In het ontwerp bestemmingsplan is de paardenbak verplaatst naar de huidige plek, tegen de woonbestemming. Deze plek heeft de instemming van de provincie en sluit ook aan bij de visie Landelijk Gebied (juli 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad). Hierin staat dat paardenbakken bij een woonbestemming in een agrarische bestemming gelegen mogen zijn, mits binnen 50 meter van die woonbestemming. Dat is hier het geval. De zienswijze leidt tot een aanpassing.	
001d	Zienswijze 2 : (Lichtmasten bij paardenbakken). Artikel 3.3 en artikel 3.3.1 ontwerp-regels: Op pagina 8, vierde alinea, van de toelichting staat dat "er geen hoge lichtmasten bij de paardenbak geplaatst zullen worden". De plantoelichting is echter geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan, zodat direct omwonenden hieraan geen rechten kunnen ontleen. Relevant is wat hierover is geregeld in de bestemmingsregels. Artikel 3.2.1 van de bestemmingsregels bevat hierover een duidelijke regeling, die erop neerkomt dat de plaatsing van lichtmasten binnen de bestemming "Agrarisch met waarden -Landschap en-cultuur" niet is toegestaan.	Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" uit 2015 verbiedt het plaatsen van lichtmasten bij paardenbakken in de agrarische bestemming. Naast dit verbod is in dit bestemmingsplan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit verbod en de afwijkingsbevoegdheid zijn overgenomen in artikel 3.2.1 en artikel 3.3.1 van de regels van dit ontwerpbestemmingsplan. Hiermee sluiten het moederplan en voorliggend bestemmingsplan qua systematiek op elkaar aan. De aanleiding voor deze afwijkingsbevoegdheid ligt in het verleden. Door het ontbreken van lichtmasten s avonds en in de wintermaanden werd het gebruik van een paardenbak kan worden belemmerd. Omdat het college van burgemeester en wethouders dit onwenselijk achtte is in maart 2013 de door indieners bedoelde	Ja

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	Van dit bouwverbod kan krachtens een in artikel 3.3.1 opgenomen bevoegdheid van burgemeester en wethouders gebruik worden gemaakt, om van het plan af te wijken ten behoeve van lichtmasten. De 'gereedschapskist' die het instrumentarium bevat voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid (het zgn. toetsingskader) is naar onze mening onvoldoende in de bestemmingsregels op orde gebracht. Daarvoor verwijzen wij naar de tekst onder het kopje "3: Toepassen van de beleidsregel", zoals is geformaliseerd in het door burgemeester en wethouders vastgestelde ruimtelijk beleid voor het toestaan van lichtmasten bij paardenbakken. De beleidsregel waarop dit beleid steunt, is gebaseerd op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, en is op 28 maart 2013, in werking getreden. De conclusie is dan ook dat de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid strijdig is binnen het zojuist genoemde ruimtelijk beleid. Uit het daarvoor vastgestelde beleidskader leiden wij derhalve af, dat het beleid alleen ruimte biedt voor de realisatie van paardenbakken bij agrarische bedrijven en derhalve niet bij woonbestemmingen in het buitengebied en feitelijk het eerdere genoemde ruimtelijke provinciaal beleid daarmee volgt.	"Beleidsregel voor het toestaan van lichtmasten bij paardenbakken" vastgesteld. Deze beleidsregel is door de gemeenteraad overgenomen en als afwijkingsbevoegdheid in het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" uit 2015 opgenomen. In juli 2019 heeft de gemeenteraad de visie Landelijk gebied vastgesteld en daarin is de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van lichtmasten opnieuw opgenomen. Daarbij is expliciet opgenomen dat paardenbakken binnen een woonbestemming en binnen een agrarisch bouwvlak zijn toegestaan, alsmede binnen 50 meter van die bestemming of aanduiding en dat lichtmasten bij die paardenbakken met een afwijking conform de regeling uit het geldende bestemmingsplan eveneens zijn toegestaan. Gelet op dit algemene beleid is deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor lichtmasten ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel. Echter in artikel 8.2.1 is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inrichting opgenomen. Dit houdt in dat het verboden is de grond te gebruiken in strijd met het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd. In het inrichtingsplan is opgenomen dat er geen lichtmasten zullen worden opgericht. De afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3.3.1 zal worden verwijderd. Hiermee wordt, ten gunste van de omwonenden, afgeweken van het staande beleid, mede ook vanwege de ligging van de paardenbak nabij de kernrand. De zienswijze leidt tot een aanpassing.	
001e	Zienswijze 3: (Regeling bouwwerken, geen gebouwen zijnde) Artikel 3.2.1, sub a 3. ontwerp-regels: Op grond van dit artikel kunnen in deze bestemming overkappingen worden geplaatst. In de begripsbepalingen ontbreekt een begripsomschrijving van het begrip "overkapping". Wij zien niet in, dat een overkapping kan worden geschaard onder het begrip	In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" uit 2015 is een overkapping (artikel 1.41) gedefinieerd als: <i>"een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw,</i>	Ja

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

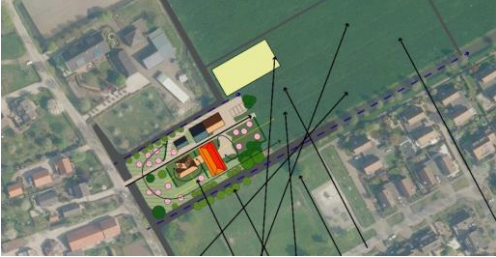
	"bouwwerk, 'geen gebouw zijnde' maar dat dit een gebouw is in de zin van de Woningwet en alleen al om die reden niet thuishoort in deze bestemming. Een andere overweging die deze visie ondersteunt is, dat met deze planologische regeling de instandhouding van open zichtlijnen naar het open landschap' wordt verstoord. Daarvoor verwijzen wij naar de daarover uitgesproken stedenbouwkundige visie, zoals is verwoord in de toelichting van het ontwerpplan over het groenstructuurplan en het eerder genoemde provinciaal standpunt hierover. Artikel 3.2.1, sub 2 ontwerp-regels: Dit artikel maakt de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 m, mogelijk. Deze bepaling maakt het mogelijk dat in deze bestemming - bij voorbeeld langs de watergang, 2 m terreinafscheidingen kunnen worden neergezet, waardoor - zoals hiervoor genoemd - het zicht, op het open landschap zou worden aangetast. Dergelijk hoge terreinafscheidingen zouden vanuit waterstaatsbelang een ongewenste ontwikkeling zijn, omdat daarmee het uitoefenen van de jaarlijkse schouwplicht van de watergang onmogelijk zou worden gemaakt.	<i>maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren".</i> Deze definitie zal worden overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden met de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschap en cultuur" in art 3.2.1. Deze regeling is overgenomen uit de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschap en cultuur" (artikel 5.2.6) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid". Het onderdeel voor overkappingen en erfafscheidingen is daarmee in principe onveranderd. Echter in artikel 8.2.1 is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inrichting opgenomen. Deze houdt in dat het verboden is de grond te gebruiken in strijd met het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd. In het inrichtingsplan is opgenomen welke zichtlijnen behouden dienen te blijven en waar onder andere een erfafscheiding mag komen en in welke vorm (in casu: een natuurlijke groene erfafscheiding). Hiermee wordt, ten gunste van de omgeving, afgeweken van het staande planologische beleid, door middel van maatwerk. Ten overvloede wordt opgemerkt dat in de huidige feitelijke situatie er al een keerwand van een mestplaat van 1,3 m hoog tussen de huidige erfverharding en de sloot aanwezig is. Van open zicht naar het achtergelegen erf is hier dus al geen sprake meer. Tot slot wordt opgemerkt dat de schouw van de watergang geschiedt vanaf gemeentegrond aan de overkant van de sloot, evenals het onderhoud hiervan. Baggeren gebeurt met een boot in de sloot, dus niet vanaf de kant. De beoogde vlechthaag (zie bijlage 2 van de regels) komt niet direct tegen de sloot aan, zodat er ruimte blijft tussen haag en sloot, zodat de initiatiefnemers zelf ook bij de sloot kunnen komen. De zienswijze leidt tot een aanpassing.	
001f	Zienswijze 4 : (Vergroting bouwblok bestemming 'Wonen'). Artikel 4.2.1 en 4.2.2 ontwerp-regels: Volgens deze ontwerp-regels kunnen binnen het bouwvlak zoals is	In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" uit 2015 is het bouwvlak binnen de agrarische bestemming 150 meter diep vanaf de voorste perceelsgrens. Hiermee ligt het agrarisch	Ja

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

aangegeven op de kaart van het bestemmingsplan, een "hoofdgebouw "(woning) en "aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" worden gebouwd. Vergelijken we de kaart van het vigerend (geldend) bestemmingsplan met de kaart van het ontwerpherzieningsplan, dan valt het op, dat het bouwvlak in het ontwerp-herzieningsplan aanzienlijk verruimd is (met ca. 18 m vanuit de achtergevel van de te slopen wagenberging) hetgeen ten koste gaat van de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap en cultuur" In het geldend planologisch regime loopt de achterste grens van het bouwvlak „Agrarische doeleinden" gelijk met de achterste grens van de op naastgelegen gronden (Achtersloot 124) gelegde woonbestemming. Duidelijk is te zien dat de vergroting van het bouwvlak gelijk is aan de grond waarop niet de plusjes aanduidingen (mede bestemd voor archeologie), op de plankaart staan. De gevolgen van deze overschrijding zijn evident : verstoring landschapswaarden en zichtlijnen vanuit het stedelijk- naar het landelijk gebied, zoals eerder is uiteengezet. Verderop in deze zienswijzen zullen wij op dit aspect nader ingaan op de navolgende zienswijze en onder de rubriek "Economische uitvoerbaarheid".	bouwvlak tot ongeveer aan het verlengde van de achtergevel van de woningen aan de Guntersteijn 44 en 42. Dit bouwvlak mag op basis van het vigerende bestemmingsplan volledig worden bebouwd met agrarische opstallen en een bedrijfswoning. De woonbestemming, met het bijbehorende bouwvlak, is in het voorontwerp bestemmingsplan 90 meter diep vanaf de voorste perceelsgrens. Er is voor de linten waaronder de Achtersloot in het bestemmingsplan "Landelijk gebied noord en zuid" geen sprake van maximale diepten van woonbestemmingen (met bouwvlakken) Dit varieert op basis van de specifieke situatie ter plaatse van de verschillende percelen (zelfs tot boven de 100 m vanaf de voorste perceelsgrens). De diepte van het perceel Achtersloot 124a is derhalve niet maatgevend. Van een verruiming van het bouwvlak op het perceel Achtersloot 122 is derhalve geen sprake. De diepte van het bouwvlak neemt juist significant af. Hiermee wordt voorkomen dat hier in de toekomst bebouwing kan worden opgericht en worden dus de landschappelijke waarden en doorzichten van het Plangebied en de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap en cultuur" beter beschermd, dan in het huidige bestemmingsplan het geval is. Eveneens zal het bouwvlak terug gebracht worden en achter de bestaande bebouwing gelegd worden. Hiermee wordt het bouwvlak verkleind ten opzichte van het ontwerpplan. Zie daarvoor de indicatieve lijn in onderstaande tekening Bovendien geldt dat moet worden voldaan aan het erfinrichtingsplan dat als bijlage 2 aan de regels is toegevoegd. De achterste meters van de woonbestemming zijn hierin gereserveerd voor een groene overgang naar het agrarische landschap en bieden geen bebouwingsmogelijkheden. Het inrichtingsplan is immers een voorwaardelijke verplichting voor de bestemming Wonen.	
--	--	--

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

001g	Zienswijze 5: (Onderdeel over groenstructuurplan in de toelichting). Op pagina 18 (onderaan) van de plantoelichting staat onder 2.4.3 van de plantoelichting over het Groenstructuurplan IJsselstein, dat <i>"het voorliggend plan geen nieuwe bebouwing en of objecten betreft die de zichtrelatie vanuit de Leeuwenburg en de Guntersteijn verstoren"</i>. Wat hierboven, cursief afgedrukt, wordt beweerd, is pertinent niet waar. Dit blijkt uit hetgeen wij onder bovenstaande zienswijzen 3 en 4, nader gemotiveerd hebben. In het groenstructuurplan wordt juist de kwaliteit van een stukje bijzondere stadsrand in IJsselstein onderschreven.. Via foto's wordt een beeld geschetst van de impact op het zicht vanaf het speelveld en de kruising Guntersteijn -Achersloot.. Het doel van beelden is om aan te tonen dat de visualisatie zoals in de toelichting is opgenomen niet realistisch is met de ruimte voor ontwikkeling die de voorgenomen bestemmingsplan wijziging met zich mee brengt. Het nu als deels belemmerde uitzicht door de houten hut. Het grijze opberghok en het speeltoestel (schommel) zal straks door de bestemmingswijziging tot het verlengde van het hek achter het doel niet meer open zijn. Als een paardenbak gerealiseerd wordt, zal de vrije doorkijk verder beperkt worden, zoals in onderstaande foto te zien is. 	Zoals onder 001f is aangegeven, mogen op het onderhavige perceel op basis van de vigerende agrarische bestemming meer agrarische opstallen worden gebouwd, dan nu feitelijk op het perceel aanwezig zijn. In de nieuwe planologische situatie worden die bebouwingsmogelijkheden fors teruggebracht tot de bestaande woning met aangebouwde schuur en enkele vrijstaande bijgebouwen. Bovendien wordt er nog een schuur gesloopt.  <i>Uitzicht op Achtersloot vanaf Guntersteijn (2020)</i> Het genoemde Groenstructuurplan is vooral bedoeld als een kader voor de inrichting van het openbare ruimte. Het initiatief draagt juist bij aan een betere borging van de toekomstige zichtrelatie met het buitengebied. Het is dus passend binnen het genoemde Groenstructuurplan. Bovendien is voor de Achtersloot 122 een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de straten Guntersteijn en Leeuwenburg.  <i>Inrichtingsplan bestemmingsplan Achtersloot 122</i> Deze zichtlijnen zijn vervolgens in het bestemmingsplan geborgd door het erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze verplichting geldt naast de reguliere woonbestemming. Ter extra borging van de transparantie van de zichtlijnen ter plaatse van de paardenbak zal aan artikel 3.2.1. worden toegevoegd dat de omheining niet visueel gesloten mag zijn.	Ja
-------------	---	---	-----------

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

		Op het erfinrichtingsplan, de paardenbak en erfafscheidingen, is ook reeds eerder ingegaan in de reacties bij zienswijzen 001c tot en met 001f. Overigens zijn wij van mening dat de beoogde situatie opener en transparanter is dan de foto's van de indieners suggereren. De zienswijze leidt tot een aanpassing.	
001h	Zienswijze 6: (Regeling aan- en bijgebouwen en overkappingen). Artikel 412.2 sub o, "Aan-, en bijgebouwen en overkappingen" ontwerp-regels: Hierin is geregeld, dat het oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding bijgebouwen toegestaan 1 - maximaal 235 m2 bedraagt. De vraag is waarom er in deze regeling een dergelijke zeer hoge oppervlakte maat van 235 m2 in de ontwerp-regels is opgenomen. Het gangbare maximale oppervlakte voor dit soort van gebouwen van 60 m2 bij vrijstaande staande woningen in het buitengebied. Deze oppervlakte maat is ook in de ontwerp-regels opgenomen voor de bestaande woning op het bouwvlak. Concreet betekent dit, dat er in het ontwerpplan een bijna vier keer hogere oppervlakte aan "aan- en bijgebouwen en overkappingen" bij de nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Een extra reden om terughoudend te zijn in het maximeren van deze normen in herzieningen zijn het gebruik kunnen maken van wettelijke mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. Als die vergunningsvrije mogelijkheden worden opgeteld bij wat maximaal in de ontwerp-herziening wordt toegestaan (235 m2!), bewerkstelligt dit de dichtslibbing van het open erf bij de nieuwe woning.. Wij concluderen derhalve dat deze normstelling op zich zelf al strijdig is met het bestaand gemeentelijk beleid.	De Provinciale ruimtelijke verordening biedt de mogelijkheid om in afwijking van die Ruimte-voor-Ruimteregeling toch een woning in het buitengebied te realiseren als wordt voldaan aan andere voorwaarden. Het gaat dan om de aanleg van nieuwe landschapselementen ter versterking van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten (ruimtelijke kwaliteitsimpuls) en het voldoen aan andere beleidsdoelen. De gemeente sluit zich in haar ruimtelijke beleid aan bij de Provinciale ruimtelijke verordening. In casu wordt een deel van de aanwezige opstallen gesloopt, nieuwe landschapselementen aangelegd en een nul-op-de-meterwoning gerealiseerd. Met dit laatste wordt bijgedragen aan duurzaamheidsdoelstellingen van de provincie. Dit is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verantwoord. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg bovendien aangegeven dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen. Ten aanzien van de resterende oppervlakte aan bijgebouwen bij de nieuwe woning wordt opgemerkt dat deze oppervlakte noodzakelijk is voor het beheer van het weiland, met slootkanten, en de daarin aan te leggen nieuwe landschapselementen. Hier zullen zowel dieren worden gehuisvest als machines worden gestald. Verder heeft de ervenconsulent in het voortraject opgemerkt dat: "de bijgebouwen die behouden blijven behoren tot het ensemble van de boerderij en behoud van de boerensfeer. Ze zijn karakteristiek en beeldbepalend en behoud van dit ensemble versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Sloop hiervan zou afbreuk doen aan het ensemble en de uitstraling van een boerderij in de lintbebouwing. Het is het visitekaartje van het landelijke gebied aan de rand van IJsselstein. Door het nadrukkelijk als zodanig te	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

Een bijkomende reden waarom er sprake is van strijdigheid met het geldend beleid, zullen wij onderstaand verder onderbouwen. Bij het raadplegen van de toelichting van het ontwerpplan wordt duidelijk, dat het hoge aantal vierkante meters in de bijgebouwsfeer verklaarbaar is uit het feit dat de bestaande bebouwing, aangeduid met de nummers 5 en 6 (resp. stal en varkensstal met hoge kapberging, op de luchtfoto op pagina 6, in de planopzet) meegenomen zijn als te handhaven bebouwing. Hierover merken wij op het volgende op. Het is een algemeen bekend gegeven, dat er ten aanzien van het verlenen van medewerking aan bouw mogelijkheden van een nieuwe woning in het buitengebied een zeer terughoudend beleid wordt gevolgd. Uitsluitend in uitzonderingsgevallen wordt hieraan medewerking verleend. Een van de voorbeelden hiervan is de zgn. saneringsconstructie. Deze constructie is vaststaand beleid en impliceert, dat er uitsluitend medewerking wordt verleend aan het toestaan van een extra bouw mogelijkheid voor een nieuwe woning, indien er op bepaalde gronden een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kan ontstaan. Aan die impuls kan gestalte worden gegeven door de planologische medewerking afhankelijk te stellen van de bereidheid van de initiatiefnemer om een substantieel deel van oude bebouwing opeen stuk grond te gaan afbreken. Van geval tot geval kan dit in de gegeven omstandigheden worden bepaald en kan van deze saneringsconstructie worden afgeweken, indien het behoud van (een deel) van oude bebouwing vanuit een oogpunt van monumentale- of cultuurhistorische waarde, van wezenlijke betekenis is. In het geldend bestemmingsplan voor het buitengebied is (artikel 4.1, sub e, bestemmingsregels) een regeling opgenomen die behelst, dat ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" het	behandelen kan de overgang van stad naar platteland enorm worden versterkt". Verder is de kapschuur door zijn vorm te onderscheiden van en in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de nieuw te vormen woning. Hiermee wordt voldaan aan de definitie van bijgebouw en is er geen reden de sloop van dit gebouw af te dwingen. Ook is de eventuele aanwezigheid van asbest op de daken van de resterende bijgebouwen geen reden om de sloop van die bijgebouwen te eisen. Er zijn andere instrumenten om te komen tot het saneren van asbestdaken. Initiatiefnemer heeft al aangegeven hier gebruik van te maken. Verder zijn, blijkens de toelichting, alle milieubelangen afgewogen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het vergunningsvrij bouwen niet kan en mag worden geregeld in het bestemmingsplan en derhalve niet wordt betrokken bij de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Naast het feit dat dit rijksbeleid betreft waar de gemeente geen invloed op heeft, zijn er ter plaatse geen mogelijkheden meer om vergunningvrij extra vierkante meters toe te voegen. Tot slot is het weigeren om medewerking te verlenen aan een bestemmingplanwijziging, omdat het perceel misschien op termijn in strijd met de bestemming zal worden gebruikt, niet toegestaan. Het betreft hier immers een onzekere toekomstige gebeurtenis die zich nooit hoeft voor te doen. De enkele situatie dat er een groot bijgebouw op het perceel staat is onvoldoende aanleiding om aan te nemen dat er in de toekomst in strijd met de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan gehandeld zal worden. Mocht de situatie zich ooit wel voordoen, dan zal dit opgepakt moeten worden als een reguliere handavingskwestie. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	
---	---	--

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

behoud en bescherming van de aldaar aanwezige waarden, van toepassing is. Deze aanduiding komt niet op de plankaart voor op het bouwvlak Achtersloot 122, zodat het behoud van deze bebouwing vanuit cultuurhistorisch- monumentaal perspectief niet aan de orde is. Wij concluderen derhalve dat de opgenomen planologische regeling in de bijgebouwsfeer ook vanuit deze invalshoek bezien, strijdig is met geldend gemeentelijk planologisch beleid. Als bijkomende redenen waarom er juist had moeten worden vastgehouden aan deze beleidslijn kunnen we de volgende zaken noemen: - De in het plan opgenomen kapschuur is ten opzichte van het hoofdgebouw dermate dominant qua goot- en nokhoogte, dat deze qua verschijningsvorm niet kan worden gezien als ondergeschikte bebouwing behorend bij het hoofdgebouw. Daardoor voldoet deze bebouwing niet aan de in de begripsbepaling opgenomen definitie van "bijgebouw". - Het voeren van een goed ruimtelijk orderingsbeleid vereist een integrale belangenafweging, d.w.z. dat ook milieu belangen daarin hadden moeten worden meegenomen. Het stellen van de eis, dat deze bebouwing had moeten worden afgebroken, was een uitgelezen kans geweest om daarmee te bereiken dat de asbest daken op de kapschuur en de daarachter gelegen varkensschuur, daarmee verwijderd zouden kunnen worden. - Bebouwing met een dergelijk surplus aan bijgebouwen, heeft alles in zich dat clandestien afwijkend gebruik van de woonbestemming, in de hand wordt gewerkt, waartegen in de praktijk moeilijke handhavingsacties moeten worden toegepast.		
---	--	--

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

001i	Zienswijze 7 : (Hoofdstuk 6, pagina 34 plantoelichting). Wij nemen aan dat er een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemers, waarin eventuele kosten ex. artikel 6.1- Wet ruimtelijke ordening (Wro), kunnen worden afgedekt, ingeval van een waardevermindering aan de woningen, die worden geschaad door vermindering van zichtlijnen op het open landschap. Zie wat daarover is uiteengezet bij de zienswijzen 1,2,3 en 4	Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Het staat de indieners vrij om te zijner tijd een verzoek om vergoeding van geleden planschade in te dienen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee
001j	Zienswijze 8: (toepassing burgerparticipatieverordening). In de geldende gemeentelijke burgerparticipatieverordening is vastgelegd dat er een proces van interactieve beleidsontwikkeling is vereist voor - voor zover hier relevant - (stedenbouwkundige vernieuwing, (stedenbouwkundig, sociaal, economisch, cultureel, milieu hygiënische verbetering). Op grond van artikel 2.1 van genoemde verordening behoeft er geen toepassing te worden gegeven aan interactieve beleidsontwikkeling ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Als we in ogenschouw nemen wat er in het ontwerp van het herzieningsplan wordt mogelijk gemaakt (de bestemming op Achtersloot 122 wordt gewijzigd, er komt een extra woning bij en ook de andere bebouwingsmogelijkheden in het verlengde van deze bestemming worden compleet anders dan binnen de geldende bestemming het geval is), dan kan ons inziens niet aan de orde zijn, dat er in dit geval sprake is van een "ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen". Weliswaar blijkt uit de ter visie gelegde stukken dat de eigenaar de meeste eigenaren van omliggende eigendommen op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen plannen, maar dat houdt volgens ons inziens niet in dat daarmee een burgerparticipatieplicht kon worden omzeild.	De wettelijke procedure voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening: het ter inzageleggen van een ontwerpbestemmingsplan voor een ieder. In de betreffende burgerparticipatieverordening uit 2003 wordt geregeld dat dat inspraak kan worden verleend op ruimtelijke plannen. In deze specifieke situatie is door het college van burgemeester en wethouders geoordeeld dat, op basis van de informatie zoals verstrekt door de initiatiefnemer, voldoende recht is gedaan aan inspraakmogelijkheden voorafgaande aan de bovengenoemde formele wettelijke procedure. Daarnaast kunnen we opmerken dat de herziening van de bestemming voor dit specifieke perceel volledig past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. Om bovenstaande redenen kon worden afgezien van meer participatiemomenten dan wettelijk voorgeschreven. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	Hierbij nog aan te geven dat het op de hoogte stellen zich beperkte tot informatie over een extra woning en niet in detail ging op vergroten woonvlak, paardenbak etc. Door omwonenden is aangegeven dat het ongewenst is de groene open ruimte verder in te vullen met functies is nergens terug te vinden en hebben we ook geen reactie op gekregen wat er met die opmerkingen is gedaan'. Het is evident dat de ligging van de gronden Achtersloot 122 op de grens van het stedelijk- en het landelijk gebied, in de directe invloedssfeer ligt van de eigendommen van diverse eigenaren. Wij zijn derhalve van mening dat - voorafgaande aan de ruimtelijke ordening procedure – ten onrechte geen toepassing is gegeven aan de burgerparticipatieverordening.'		
001k	Ter wille van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming, waarbij diverse belangen niet alleen van de initiatiefnemers maar ook van direct omwonenden en de algemene ruimtelijke 'belangen tegen elkaar moeten' worden afgewogen in het kader van het ter visie gelegde beleidsvoornemen, verzoeken wij u geen besluit te nemen omtrent de vaststelling van het herzieningsplan maar eerst een proces op gang te brengen op grond van de burgerparticipatieverordening. Het zou immers zonde van de tijd zijn als dit herzieningsplan zuiver vanwege procedureel aspect (negeren participatieplicht), bij een eventueel te benutten rechtsgang bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zou stranden. Daar is niemand bij gebaat. Bij de voorbereiding van een nieuw herzieningsplan is het uiteraard essentieel dat rekening wordt gehouden met het verwerken daarin van de resultaten van de in deze zienswijze naar voren gebrachte argumenten. Het tijdverlies dat met de door ons voorgestelde werkwijze nu zou gaan ontstaan, zou wellicht weer goedge maakt kunnen worden en misschien zelfs in tijdswinst omgezet kunnen worden, als er een,	De wettelijke procedure voor de totstandkoming van een bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. In deze wet is opgenomen dat een ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage moet worden gelegd voor een ieder. Er is verder geen (juridische) grond om het plan opnieuw ter visie te leggen omdat er geen sprake zal zijn van een wijzigingen welke leiden tot een fundamenteel ander plan. Bovendien wordt op een aantal punten tegemoet gekomen aan de zorgen welke leven bij de indieners. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	nieuw aangepast ontwerpplan in de inspraak wordt gebracht en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. Resumerend stellen wij u derhalve voor om, nog geen besluit te nemen over het vaststellen van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen en burgemeester en wethouders op te dragen een nieuw ontwerp herzieningsplan voor te bereiden waarin de resultaten van de besluiten op de argumenten. In deze zienswijze, verwerkt zijn en dat ontwerp vervolgens in de inspraak - volgens de burgerparticipatieverordening - te brengen.		
	Conclusie 001a – 001k	De zienswijze is ontvankelijk, en gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Ja.

2.8 Zienswijze 8, aanvulling,

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
002a	Aanleiding notitie: Door mij is een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad in het kader van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Achtersloot 122. Ik zie mij genoodzaakt een nadere aanvullende zienswijze in te dienen als aanvulling op een eerder door mij ingediende zienswijze omdat het voor mij uit de kontakten die ik na de zienswijzen termijn met de initiatiefnemers had, duidelijk is geworden dat verzoekers zich tot "de gemeente" hebben gewend om de voorgenomen besluitvorming – door ingediende aanvullende stukken - te kunnen beïnvloeden. Welke complete stukken dat precies zijn, is mij niet bekend. Om die reden wordt in dit stuk in hoofdzaak nader ingegaan op de bij mij bekende stukken (zie bijlagen I en II), die tussen mij en verzoekers uitgewisseld zijn. Nieuw toegevoegde argumenten betreffen: 1. een nadere onderbouwing van de maximale gewenste diepte van	Een geanonimiseerde versie van de door indieners ingediende zienswijzen zijn aan de initiatiefnemers verstrekt. Die heeft hierop een gereageerd. Deze reactie is betrokken bij het opstellen van de nota van zienswijzen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	het bebouwingslint, zoals door de provincie Utrecht is verwoord op pagina 35 (bovenaan) van de plantoelichting; 2.Een aanvulling op zienswijze 6 met betrekking tot de geconstateerde strijdigheid van de in het ontwerpplan opgenomen regeling voor aan- en bijgebouwen en overkappingen		
002b	Commentaar op bijlage I: Hieronder zal ik nader ingaan op hetgeen verzoekers in bijlage 1 schreven aan de indieners van de zienswijzen. Ik verwijs u hiervoor naar de nummering 1 tot en met 5 op de bijlage I. Per aangegeven onderdeel, corresponderend met de per nummer onderlijnde passages uit de tekst, zal ik mijn commentaar geven. Ad 1: In hoeverre door gevoerde gesprekken onduidelijkheden en twijfels bij indieners van de zienswijzen zijn weggenomen, is uiteraard niet aan mij om daarover een uitspraak te doen. Het geldt in ieder geval niet voor mij dat alle onduidelijkheden en twijfels bij mij zijn weggenomen. In het gesprek dat ik samen met mijn vrouw - op uitnodiging van verzoekers - op 16 juni jl. met verzoekers heb gehad, is van onze kant duidelijk aangegeven te zullen nadenken over wat er is besproken. Na het gehouden gesprek heb ik verzoekers een gespreksnotitie gezonden (bijlage 2), waarop later verder wordt ingegaan.	Voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee
002c	Ad 2: In het gehouden gesprek is in de eerste plaats de vermindering van het uitzicht door verstoring van zichtlijnen aan de orde geweest. Tijdens het gesprek is door verzoekers artikel 8 van de ontwerp-bestemmingsregels ter tafel gelegd waarin een verplichting tot sloop van de bestaande vroegere wagenberging rust en een verplichting om deze grond te gebruiken conform een	Naar aanleiding van de gespreksnotitie zelf wordt onderstaand nog ingegaan op navolgende aandachtspunten. Voorwaardelijke verplichting 2 geldt wanneer sprake is van sloop van de wagenberging. Op de verbeelding ligt deze alleen op de wagenberging. Dit is niet correct aangezien dit eveneens geldt voor ingebruikname van het gehele plangebied. De gebiedsaanduiding "overige zone – voorwaardelijke verplichting 2" wordt verruimd, zodat deze het hele Plangebied	Ja

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	inrichtingsplan (fruitbomen en vlechthaag). Bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen en bijgebouwen, zou daardoor volgens verzoekers zijn uitgesloten. . Bij nader inzien heb ik geconcludeerd, dat deze voorwaardelijke verplichting tot op zekere hoogte garanties biedt met betrekking tot het niet mogen bouwen van gebouwen en bijgebouwen, althans voorzover betreft de gronden gelegen binnen de verticale projecties van de zijgevels van tot tweede woning te verbouwen vroegere koeienstal. Omdat het inrichtingsplan niet geldt voor de woonbestemming ten noorden van de meest noordelijk gelegen verticale projectielijn van de zijgevel van deze bebouwing (plek waarop o.a. het buiten parkeren is gedacht), zijn deze garanties er niet. In het gesprek hebben verzoekers weliswaar aangegeven, dat zij niet van plan zijn op deze plek in de toekomst bijgebouwen te bouwen. Zij hebben daarbij verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waarin staat dat het de bedoeling is om de bestaande "bijgebouwen" te renoveren. Een andere reden die bouw op deze plek volgens verzoekers onmogelijk zou maken is, de in de ontwerp-regels opgenomen maximale oppervlakte van 235 m² voor bijgebouwen, welke oppervlakte al geheel is benut door de op deze gronden bestaande bebouwing. Het is echter mogelijk dat door latere inzichten, een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt afgebroken en vervolgens wordt ingevuld op het genoemde stuk grond. Dit zou betekenen, dat de zichtlijnen die nu vanuit onze woning aanwezig zijn, door de bouw van bijgebouwen zou kunnen worden verstoord.	omvat, dus ook op het gedeelte waar het buitenparkeren is beoogd Bovendien is de zorg dat er in de toekomst mogelijk op een andere plek gebouwd zou worden ongegrond. Op basis van de beantwoording van zienswijze 001f is verder het bouwvlak verkleind en eveneens is ambtshalve en naar aanleiding van deze zienswijze geconstateerd dat de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen toegestaan' 1 en 2 niet helder geformuleerd zijn. Dit wordt aangepast zodat helder is dat bebouwing alleen binnen deze aanduiding opgericht mag worden. Deze aanpassingen borgen nog eens extra dat de zichtlijnen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan niet kunnen worden belemmerd. Dit is de voorwaardelijke verplichting die geldt voor dit perceel. Tot slot geldt dat de afstand van het perceel tot locatie 87,5 m is en deze afstand is groot genoeg voor de borging van een goed woon- en leefklimaat in de woning van indiener.	
002d	Ad 3:	In het erfinrichtingsplan is middels een dikke groene streep de locatie van de vlechthaag	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	In inrichtingsplan wordt uitgegaan van de realisering van een vlechthaag. Hoe hoog deze vlechthaag wordt, waar deze precies begint en eindigt binnen de woonbestemming is voor mij niet echt duidelijk. Ervan uitgaande, dat dit een constructie is, die valt onder het begrip "bouwwerk, geen gebouw zijnde" in de in bestemmingsregels, zou deze vlechthaag een hoogte kunnen krijgen van 2 m. Al met al moet worden vastgesteld, dat het inrichtingsplan dermate vaag is dat hieraan door omwonenden onvoldoende rechten voor de rechtszekerheid kunnen worden ontleend. Mede daardoor is de redenering dat de zichtlijnen naar het landschap niet verstoord worden, niet voldoende sluitend.	aangegeven. Uit de positie en de opgenomen zichtlijnen, blijkt dat de haag de zichtlijnen niet doorkruist. Als deze haag wordt uitgevoerd als een constructie (aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde) mag de haag maximaal 2m hoog zijn. Als het natuurlijk opgaand groen betreft, dan is er geen sprake van een constructie en is de haag geen bouwwerk (dus ook geen bouwwerk, geen gebouw zijnde). De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	
002e	Ad 4: In het met de verzoekers gehouden gesprek is door verzoekers naar voren gebracht dat geen toepassing behoefde te worden gegeven aan de Burgerparticipatieverordening, omdat inspraak volgens deze verordening alleen verplicht is voor een ingrijpende ruimtelijke ingreep en de aan de orde zijnde herziening slechts een zgn. postzegelplan betreft. Door mij wordt daar anders over gedacht. Korthedshalve verwijs ik u daarom opnieuw naar de argumenten die daarover in de ingediende zienswijze naar voren zijn gebracht. Ik weerspreek het argument van verzoekers dat zij zelf al gelegenheid hebben geboden voor inspraak. Die inspraak hebben zij op geheel eigen wijze, wellicht met de beste bedoelingen, gedaan maar niet op basis van de juiste feiten. De enige juiste wijze is dat in de opzet van de burgerparticipatieverordening een regiefunctie voor het toepassen van inspraak behoort te worden vervuld door de gemeente en niet door belanghebbenden zelf	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 001j en 001k. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	Nee
002f	<i>Nieuw toegevoegde argumenten:</i> 1.	Indiener refereert in zijn aanvullende zienswijze aan de reactie van de provincie in	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	De gronden waarop het inrichtingsplan is geprojecteerd (achter de achtergevel van de tot woning te verbouwen vroegere koeienschuur) omvat een behoorlijke diepte (richting de 40 m) die deels wordt benut door in beslagname van grond van het bestaande bebouwingsblok (eindigend bij de achtergevel van de vroegere wagenberging) en door toevoeging van een diepte van 18 m van de voormalige agrarische gronden. Ik ben van mening dat deze bouw diepte in strijd is met het stedenbouwkundig uitgangspunt verwoord op pagina 33 van de plantoelichting, waar letterlijk staat: " De provincie wenst het bebouwingscomplex, in het lint en in de nabijheid van de bebouwde kom, in zijn karakteristieke vorm te behouden. Hierbij is het noodzakelijk dat een duidelijke grens met het achterliggende landschap aanwezig is. Om de lintstructuur in stand te houden is het gewenst dat het achterliggende weiland duurzaam als weiland behouden blijft. Dit vraagt echter om een agrarische bestemming in plaats van een tuinbestemming". Het stuk grond voorbij de vroegere wagenberging met een diepte van 18 m is in het ontwerpplan toegevoegd aan het van oudsher bestaande bebouwingscomplex en geeft daardoor een afwijking te zien van de vroegere lintstructuur. Dit valt duidelijk te zien in het kaartje van het geldend bestemmingsplan als we kijken naar de grens van het bebouwingslint van de ernaast liggende kavel Achtersloot 124.	het kader van het wettelijk vooroverleg. Dit betrof een reactie op een inmiddels oudere versie van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals in de paragraaf daaronder is aangegeven (pagina 35) heeft naar aanleiding van deze vooroverlegreactie overleg plaatsgevonden tussen de provincie, de gemeente, de initiatiefnemer en de ervenconsulent van Mooisticht. Er is een nieuw inrichtingsplan gemaakt en het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het inrichtingsplan en de opmerkingen van de provincie. Daarbij zijn alle opmerkingen van de provincie verwerkt. Dit blijkt ook uit het uitblijven van een inhoudelijke zienswijze van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee wordt de diepte van de woonbestemming als passend ervaren. Wel zal het bouwvlak verkleind worden, maar dit is reeds in de reactie bij zienswijze 001f verwerkt. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	
002g	2. Ik noem hierbij het voorbeeld van een publicatie d.d. 14 mei jl. betreffende een ontwerp-omgevingsvergunning voor de gronden Lagedijk-Zuid 30 waarin de gemeente uitdrukking geeft aan het algemeen geldend planologisch beleid voor dit soort bebouwing in het buitengebied.	In het geval van de Lage Dijk-Zuid 30 wordt de bestemming niet gewijzigd, het perceel heeft op basis van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, Noord en Zuid" al een woonbestemming voor één woning. Dit wordt dus niet nogmaals getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Bij de Achtersloot 122 verandert de bestemming van "agrarisch met waarden – landschap en cultuur" naar "wonen" en wordt	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	De feiten en omstandigheden zijn vergelijkbaar met de casus Achtersloot 122, dus graag een nadere motivering waarom er in het eerste geval wel wordt vastgehouden aan het beleid en in het geval Achtersloot 122 niet.	de realisatie van een tweede woning toegestaan. Deze functiewijziging is wel getoetst aan het actuele gemeentelijke en provinciale beleid en voldoet hieraan, zoals in de toelichting is verwoord. Op dit onderdeel zijn de plannen dus niet vergelijkbaar De plannen zijn wel vergelijkbaar als het gaat om de bijgebouwen. Bij beide ontwikkelingen blijven uiteindelijk meer bijgebouwen op het perceel aanwezig dan het onderliggende bestemmingsplan "Landelijk Gebied, Noord en Zuid" toestaat. Beide ontwikkelingen passen binnen het van toepassing zijnde beleid. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.	
	Conclusie 002a – 002g	Deze aanvulling van de zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Ja

2.14 Zienswijze 14,

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
003a	Onder verwijzing naar de bekendmaking in de editie van 18 maart 2020 van het weekblad "Zenderstreeknieuws", zenden wij u onze zienswijze op de ontwikkelingen aan de Achtersloot 122. Voordat u een besluit neemt, willen wij u namens onze Cliënt, onze zienswijze mee geven. Vooropgesteld vindt onze Client het een positieve ontwikkeling als de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt of wordt getransformeerd naar een functie passend binnen de lokale behoeftes, Onze Client is zelf ook in gesprek met de gemeente om te komen tot een extra wooneenheid / wooneenheden op de Achtersloot @@@. Helaas heeft de eigenaar van de Achtersloot 122, de initiatiefnemer, slechts enkel twee jaar geleden contact gezocht, maar is het nu voorliggende plan niet met onze Cliënt (vooraf) afgestemd. Een overleg had kunnen leiden om tot een integraalplan te komen voor beide percelen. In het licht van deze bekendgemaakte ontwikkelingen op	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het betreft hier twee separate ontwikkelingen van verschillende aard met verschillende initiatiefnemers.	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	het perceel van Achtersloot 122 en ter bescherming van de mogelijkheid van een toekomstige ontwikkeling op de Achtersloot @@@ zijn onderstaande zienswijzes opgesteld.		
003b	Zienswijze 1 'De Paardenbak' De weg Achtersloot bestaat uit lintbebouwing. Door diverse ervenconsulenten wordt onderschreven dat, vanuit kwaliteitswinst voor de omgeving, het wenselijk is doorkijkjes te houden naar het Achterland. De gekozen locatie van de paardenbak beperkt het landschappelijk inzicht en dit sluit niet aan bij de visie van deze ervenconsulenten. Als de paardenbak gerealiseerd gaat worden en om oplossingsgericht mee te denken, stellen wij voor de paardenbak te verplaatsen direct achter de bebouwing. In de volgende situatieschets betreft dit de blauwe cirkel. De vormgeving van de paardenbak, qua afmeting en het gebruik, is niet helder en eenduidig vastgelegd. Het is voor Client niet gewenst als de paardenbak bijvoorbeeld een (hoge) omheining en verlichting krijgt. Hier krijgt onze Cliënt serieus last van als buurman van het aanliggende buurperceel. In de bestemmingsplanregels zou dit wat ons betreft beter en duidelijker omschreven moeten worden. Samenvattend: Locatie paardenbak direct achter de bebouwing, en vormgeving helder en eenduidig vastleggen, waarbij recht wordt gedaan aan het voorkomen van (over)last van onze Cliënt	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie bij zienswijzen 001c en 001d. Kort samengevat wordt opgemerkt dat er geen hoge omheining rondom en geen lichtmasten bij de paardenbak komen. Van enige overlast zal dan geen sprake zijn. Ten aanzien van de zichtlijnen wordt opgemerkt dat er vanaf de Achtersloot momenteel een beperkte zichtlijn is naar de paardenbak vanwege op het perceel van indiener aanwezig bebouwing. Gelet op de beoogde uitvoering van de paardenbak en het erfinrichtingsplan is de landschappelijke inpassing voldoende geborgd.	Nee
003c	Zienswijze 2 'Bouwblok vergroting' Het bouwblok wordt in de plannen van initiatiefnemer vergroot richting de oostzijde. Onze Client heeft door initiatiefnemer van dit plan privaatrechtelijk beperkingen opgelegd gekregen bij de aankoop van zijn eigen perceel. Onze Cliënt is in haar plannen om haar bouwblok te vergroten richting de oostzijde door initiatiefnemer gedwarsboemd. Daarom zou onze Cliënt graag zien dat haar	Deze zienswijze heeft betrekking op privaatrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. De gemeenteraad is niet betrokken bij deze afspraken en kan en zal hier bij haar besluitvorming geen rekening mee (kunnen) houden.	Nee.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

	privaatrechtelijke bepalingen worden doorgehaald, waardoor onze Cliënt in de toekomst ook de mogelijkheid krijgt haar bouwblok te vergroten richting de oostzijde. Samenvattend: Onze Cliënt ziet graag een aanpassing in de privaatrechtelijke beperkingen welke zijn opgelegd door de initiatiefnemer van deze ruimtelijke ontwikkeling.		
003d	Zienswijze 3 'Compacte erfbebouwing' De te realiseren bebouwing hoort passend te zijn binnen het provinciaal beleid. De huidige erfindeling zoals voorgesteld in het inrichtingsplan van ervenconsulent Mooisticht is passend behoudens de paardenbak. Binnen de ruimte van vergunningsvrije bouwwerken bestaat de mogelijkheid dat het perceel factor X kan worden bebouwd met wooneenheden, e.d. Dit sluit niet aan bij het provinciaal beleid en is qua ruimtelijke ordening niet passend bij de omgeving van de Achtersloot. Daarom zien wij graag beperkingen opgenomen voor nadien vergunningsvrije bouwwerken, welke nu niet ingetekend zijn in het ontwerp plan. Samenvattend: Borging en beperking van vergunningsvrije bouwwerken.	De vergunningsvrije bouw mogelijkheden vloeien voort uit het rijksbeleid. De gemeenteraad heeft geen invloed op deze bouw mogelijkheden. Mochten er voor dit perceel al mogelijkheden zijn om deze vergunningsvrije bouw mogelijkheden in te perken, dan wordt daarmee afgeweken van de algemene beleidslijn van de gemeente voor dergelijke functiewijzigingen. Dit is een onwenselijke situatie.	Nee
	Conclusie	De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	Nee

2.15 Zienswijze Provincie Utrecht

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
15a	Het voorliggende bestemmingsplan "partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122" geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied, Achtersloot 122'

Algemene conclusie beoordeling zienswijzen

Het Plangebied grenst direct aan de bebouwde kom van de gemeente. In de directe omgeving van het bebouwingslint Achtersloot is overwegend sprake van woonbestemmingen. Op basis van de lijn uit de ingediende zienswijzen is duidelijk dat de grootste zorg het behoud van een open uitzicht op het landelijk gebied is. De herbestemming van betreffende Plangebied borgt door een aanzienlijke verkleining van het bestemmings- en bouwvlak juist het behoud van deze openheid en de bestemming Agrarisch met waarden-landschap en cultuur zonder bebouwingsmogelijkheden. Een recht op permanent vrij uitzicht kan overigens binnen de Nederlandse ruimtelijke ordening niet geborgd worden. Er is hier door de gemeente geoordeeld dat er hier sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling die past binnen zowel gemeentelijk als ook het provinciaal beleid. De gemeente heeft een integrale afweging gemaakt en geconcludeerd dat hier op alle aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting		
Regels	Artikel 1, definitiebepalingen	Toevoegen definitie van "overkapping" uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied noord en zuid" uit 2015 wordt overgenomen en luidt: <i>"een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren"</i> .
Regels	artikel 3.1, onder e	Toevoegen onderdeel e. "het hobbymatig houden van dieren"
Regels	Artikel 3.2.1 onder a2	Toe te voegen: waarbij een omheining ten dienste van de paardenbak niet visueel gesloten mag zijn
Regels	Artikel 3.3.1 (afwijkingsbevoegdheid lichtmasten)	De afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3.3.1 ten behoeve van het realiseren van lichtmasten wordt verwijderd.
Regels	Artikel 3.4, onder c (specifieke gebruiksregels)	Toevoegen onderdeel c. de paardenbak op het perceel Achtersloot 122 mag alleen hobbymatig worden gebruikt, ten behoeve van de direct aangrenzende woonbestemming op hetzelfde perceel".
Regels	Artikel 4.2.2.	Er vindt een toevoeging plaats waarin expliciet gemaakt wordt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen zij toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen toegestaan - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen toegestaan - 2'

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan ‘partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122’

Verbeelding	Bouwvlak	Verkleinen van het bouwvlak tot achter de huidige aanwezige bebouwing
Verbeelding	Gebiedsaanduiding overige zone ‘voorwaardelijke verplichting – 2’	De gebiedsaanduiding “overige zone – voorwaardelijke verplichting 2” wordt verruimd, zodat deze evenals de voorwaardelijke verplichting 1 het gehele plangebied omvat.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 2.3.2	Het actualiseren van de tekst op basis van de Interim Omgevingsverordening zoals vastgesteld per 10 maart 2021
Toelichting	Paragraaf 5.1.	Het actualiseren van de tekst van deze paragraaf naar aanleiding van de zienswijze
Regels	Artikel 4.2.4 onder a en e	Deze bepalingen uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid” gelden voor de bestemming “tuin” (artikel 18.2.1 onder a). Er komt géén tuinbestemming maar bestemming “wonen”. Deze bepalingen vervallen.
Regels	Artikel 4.2.4 onder a	Deze bepaling uit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en Zuid” geldt voor de bestemming “tuin” (artikel 18.2.1 onder h). Er komt géén tuinbestemming maar bestemming “wonen”. De maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangepast naar 3 m.
Regels	Artikel 4.4.1. en 4.5.1.	De doorhaling van de tekst ‘nooit meer mag bedragen dan 60 m ² ’ wordt verwijderd;
Verbeelding	Bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap en Cultuur” en dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”	De bestemming “Agrarisch met waarden Landschap en Cultuur” en dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3” lopen door op het achterliggende perceel, dat niet in eigendom is van de initiatiefnemer. Hierdoor is het plangebied groter dan beoogd. Plangebied wordt verkleind tot achterste perceelsgrens. (deel waar rode pointer in staat is geen eigendom van initiatiefnemer) 