

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Achtersloot 77'

Bestemmingsplan en plangebied

Het bestemmingsplan 'Achtersloot 77' voorziet in een planologische regeling voor het perceel aan de Achtersloot 77 te IJsselstein. Met deze nieuwe regeling wordt het agrarisch bouwvlak omgezet naar de woonbestemming met de mogelijkheid voor een Bed & Breakfast.

Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Achtersloot 77' met de daarop betrekking hebbende stukken heeft van 29 mei 2019 tot en met 9 juli 2019 ter inzage gelegen in het kader van inspraak. 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 voorontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de vooroverlegpartners van de gemeente.

Er zijn twee inspraakreacties en vier vooroverlegreacties ingediend ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

Deze nota bevat de inhoud van de inspraak- en vooroverlegreacties en de beantwoording daarvan. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Op basis hiervan is beoordeeld of de reacties leiden tot nodige aanpassingen aan het plan. Dit wordt steeds bij elk onderdeel weergegeven. De aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Vervolg

Een inspraak- en vooroverlegreactie leiden tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Na de beantwoording van de eventuele zienswijzen wordt het plan eventueel aangepast ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.

1 Beantwoording inspraakreacties

1.1 Inspraakreactie 1

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing
001a	Wij hebben een melkveebedrijf aan de Stuivenbergweg 9 te IJsselstein. In 2013 hebben wij grasland gekocht met een deel van het bouwblok aan de Achtersloot 77, perceelnummer sectie G nummer 454. Wij zijn het niet eens met de wijziging van bestemmingsplan Achtersloot 77, waarmee het agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar een woonbestemming. Er is geen rekening gehouden met ons deel van het bouwblok. Met de omzetting naar een woonbestemming worden de agrarische bedrijfsactiviteiten van ons melkveebedrijf op het bouwblok belemmerd. Graag zouden we zien dat ons agrarisch bouwblok met agrarische bestemming behouden blijft.	Op het perceel Achtersloot 77 te IJsselstein wordt voortzetting van de agrarische activiteiten economisch niet haalbaar en uitvoerbaar geacht. Het voorheen gevestigde agrarisch bedrijf besloeg ca. 16 ha eigendom met ruimte in de bestaande stallen voor ongeveer 40 melkkoeien, 30 stuks jongvee en 115 vleesvarkens. De bedrijfsgebouwen zijn technisch en economisch verouderd. Om te kunnen voldoen aan de huidige eisen van dierenwelzijn en arbeidsgemak is uitbreiding en vernieuwing van de stallen nodig. Daarnaast is uitbreiding van de veestapel nodig, maar gezien het beperkt oppervlak aan grond en de milieusituatie zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Voortzetting van een agrarisch bedrijf op deze locatie wordt daarom bedrijfseconomisch niet verantwoord geacht. De (vorige) eigenaar van het perceel heeft de gemeente IJsselstein daarom verzocht om beoordeling van de mogelijkheden op het perceel bij beëindiging van het agrarische bedrijf. Het bestemmingsplan Achtersloot 77 maakt omzetting van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk. Dit wordt als een passende vervolgfunctie (en passend in de landelijke trend van stoppende agrarische bedrijven) gezien op grond van de Omgevingsvisie IJsselstein van de gemeente IJsselstein. Een deel van het bouwvlak ligt inderdaad over de gronden van indiener. Om functiewijziging van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie mogelijk te maken wordt het gehele agrarische bouwvlak verwijderd. Daarbij zijn de belangen van de overige grondeigenaren binnen het betreffende bouwvlak betrokken, waaronder die van indiener. Aanvankelijk was het bouwvlak uitsluitend bedoeld voor de bedrijfsvoering aan de Achtersloot 77. Echter omstreeks 2013 toen de voormalige eigenaar van het kadastrale perceel 454, sectie G dit perceel heeft gesplitst in de kadastrale perceelnummers G525, G526 en G527 is er een onwenselijke situatie ontstaan waar drie eigenaren van de gronden een deel van het bouwvlak in eigendom hebben gekregen met de bijbehorende planologische mogelijkheden. Het is niet mogelijk om het agrarisch bouwvlak op perceel kadastraal bekend sectie G, nummer 527	Nee

		te behouden. Ter plaatse is immers geen sprake van de fysieke aanwezigheid van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwde voorziening. Een eventuele vestiging van een nieuw bedrijf is in formele zin op grond van de provinciale verordening aan te merken als nieuwvestiging en is niet toegestaan, zo blijkt uit artikel 8.1 lid 2 IOV. Daarin staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha ten behoeve van <u>bestaande</u> agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan. Ter plaatse van het bouwperceel is geen sprake (of geweest) van een bestaand bedrijf van indiener. Daarnaast wordt in de regels van het geldende bestemmingsplan aangegeven dat binnen het agrarische bouwvlak hoofdgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van een veehouderijbedrijf gebouwd mogen worden. In artikel 5.2.3 sub a van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Een bijgebouw hoort bij het hoofdgebouw. Uit de definitie voor hoofdgebouw blijkt dat een hoofdbouw het gebouw is dat als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Hieruit kan worden afgeleid dat per bouwvlak slechts één hoofdgebouw is toegestaan. Dit hoofdgebouw is reeds aanwezig in de vorm van de bestaande woning aan de Achtersloot 77. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bouwen van een tweede hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan ter plaatse van het kadastrale perceel sectie G, nummer 526 en 527. Ook wordt niet aannemelijk geacht dat gelet op de beperkte omvang en milieusituatie er reële agrarische activiteiten in de vorm van agrarische bebouwing wordt opgericht. De oppervlakte van het deel van het geldende bouwvlak van indiener betreft circa 4.000 m². Rekening houdend met de voorgaande afstand van 50 meter uit de Wet geurhinder en veehouderij resteert er een oppervlakte van ca. 3.400 m². Vanwege de aanwezigheid van de woning Achtersloot 77 is een bedrijfswoning reeds uitgesloten. Een volwaardige inrit op de Achtersloot 77 is niet aanwezig en nieuwe grootschalige bebouwing is vanwege de beperking van de openheid niet wenselijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt derhalve een afzonderlijke nieuwe agrarische bedrijfsvestiging ter plaatse niet wenselijk geacht	
--	--	--	--

		en wordt door het laten vervallen van het bouwvlak voorkomen. Door indiener is overigens nooit een concrete aanvraag voor de vestiging van een agrarisch bedrijf en/ of bijbehorende bebouwing op het betreffende perceel ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan Achtersloot 77 is op 10 mei 2019 openbaar gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en het plan is daarmee al meer dan 4 jaar voorzienbaar. Vanaf het moment van publicatie zijn geen concrete pogingen gedaan om de eventueel aanwezige oude bouw mogelijkheden op eigen terrein te realiseren. Daarmee heeft indiener passief het risico van het vervallen van de bouw mogelijkheden aanvaard.	
--	--	---	--

1.2 Inspraakreactie 2

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording	Aanpassing
002a	Wij willen graag benadrukken dat wij het als lastig ervaren dat we een reactie menen te moeten indienen op dit plan. Helaas is er niet voor gekozen om via participatie het plan voor te leggen, zodat wellicht in een vroegtijdig stadium de verschillende belangen geuit kunnen worden en hierop misschien geanticipeerd kon worden.	Het voorontwerpbestemmingsplan Achtersloot 77 is ter inspraak aangeboden. Dit is niet wettelijk voorgeschreven en maakt geen deel uit van de officiële procedure. Het is een van de vormen van participatie. Om naast deze inspraak overleg te kunnen voeren over het voorontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer contact met u gezocht. Er heeft inmiddels een gesprek tussen u en initiatiefnemer plaatsgevonden.	Nee
002b	U geeft aan dat met 15 hectare grond en verouderde gebouwen er geen reële basis is voor uitoefening van een agrarisch bedrijf. De reden om hier te gaan wonen zonder daadwerkelijk een agrarisch bedrijf uit te oefenen is een keuze van de eigenaren zelf, dit bepaalt niet of er daadwerkelijk geen mogelijkheden zijn voor een rendabele agrarische bedrijfsvoering. Nergens in de stukken lees ik dat op grond van het vigerende bestemmingsplan een intensieve veehouderij op dit en het naastgelegen perceel is toegestaan. Juist dit maakt dat de afwezigheid van voldoende landbouwgronden helemaal niet relevant is. Bij sloop van een aantal verouderde agrarische bedrijfsgebouwen van beperkte omvang ligt er een bouwvlak waar	Het agrarische bedrijf op het perceel aan Achtersloot 77 te IJsselstein is reeds beëindigd. Op het perceel zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, welke technisch en economisch verouderd zijn. Voor de huidige eigenaren behoort voortzetting van agrarische bedrijfsvoering vanuit financieel en economisch oogpunt niet tot de mogelijkheden. De nieuwvestiging van een intensieve veehouderij op deze locatie is vanwege stringente milieuwetgeving op dit moment geen reële alternatieve mogelijkheid. Dit past in de trend waarbij agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering beëindigen (zie ook de Omgevingsvisie IJsselstein). De locatie is vanuit agrarisch perspectief niet op een dusdanige locatie gelegen dat vastgehouden moet worden aan het agrarisch bouwvlak. Dit roept de vraag om naar de mogelijkheden van hergebruik van voormalige agrarische gebouwen. Een woonfunctie wordt ter plaatse passend geacht en de geldende rechten van aanwezige (agrarische) bedrijven zoals die van indiener, worden niet belemmerd.	Nee

	op zichzelf behoorlijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn.		
002c	In de toelichting wordt aangegeven dat de Bed & Breakfast voorziening mogelijk is in de bestaande hooiberg. In artikel 4.4.2 wordt aangegeven dat geen nieuwbouw mogelijk is, maar wordt gesproken over een bestaand bouwwerk. Hiermee is het ook mogelijk om de Bed & Breakfast voorziening in een ander gebouw onder te brengen op kortere afstand van het agrarisch bedrijf van opdrachtgevers. Nu deze recreatievorm bij een burgerbestemming wordt ondergebracht en de verblijfstijd van personen redelijk gelijk kunnen worden gesteld met wonen, moet worden afgevraagd of deze wijze van bestemmen wel voldoende waarborg voor het agrarische bedrijf biedt in de huidige bedrijfsomvang en bestaande ontwikkelingsmogelijkheden. Graag zien wij in de regels expliciet opgenomen dat de Bed & Breakfast in de bestaande hooiberg dient te worden geëxploiteerd.	In artikel 4, lid 4.1 onder c van de planregels is bepaald dat bed & breakfast uitsluitend mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'. Deze aanduiding is op de verbeelding opgenomen ter plaatse van de bestaande hooiberg. Het is niet mogelijk om bed & breakfast in een ander gebouw onder te brengen. In de specifieke gebruiksregels is namelijk opgenomen dat nieuwbouw of vergroting van het bestaande bouwwerk niet is toegestaan.	Nee
002d	Wat opvalt is dat de gemeente voornemens is alle gebouwen die, behoudens sloop van de mestilo, op het perceel aanwezig zijn een positieve bestemming te geven. In deze gebouwen worden diverse functies mogelijk geacht, maar ook herbouw wordt daarmee niet uitgesloten. In de regels wordt het planologisch mogelijk gemaakt overal bijgebouwen in het bouwvlak te herbouwen. Artikel 4.2.2 sluit oprichting van een bijgebouw in het voorerf niet uit. Nu het bouwvlak grenst aan de weg op 13 meter van ons bouwvlak en op 35 meter van een dierenverblijf voor rundvee is deze afstand gering. Als hierin functies kunnen worden ondergebracht vergelijkbaar met wonen of deze anderszins bescherming dient toe te komen, dan ontstaat er een directe belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering alsmede ontwikkelingsmogelijkheden. Wij zouden graag zien dat er in de regels wordt opgenomen dat er	De reactie van indiener wordt terecht geacht. Om te voorkomen dat herbouw van bijgebouwen in het voorerf plaatsvindt, wordt het bouwvlak aan de voorzijde aangepast.	Ja

	geen bijgebouwen kunnen worden opgericht dicht bij hun agrarische bedrijf dan thans het geval.		
002e	In de toelichting wordt aangegeven dat milieud adviesbureau K7 een advies heeft uitgebracht over de afstemming tussen de functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dit advies maakt ten onrechte geen onderdeel uit van het voorontwerpplan, terwijl dit advies maatgevend is voor de beoordeling van het onderdeel milieuzonering. Graag zouden wij alsnog kennis nemen van dit advies. Temeer omdat wordt aangegeven dat nu aan bepaalde afstandsvereisten wordt voldaan ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Jurisprudentie geeft aan dat dit twee verschillend af te wegen belangen zijn. Een onderbouwing dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de functies op Achtersloot 77 ontbreekt. Daarnaast is het advies niet actueel ten aanzien van, tenminste, de opmerkingen omtrent een provinciale depositiebank, aangezien dit stelsel sinds juli 2015 niet meer geldt.	Het advies wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In aanvulling en actualisatie op dit advies geldt het volgende: In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Wro) moet worden voorkomen dat milieubelastende activiteiten voorzienbare hinder opleveren aan milieugevoelige activiteiten. Het bestemmingsplan Achtersloot 77 voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de directe omgeving van de woning aan Achtersloot 77, op het perceel aan Achtersloot 158, is een veehouderij voor melk- en kalfkoeien gelegen. Voor deze 'afstandsdieren' (dieren zonder geuremissiefactor) gelden vaste minimum afstanden. Op grond van artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelige object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt (artikel 4 Rgv). De afstand tussen de gevel van de woning op de planlocatie en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het overdekte dierenverblijf (dat punt waar de geur naar buiten gaat) op het perceel aan Achtersloot 158 bedraagt meer dan 50 meter. Ook wordt ook voldaan aan de afstandseis van 25 meter, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 Wgv. Omdat wordt voldaan aan de vereiste afstanden is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.	Ja
002f	De gemeente geeft aan dat herbouw van de woning uitsluitend mogelijk is op de bestaande locatie. In artikel 4.3 wordt het echter mogelijk gemaakt om middels afwijking alsnog de woning op een andere plaats te herbouwen. Nu herbouw overal in het bouwvlak mogelijk is, kan de woning planologische op kortere afstand van het agrarische bedrijf worden herbouwd. Er wordt aangegeven dat uit het oogpunt van milieuwetgeving geen nadelig invloed mag optreden voor gevestigde agrarische bedrijven, maar daarmee wordt geen rekening gehouden met latente rechten van deze veehouderij of het feit dat aanpassingen in de bedrijfsvoering kunnen worden doorgevoerd.	Om herbouw van de woning in het voorerfgebied te voorkomen wordt het bouwvlak naar achteren geschoven.	Ja

	Hierover is inmiddels een gerechtelijke procedure (kenmerk UTR19/1841 WABOA) gestart in die situatie, zodat dit ons niet het vertrouwen geeft dat de gemeente altijd de waarborg biedt dat herbouw van de woning aan de Achtersloot 77 op kortere afstand zal worden uitgesloten. Uiteraard gaat dit om toekomstige situaties en is deze vraag thans niet actueel, echter op dit moment dienen opdrachtgevers te reageren op de maximale mogelijkheden die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Wij stellen dan ook voor een bouwvlak strak aan de voorzijde van de woning te begrenzen, waardoor verkorting van de afstand niet mogelijk is. Aan de voorzijde (en deels zijanten) van de woning kan bijvoorbeeld worden volstaan met een bestemming tuin (verharding en parkeren).		
002g	In artikel 4.5.2 wordt aangegeven dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat een theeschenkerij op 30 tot 10 meter afstand van functies van derden mogelijk zou zijn. Een onderbouwing daartoe ontbreekt. Er zouden geen mogelijkheden in dit plan moeten worden opgenomen die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening functies op kortere afstand dan het huidige tot het bouwvlak aan de Achtersloot 158 mogelijk maken. In het artikel vindt na indiening van een concrete aanvraag geen toetsing meer plaats met belangenafweging voor omliggende functies, zodat wij reeds nu dienen te reageren op de inhoud van deze afwijkingsbevoegdheid.	De afwijkingsbevoegdheid om in de toekomst een theeschenkerij mogelijk te maken is overgenomen uit het vigerende plan 'Landelijk Gebied noord en zuid'. Initiatiefnemer geeft aan in de toekomst geen gebruik te willen maken van deze bevoegdheid. Daarom kan deze afwijkingsbevoegdheid worden verwijderd.	Ja

2 Beantwoording vooroverlegreacties

2.1 Vooroverlegreactie 1 (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)

Nr.	Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing
001a	Wij willen u erop wijzen dat we sinds mei dit jaar een nieuwe keur hebben. In de toelichting wordt nog gesproken over de oude keur. Wij vragen u om de nieuwe keur te noemen en toe te lichten in de toelichting van dit bestemmingsplan.	Paragraaf 4.9 van de toelichting wordt naar aanleiding van de reactie aangepast.	Ja, tekstuele aanpassing paragraaf 4.9 toelichting

2.2 Vooroverlegreactie 2 (Gasunie)

Nr.	Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing
002a	Het plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Deze (positieve) reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	nee

2.3 Vooroverlegreactie 3 (Veiligheidsregio Utrecht)

Nr.	Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing
003a	Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.	Deze (positieve) reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee

2.3 Vooroverlegreactie 4 (Provincie Utrecht)

Nr.	Vooroverlegreactie	Beantwoording	Aanpassing
004a	Het voorliggende bestemmingsplan “Achersloot 77” 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 (positieve) reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Naar aanleiding van inspraakreacties

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Bijlagen bij de toelichting	Het milieuadvies van milieuadviesbureau K7 uit 2012 is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
Regels	Artikel 4.5.2	Artikel 4.5.2 is geschrapt.
Verbeelding	Bouwvlak	Het bouwvlak is aangepast.

3.2 Naar aanleiding van vooroverlegreacties

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 4.9	In de toelichting wordt de nieuwe keur genoemd en toegelicht.

3.3 Ambtshalve wijziging

Onderdeel	Subonderdeel	Wijziging
Toelichting	Paragraaf 2.3.4	Er wordt ingegaan op de visie Landelijk gebied die op 9 juli 2019 is vastgesteld.