

Notitie beoordeling zienswijzen Actualisatieplan Westelijk Buitengebied

1.

Indiener: Midden Nederland Makelaars namens W. van de Bunt

Betreft: Achterridderweg 1 en 1A

Samenvatting

Op het perceel is een veehouderij aanwezig en een camping. De heer Van de Bunt woont in de woning Achterridderweg 1. De woning 1A hoort bij de camping. Bij de camping is een bedrijfswoning toegestaan. De bewoners van 1A voeren toezicht uit op de camping. Er is dus geen sprake van inwoning.

Beoordeling

Dit is een fout in het bestemmingsplan (stond al fout in het plan uit 2014). Bij de bestemming recreatie staat namelijk inderdaad dat de woning Achterridderweg 1A de bedrijfswoning is. Bij de bestemming agrarisch stond 1A aangemerkt als inwoning. Dit wordt aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt bij Achterridderweg 1 / 1A aangegeven dat Achterridderweg 1A de bedrijfswoning bij de camping (bestemming Recreatie) is.



2.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens J. Doppenberg

Betreft: Arkemheenseweg 10

Samenvatting

In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt Arkemheenseweg 10 niet genoemd. Het verzoek is om deze woning op te nemen.

Beoordeling

Dit is een fout in het bestemmingsplan (stond al fout in het plan uit 2014). Dit wordt aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt bij Arkemheenseweg 10 aangegeven dat er 1 bedrijfswoning aanwezig is.

3.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens Maatschap van Deuveren

Betreft: Beitelweg 7 en 7A

Samenvatting

- In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt het adres Beitelweg 7-7A niet genoemd. Het verzoek is om de twee woningen op te nemen.
- Op de verbeelding staat nog de aanduiding kleine woning. Dit klopt niet, de kleine woning is weg.
- Op het perceel is meer dan 10.000m² bebouwing aanwezig. Het verzoek is om voor dit perceel expliciet op te nemen hoeveel bebouwing er aanwezig is (en mag zijn).

Beoordeling

- Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarbij in de woning 7A inwoning is vergund. Dit wordt aangepast. Er is mondeling overlegd met Van Westreenen. De eigenaar wil graag dat beide woningen de bestemming bedrijfswoning krijgen (niet de bestemming plattelands-woning).
- De kleine woning is niet meer aanwezig. Dit wordt aangepast.
- Er is circa 11.400m² bebouwing aanwezig. Deze bestaande situatie wordt vastgelegd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt bij Beitelweg 7 / 7A aangegeven dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. In de woning 7A vindt inwoning plaats. De aanduiding kleine woning wordt van de verbeelding gehaald. De oppervlakte bebouwing wordt voor dit perceel vastgesteld op 1,14 hectare (in artikel 3.2.1 onder b).

4.

Indiener: Den Hollander Advocaten namens H. van Deuveren

Betreft: Beitelweg 7

Samenvatting

De zienswijze is een aanvulling op de zienswijze van Van Westreenen (zienswijze nummer 3).

- Het verzoek is om het bouwvlak van het agrarisch bedrijf te verruimen zodat de twee nieuw geplande stallen binnen het bouwvlak passen. Ook de regels van het bestemmingsplan dienen deze nieuwe stallen mogelijk te maken (toegestane oppervlakte bebouwing). De gemeente heeft reeds ingestemd met deze uitbreiding, er is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven. Uit de plan-MER blijkt dat er geen ruimtelijke beletselen bestaan voor de uitbreiding. Ook is er door de provincie een vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming verleend.
- De gebiedsaanduiding 'intensief rood zwermgebied' moet verwijderd worden van het perceel. In de regels van het bestemmingsplan staat dat een bouwvlak van een agrarisch bedrijf niet vergroot mag worden in een dergelijk zwermgebied. Hiermee is de aanduiding niet relevant, de gemeente heeft immers wel ingestemd met een vergroting van het bouwvlak voor dit bedrijf. Er is ook niet gemotiveerd waarom deze aanduiding op (een deel van) het perceel ligt.
- Op het perceel bevindt zich een gasopslag. Op de verbeelding van het bestemmingsplan ontbreekt een veiligheidszone vanwege de gasopslag. Gelet op het (bij de zienswijze gevoegde) QRA rapport moet er vanwege de gasopslag rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid.

Beoordeling

- Voor de gewenste uitbreiding van het bedrijf is nog geen vergunning verleend. De gemeente is het dan ook niet eens met de redenering in de zienswijze dat de gemeente reeds heeft ingestemd met de gewenste bedrijfsontwikkeling c.q. dat geheel duidelijk is dat er geen ruimtelijke beletselen zijn voor de bouw van de twee nieuwe stallen. Nu er nog geen vergunning is verleend is het niet logisch (en ook niet correct naar de omwonenden) om de gewenste uitbreiding mee te nemen in het Actualisatieplan. De beleidsmatige afweging voor het wel of niet verlenen van de vergunning dient in de – apart voor dit perceel - lopende procedure gemaakt te worden.
- De gebiedsaanduiding 'intensief rood zwermgebied' ligt al op dit gebied sinds het bestemmingsplan uit 2006. Bij het opstellen van het Actualisatieplan zijn de (begrenzings van) deze gebieden niet aangepast. Hier was geen aanleiding voor. Dat het om een multifunctioneel gebied gaat, blijkt ook wel uit de mogelijke plannen voor woningbouw in dit gebied (Putten Zuid). Mede omdat het bouwvlak in principe niet vergroot mag worden in een dergelijk gebied, loopt er een aparte procedure voor dit perceel, om dit breed af te wegen.

- Inderdaad moet de propaantank (met een inhoud van 18m^3) op grond van de huidige wet- en regelgeving opgenomen worden in het bestemmingsplan. De plaatsgebonden risicocontour van de propaantank wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels wordt het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten in deze contour uitgesloten. De plaatsgebonden risicocontour is de 10^{-6} /jaar contour. Het gaat om de rode contour in het onderstaande plaatje.



Figuur 5.1 Het berekende plaatsgebonden risico (groen = $\text{PR } 10^{-8}/\text{jaar}$, geel = $\text{PR } 10^{-7}/\text{jaar}$ en rood = $\text{PR } 10^{-6}/\text{jaar}$)

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast op het onderdeel externe veiligheid. De plaatsgebonden risicocontour ($10^{-6}/\text{jaar}$ contour) van de propaantank wordt opgenomen. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

5.

Indiener: De heer en mevrouw Goorhuis

Betreft: Beitelweg 10A

Samenvatting

Het gebouw Beitelweg 10A wordt al sinds 1989 permanent bewoond en verhuurd aan alleenstaanden. Het is in 2006 foutief opgenomen als woonsituatie. Het verzoek is om het gebouw de aanduiding “kleine woning” te geven. De bewoners hebben altijd ingeschreven gestaan bij de gemeente en er is belasting voor de woning betaald.

Beoordeling

De gemeente wil graag dat het buitengebied zo rustig, open, agrarisch en landelijk mogelijk blijft. Wij willen daarom niet dat er zomaar woningen bijkomen in het buitengebied. Alleen in bijzondere gevallen kunnen er extra woningen bijkomen. Bijvoorbeeld als een agrarisch bedrijf stopt en er veel bebouwing wordt gesloopt.

In het bouwdoossier is niets te vinden over bewoning van het gebouw Beitelweg 10A. De gemeente heeft geen toestemming verleend voor de zelfstandige bewoning. Inschrijving in het gemeentelijke bevolkingssysteem en betaling van belastingen geeft juridisch geen rechten op een woonbestemming (dit is andere wetgeving).

Tot eind 2018 geldt het gemeentelijke beleid langdurige illegale woonsituaties. Het gebouw Beitelweg 10A kan worden aangemeld voor dit beleid. Als het gebouw voldoet aan de voorwaarden, kan het gebouw na de inzet van sloopmeters worden ingepast als kleine woning. Een van de voorwaarden hiervoor is dat de bewoning aantoonbaar plaatsvindt vanaf 1992. Uit een eerste toetsing lijkt het gebouw Beitelweg 10A hier niet aan te voldoen. Wij kunnen in ons bevolkingssysteem niet zien dat er onafgebroken bewoning heeft plaatsgevonden vanaf 1992.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

6.

Indiener: G. Roordink

Betreft: Beulekampersteeg 16A

Samenvatting

Het gebouw Beulekampersteeg 16A wordt al sinds 1983 permanent bewoond. Door de gemeente is een huisnummer toegekend. Er zijn altijd rioolrechten en reinigingsrechten en dergelijke betaald. Er is daarbij nooit gezegd dat het een woonsituatie is. Het verzoek is om de bestemming van het gebouw zodanig te wijzigen dat 16A legaal bewoond mag worden door derden.

Beoordeling

De gemeente wil graag dat het buitengebied zo rustig, open, agrarisch en landelijk mogelijk blijft. Wij willen daarom niet dat er zomaar woningen bijkomen in het buitengebied. Alleen in bijzondere gevallen kunnen er extra woningen bijkomen. Bijvoorbeeld als een agrarisch bedrijf stopt en er veel bebouwing wordt gesloopt.

In het bouwdoossier is niets te vinden over bewoning van het gebouw Beulekampersteeg 16A. Betaling van belastingen geeft juridisch geen rechten op een woonbestemming (dit is andere wetgeving).

Tot eind 2018 geldt het beleid langdurige illegale woonsituaties. Het gebouw Beulekampersteeg 16A kan worden aangemeld voor dit beleid. Als het gebouw voldoet aan de voorwaarden, kan het gebouw na de inzet van sloopmeters worden ingepast als kleine woning. Een van de voorwaarden hiervoor is dat de bewoning aantoonbaar plaatsvindt vanaf 1992. Uit een eerste toetsing lijkt het gebouw Beulekampersteeg 16A hier aan te voldoen. Er moet nog wel getoetst worden of de inpassing als kleine woning nadelig kan zijn voor omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

7.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens W. de Vette

Betreft: Blarinckhorsterweg 21

Samenvatting

In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt Blarinckhorsterweg 21 niet genoemd. Het verzoek is om de status van de woningen alsnog correct op te nemen in de bijlage.

Beoordeling

Dit is een fout in het bestemmingsplan (stond al fout in het plan uit 2014). Dit wordt aangepast. In 2011 is vergunning verleend voor inwoning in een bijgebouw (21A). Dit is geen zelfstandige woning.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt bij Blarinckhorsterweg 21 / 21A aangegeven dat er 1 bedrijfswoning met inwoning (in nr. A) aanwezig is.



8.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens H. van de Wetering

Betreft: Goorsteeg 14

Samenvatting

- De niet-agrarische nevenactiviteiten op dit perceel zijn niet correct weergegeven. Het volgende is vergund:
 - Zorgwoning (56m²)
 - Bed & Breakfast (30m²)
 - Timmerwerkplaats (150m²)
 - Verwerken van riet (150m²)Het verwerken van riet is in het bestemmingsplan niet opgenomen als nevenactiviteit.
- In het bestemmingsplan is opgenomen dat een agrarisch bouwvlak maximaal 2 erf-toegangswegen mag hebben. In de huidige situatie heeft het perceel Goorsteeg 14-16 reeds 5 uitritten. Hoe wordt hiermee omgegaan? Wellicht kan het bestaande aantal uitritten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

- Inderdaad is dit niet goed opgenomen. Dit wordt verwerkt in het bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 3.1 onder m zijn de bestaande erftoegangswegen toegestaan. Als de erftoegangsweg dus vergund is c.q. legaal is aangelegd, is de toegangsweg op grond van dit artikel toegestaan. Artikel 3.1 onder o is bedoeld voor de eventuele aanleg van een extra toegangsweg voor een agrarisch bedrijf, als er nog maar één aanwezig is. Overigens kent het bestemmingsplan ook een afwijkmogelijkheid voor de aanleg van meer erftoegangswegen (artikel 3.6.7). Het is te gedetailleerd om in het bestemmingsplan per perceel op te nemen hoeveel toegangswegen er aanwezig zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De niet-agrarische nevenactiviteit (rietverwerking – 150m²) wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

9.

Indiener: E. van Asselt

Betreft: Hellerweg 23

Samenvatting

In 2015 is het wijzigingsplan Hellerweg 23 door het college vastgesteld. Het ging om een functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen, met een bouwkvak voor een dubbele woning. Het wijzigingsplan is nu opgenomen in het Actualisatieplan. Het verzoek is om het bouwvlak voor de dubbele woning (die nog niet gebouwd is) 6 meter naar het zuiden te verschuiven.

Beoordeling

Voor het verzoek is een milieu advies opgevraagd. De conclusie is dat er niet zondermeer ingestemd kan worden met de uitbreiding van het bouwvlak. Uit het wijzigingsplan 2015 blijkt dat geluid een punt van aandacht is bij de inrichting van het bouwvlak. Door de voorgestelde wijziging komt het bouwvlak dichterbij het agrarisch bedrijf Hellerweg 19. Hierdoor zal de geluidbelasting op het bouwvlak toenemen. Er dient daarom een gewijzigd geluidsonderzoek opgesteld te worden, om aan te tonen dat de verplaatsing acceptabel is. In dit onderzoek dient inzichtelijk gemaakt te worden welke maatregelen getroffen gaan worden om het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren én een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Dit geluidsonderzoek is pas op 11 juli ontvangen. Hierdoor is de tijd te kort om dit nog te beoordelen.

Daarnaast vindt de gemeente deze aanpassing te ingrijpend om mee te nemen in het Actualisatieplan. Daarbij speelt mee dat:

- voor het wijzigingsplan destijds een juridische procedure is doorlopen (beroep);
- het bouwvlak relatief actueel is (uit 2015);
- ook andere omwonenden (zoals Hellerweg 21 en 21A) mogelijk iets van deze wijziging willen vinden.

Als voldoende gebleken is dat het plan milieutechnisch acceptabel (te maken) is, kan eventueel een aparte planologische procedure voor dit verzoek worden gevoerd. Het Actualisatieplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de begrenzingen van de woonbestemming.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

10.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens W. van de Kamp en
W. van de Kamp jr.

Betreft: Hooiweg 13 / 13A

Samenvatting

- In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) staat Hooiweg 13A in plaats van Hooiweg 13 en 13A. Het verzoek is om dit aan te passen
- De bouwaanduiding “bestaande bebouwing” staat op de verkeerde plek, op de oude schuilstal. De nieuwe schuilstal is recent vergund. Het verzoek is om dit aan te passen.

Beoordeling

Inderdaad moeten deze punten aangepast worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In bijlage 3 van de regels (Status woningen in agrarische bouwpercelen) wordt Hooiweg 13A tekstueel gewijzigd in Hooiweg 13 / 13A. De bouwaanduiding wordt op de plek van de nieuwe schuilstal gelegd.

11.

Indiener: Schreuder Adviseurs namens Rietdekkersbedrijf van Dijk B.V.

Betreft: Kiefveldersteeg 9b

Samenvatting

Aan het rietdekkersbedrijf is in 2015 een vergunning verleend voor 710m² aan bijgebouwen. In het Actualisatieplan is ten onrechte 690m² aan bijgebouwen opgenomen. Het verzoek is om dit aan te passen.

Beoordeling

Het klopt dat er 710m² aan bedrijfsgebouwen is vergund. Dit wordt aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor de Kiefveldersteeg 9 wordt aangepast naar 710m². Hierbij wordt wel opgenomen dat de oppervlakte niet (bij recht) verder mag toenemen, omdat het 10% uitbreidingsrecht al (eerder) is gebruikt.

12.

Indiener: Familie Vliek

Betreft: Knapzaksteeg 24

Samenvatting

De familie Vliek heeft bij de zienswijze tekeningen gevoegd hoe zij de situatie in de toekomst graag willen. Ze willen een aantal voormalige agrarische schuren slopen, en de woning nummer 26 verplaatsen.

Beoordeling

Het gaat om een voormalig agrarisch bedrijf, dat een woonbestemming heeft gekregen. Er zijn twee bestaande woningen. Het perceel krijgt twee woonbestemmingen conform het plaatje hieronder. De woning nummer 26 kan dan verplaatst worden naar de oostkant. De begrenzing kan niet anders getrokken worden; als bij de begrenzing wordt uitgegaan van de nieuwe situatie, ontstaat er formeel recht op drie woningen (omdat de oude woning nr. 26 er nog staat). Per woonbestemming gelden de reguliere regels voor de bouw van bijgebouwen. Naar verwachting passen de plannen van de eigenaren goed binnen deze regels.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De begrenzing van de twee woonbestemmingen wordt de rode lijn zoals op het plaatje aangegeven.

13.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens de familie Ruitenberg

Betreft: Knardersteeg 10 / 10A

Samenvatting

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig met een inwoonsituatie. Al vanaf 1980 is de bedrijfswoning in gebruik door twee gezinnen. In 2010 is door de gemeente Putten een vergunning afgegeven voor de inwoonsituatie. Beide woningen beschikken ook over een huisnummer, waarmee de inwoonsituatie is gewaarborgd. Graag de inwoning weer opnemen, conform de bestaande situatie.

Beoordeling

Er is in 2010 inderdaad een vergunning voor inwoning verleend. In het gemeentelijk bevolkingssysteem is er echter sinds 2016 iemand anders komen wonen in nr. 10A. Er lijkt geen sprake meer te zijn van een familie- en/of zorgrelatie. Mocht ook deze nieuwe situatie aan ons

inwoningsbeleid voldoen, dan kan voor deze nieuwe situatie een nieuwe vergunning aangevraagd worden. Een vergunning voor inwoning wordt persoonlijk, voor een tijdelijke situatie verleend.

Tot eind 2018 geldt het beleid langdurige illegale woonsituaties. Het gebouw Knardersteeg 10A kan worden aangemeld voor dit beleid. Als het gebouw voldoet aan de voorwaarden, kan het gebouw na de inzet van sloopmeters worden ingepast als kleine woning. Een van de voorwaarden hiervoor is dat de bewoning aantoonbaar plaatsvindt vanaf 1992. Uit een eerste toetsing lijkt het gebouw hier niet aan te voldoen (10A heeft nog niet lang een eigen huisnummer, met eigen inschrijvingen in het bevolkingssysteem).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens J. van den Bor
Betreft: Koekamperweg 16 en Halvinkhuizerweg 84 / 84A

Het verzoek is om de status van de woningen om te draaien; Koekamperweg 16 is de bedrijfswoning en Halvinkhuizerweg 84 / 84A is de plattelandswoning met inwoning.

Inderdaad is de feitelijke, kadastrale situatie dat de woning Koekamperweg 16 bij het bedrijf hoort. De status kan omgedraaid worden. Bij Halvinkhuizerweg 84 is inwoning vergund.

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Koekamperweg 16 wordt aangemerkt als bedrijfs-woning, Halvinkhuizerweg 84 / 84A wordt aangemerkt als plattelandswoning met inwoning.



15.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens H. van den Bor

Betreft: Koekamperweg 18

Samenvatting

De heer Van den Bor heeft recent de kalverstal achterop het perceel Halvinkhuizerweg 84 erbij gekocht. In het Actualisatieplan is deze stal met een koppelteken verbonden aan het bedrijf Koekamperweg 18. De toegestane oppervlakte stalruimte voor intensieve veehouderijen in bijlage 1 is echter niet aangepast. Het verzoek is om dit ook te vergroten, met het deel afkomstig van het bouwvlak achter Halvinkhuizerweg 84.

Daarbij wordt opgemerkt dat 0,4 hectare stalvloeroppervlakte voor een groot agrarisch bedrijf aan de kleine kant is. De vraag is of dit klopt.

Beoordeling

Gezien het koppelteken dat is aangebracht, waardoor de stal bij Koekamperweg 18 hoort, is het logisch om ook de toegestane oppervlakte stalruimte 'uit te ruilen'. De toegestane oppervlakte voor Koekamperweg 16 wordt teruggebracht van 0,7 hectare naar 0,55 hectare. De toegestane oppervlakte voor Koekamperweg 18 wordt vergroot van 0,4 hectare naar 0,55 hectare.

De toegestane oppervlakten stalruimten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied in 2006 geïnterpreteerd en vastgelegd. Dit is destijds gedaan op basis van de bouwvlakken uit het oude plan Buitengebied. De oppervlakten werden vastgelegd vanwege het Reconstructiebeleid. Het voert te ver om dit nu in het kader van het Actualisatieplan eventueel te gaan herzien. De komende jaren zal de gemeente bezig gaan met een (lokale invulling van) het provinciale Plussenbeleid. In dat kader zal bekeken worden wanneer de stalruimte voor intensieve veehouderijen uitgebreid kan worden en onder welke voorwaarden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De toegestane oppervlakte stalruimte wordt voor de Koekamperweg 16 en de Koekamperweg 18 vastgelegd op 0,55 hectare.



16.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens A. van Harten

Betreft: Leembruggerweg 10 / 12

Samenvatting

Voor het perceel is in 2017 een vergunning verleend voor een nieuwe stal. Het verzoek is om dit mee te nemen in het Actualisatieplan. In 2016 is voor het perceel vergunning verleend voor een nevenactiviteit, in de vorm van een loonbedrijf. Het verzoek is om ook dit te verwerken in het plan.

Beoordeling

Inderdaad moeten de meest recente vergunningen meegenomen worden in het Actualisatieplan. Dit wordt verwerkt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De vergunde nieuwe stal wordt aangeduid als bestaande bebouwing. Er wordt een nevenactiviteit aangeduid in de vorm van een loonbedrijf met een maximale oppervlakte van 350m².

17.

Indiener: Schreuder Adviseurs namens de familie Paulus

Betreft: Oud Groevenbeeklaan 4

Samenvatting

De Oud Groevenbeeklaan 4 is (in 2016) door de raad ingepast als kleine woning. Er is destijds door de familie Paulus aangegeven dat er verschillende legale bijgebouwen aanwezig zijn bij de kleine woning. Er is toen door de gemeente aangegeven dat dit iets was wat in een volgend (reparatie)plan prima meegenomen kon worden. Er is bij recht 115m² aan bijgebouwen aanwezig. Het verzoek is om dit op te nemen in het Actualisatieplan.

Beoordeling

In de beoordeling van de zienswijze in 2016 is zeker niet gesteld dat deze oppervlakte aan bijgebouwen “prima meegenomen” kan worden in het volgende (veeg/reparatie)plan. In de beoordeling staat “de gemeente is vooralsnog van mening dat er op deze percelen oorspronkelijk geen berging specifiek voor het pand Oud Groevenbeeklaan 4 is vergund”. Er is wel opgemerkt dat we zouden kijken naar een eventuele regeling voor het toestaan van bijgebouwen bij kleine woningen. Deze regeling is opgenomen in het Actualisatieplan, in artikel 33 onder j. De familie Paulus zou hier gebruik van kunnen maken. Er moet dan echter ook een deel gesloopt worden.

Op basis van het bouwdoossier zijn wij van mening dat er voor het pand Oud Groevenbeeklaan 4 geen eigen bijgebouwen zijn vergund.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.



18.

Indiener: Schreuder Adviseurs namens de familie Van Loenen

Betreft: Oude Nijkerkerweg 29 / 29A

Deze zienswijze is op 11 juni ingetrokken

19.

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens R. Jansen

Betreft: Oude Nijkerkerweg 30A

Samenvatting

Voor het perceel is een ontwerpvergunning verleend voor een nieuwe stal. Het verzoek is om dit – als de vergunning definitief is - mee te nemen in het Actualisatieplan.

Beoordeling

Inderdaad moeten de meest recente vergunningen meegenomen worden in het Actualisatieplan. De vergunning is in april 2018 verleend. Deze vergunning kan nu dus meegenomen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De vergunde nieuwe stal wordt aangeduid als bestaande bebouwing.

20.

Indiener: N. Doppenberg

Betreft: Oude Nijkerkerweg 37 / 37A

Samenvatting

Het verzoek is om het bouwvlak uit te breiden aan de zuidkant, zodat de bestaande schuren erbinnen vallen. Dit biedt meer (bouw)mogelijkheden voor de toekomst. Bij het perceel is ruim 1 hectare grond aanwezig, er kan daarom 125m² aan bijgebouwen worden vergund. Als dat nodig is voor het aangrenzende agrarische bedrijf, is het prima dat bepaald wordt dat op deze uitbreiding van het bouwvlak alleen bijgebouwen mogen komen (woning uitzonderen).

Beoordeling

Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar tegen deze uitbreiding van het bouwvlak. Echter, vanuit milieu zou het belemmeringen voor het naastgelegen bedrijf op kunnen leveren, als de woning(en) hiernaartoe verplaatst zouden worden. Met de aanduiding “wonen uitgesloten” op dit nieuwe deel van het bouwvlak kan dit voorkomen worden.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Op de uitbreiding van het bouwvlak wordt de aanduiding “wonen uitgesloten” gelegd, zodat hier in de toekomst niet de woning(en) naar toe verplaatst kunnen worden.

21

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens H. van de Wetering

Betreft: Roosendaalseweg 117

Samenvatting

- Voor het perceel is in 2017 een vergunning verleend voor een nieuwe stal. Het verzoek is om dit mee te nemen in het Actualisatieplan (aanpassing bouwvlak).
- In het bestemmingsplan is opgenomen dat een agrarisch bouwvlak maximaal 2 erf-toegangswegen mag hebben. In de huidige situatie heeft het perceel Roosendaalseweg 117 reeds 3 uitritten. Hoe wordt hiermee omgegaan? Wellicht kan het bestaande aantal uitritten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het is tevens het plan om nog een vierde uitrit te maken.

Beoordeling

- Inderdaad moeten de meest recente vergunningen meegenomen worden in het Actualisatieplan (bij het opstellen van het ontwerp zijn de vergunningen tot een bepaalde datum in 2017 meegenomen). Dit wordt verwerkt. Er wordt een aanduiding “bestaande

- bebouwing” opgenomen. Hierdoor is te zien dat deze met een afwijkingsbesluit, voor het overschrijden van het bouwvlak, is verleend. Het bouwvlak wordt niet algemeen vergroot.
- Op grond van artikel 3.1 onder m zijn de bestaande erftoegangswegen toegestaan. Als de erftoegangsweg dus vergund is c.q. legaal is aangelegd, is de toegangsweg op grond van dit artikel toegestaan. Artikel 3.1 onder o is bedoeld voor de eventuele aanleg van een extra toegangsweg voor een agrarisch bedrijf, als er nog maar één aanwezig is. Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor de aanleg van meer erftoegangswegen (artikel 3.6.7). Het is te gedetailleerd om in het bestemmingsplan per perceel op te nemen hoeveel toegangswegen er aanwezig zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De vergunde nieuwe stal wordt aangeduid als bestaande bebouwing. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

22

Indiener: Schreuder Adviseurs namens de familie Geurts
Betreft: Telgterweg 8

Samenvatting

De woning Telgterweg 8 is momenteel bestemd als bedrijfswoning bij de winkel Telgterweg 8A (fietsenzaak Geurts). Het verzoek is om de woning een zelfstandige woonbestemming te geven. Dit is conform het reeds tientallen jaren aanwezige feitelijke gebruik. Indien dit niet mogelijk is, zou het ook een oplossing kunnen zijn om de woning de aanduiding “wonen” te geven, zodat deze woning in ieder geval bewoond mag worden door derden (dit laatste is per email door de adviseur aangegeven).

Het verzoek daarbij is tevens om de agrarisch bestemde grond ten noorden van de woning ten dienste van de woning te bestemmen (zodat dit hobbymatig gebruikt kan worden, bijvoorbeeld voor kleinvee). Ook is het verzoek om het bijgebouw ten zuiden van de woning positief te bestemmen als behorende bij de woning nummer 8.

Beoordeling

Het bijgebouw achter de woning Telgterweg 6 is inderdaad vergund als bijgebouw bij de woning Telgterweg 8. Het is dan ook logisch om dit bijgebouw in hetzelfde bouwvlak te leggen als Telgterweg 8.

De gemeente wil niet meewerken aan een aparte woonbestemming voor de woning Telgterweg 8, om een aantal redenen:

- mocht er in de toekomst toch weer een behoefte ontstaan aan een bedrijfswoning, dan wil de gemeente niet dat er een discussie komt over het nieuw toestaan van een woning. Er moet dan duidelijk zijn dat deze woning erbij hoort c.q. erbij heeft gehoord;
- de woning ligt áchter de fietsenwinkel en wordt ook ontsloten via dezelfde inrit. Het is niet wenselijk dat hier een aparte, eigen woonbestemming komt, zo achter een winkel;

De gemeente wil wel meewerken aan het toekennen van de aanduiding “wonen” op de woning Telgterweg 8. Hiermee mag de woning bewoond worden door derden. In de woning kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden (zo blijkt uit milieuadvies).

Overigens ligt een deel van de bouwvlakken (van de winkel en de woning nr. 6) aan de achterzijde op gemeentegrond. Dit kan ook aangepast worden.



Het nieuwe vlak detailhandel

De gronden rondom de winkel
mogen in principe ook privé door

de bewoners van de woning nummer 8 gebruikt worden. De hoofdfunctie moet wel de fietsenwinkel blijven.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bouwvlak wordt zodanig veranderd dat het bijgebouw van nummer 8 bij de detailhandelsbestemming wordt gevoegd. Aan de achterzijde van de bouwvlakken krijgt de gemeentegrond een maatschappelijke bestemming (dit hoort bij de begraafplaats).

De woning Telgterweg 8 krijgt de aanduiding “wonen”. De woning blijft wel binnen de detailhandelsbestemming.

23

Indiener: M. Timmer

Betreft: Telgterweg 23

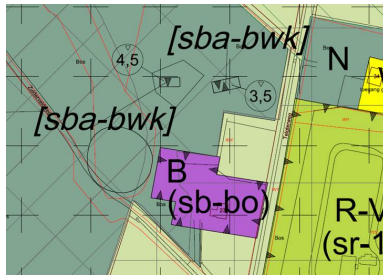
Samenvatting

- Twee opstallen liggen buiten de bedrijfsbestemming (in de natuurbestemming). Deze opstallen zijn in 2009 gelegaliseerd / vergund. Het verzoek is om deze opstallen aan te geven in het bestemmingsplan.
- Het verzoek is om Telgterweg 23A te bestemmen als kleine woning.
- Het verzoek is om de 251m² toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing te vergroten naar 400m² en het bouwblok hiervoor aan te passen.

Beoordeling

- Inderdaad zijn in 2009 twee oude opstallen vergund. Deze zullen ingepast worden in het bestemmingsplan (binnen de natuurbestemming wordt een specifieke bouwaanduiding – bouwwerken op de opstallen gelegd).

Hieronder is weergegeven hoe de verbeelding wordt aangepast. Doordat het gaat om een specifieke bouwaanduiding binnen de natuurbestemming, tellen de oppervlakten van deze oude opstallen niet mee bij de totale toegestane oppervlakte van de bedrijfsbestemming van Telgterweg 23.



- Er is een woonsituatie gecreëerd in een bijgebouw. In 2011 is door de heer en mevrouw Timmer een overeenkomst getekend dat de bewoning van het bijgebouw alleen wordt toegestaan zolang mevrouw Timmer – Tijssen hier woont. Hierna moeten de woonvoorzieningen er weer uit en mag het bijgebouw niet meer bewoond worden. Dit was (en is) voor de gemeente uitdrukkelijk de voorwaarde voor het toestaan van deze woonsituatie. Er is dus alleen inwoning vergund in het bijgebouw, geen zelfstandige bewoning. Het toekennen van een bestemming kleine woning is niet mogelijk.
- Op grond van het bestemmingsplan is 251m² toegestaan + 10%. Hier zit dus nog wat ontwikkelruimte in. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Hiervoor moet sloopcompensatie plaatsvinden. Uiteraard moet de uitbreiding dan ook ruimtelijk acceptabel zijn. Het past niet in het gemeentelijke beleid voor bedrijven in het buitengebied om zondermeer een uitbreiding (van bebouwing en bouwvlak) toe te staan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De vergunde opstallen worden ingepast in het bestemmingsplan (met een specifieke bouwaanduiding – bouwwerken). Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

24

Indiener: K. Blokland

Betreft: Terpweg 9

Samenvatting

Het verzoek is om de bestemming aan te passen van wonen naar wonen met agrarische nevenactiviteiten. Het plan is om wat meer paarden te gaan houden op het perceel. Hiervoor moet de stal wat vergroot worden. Tevens is daarbij het verzoek om het bouwvlak 2,5 meter te verschuiven naar het zuiden. De bestaande verharding valt dan binnen het bouwvlak. Aan de noordzijde kan deze strook van het bouwvlak af.

Het verzoek is overlegd met de directe burens. Zij zijn akkoord met het plan.



Beoordeling

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een woonbestemming naar een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor deze wijziging:

- het houden van 6-8 paarden is milieutechnisch acceptabel op deze locatie;
- er is 1,5 hectare land rondom het huis in eigendom;
- het perceel ligt op voldoende afstand van andere percelen en de bouw van een wat grotere stal is ruimtelijk acceptabel op dit perceel.

Ook de –relatief kleine- aanpassing van het bouwvlak is ruimtelijk akkoord. Er is voldoende ruimte rondom het perceel en er zijn geen bijzondere natuur- of landschapswaarden in dit (agrarische productie)gebied.

Procedure

Het aanpassen van een woonbestemming naar een bestemming wonen met agrarische nevenactiviteit is een relatief ‘grote’ aanpassing voor een Actualisatieplan. Als we dit verzoek meenemen bij de vaststelling van het plan, komt dit adres niet apart in de krant te staan. Het valt hierdoor niet echt op, wat bij een eigen wijzigingsprocedure wel het geval zou zijn. Er is daarom aan de eigenaar verzocht om de directe burens over zijn plannen in te lichten. Zodat zij niet achteraf verrast worden door de bestemmingsplanaanpassing. Het is uiteraard niet zo dat de bestemming van een perceel alleen aangepast kan worden als alle burens akkoord zijn. Als de burens echter niet akkoord met het plan zouden zijn geweest, was het correcter geweest om voor dit verzoek een aparte wijzigingsprocedure te voeren. Nu de burens van het plan weten - en allen akkoord zijn - kan dit meegenomen worden in het Actualisatieplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Aan de woonbestemming wordt de aanduiding “agrarische nevenactiviteit” toegevoegd. Het bouwvlak wordt 2,5 meter naar het zuiden verschoven.

25

Indiener: Schoemaker Advocaten namens Van der Linde

Betreft: Tolweg 13-15 en Poolseweg 20 (Sauna Drôme)

Samenvatting

- Het verzoek is om de voorwaarden uit de vergunning voor de legalisatie van de bebouwing van de sauna één op één over te nemen in het bestemmingsplan. Het is vaste jurisprudentie dat een vergunning in de planregels moet worden doorvertaald. Het gaat niet alleen om de voorschriften voor het bouwen, maar juist ook om de voorschriften inzake het parkeren (220 parkeerplaatsen op eigen terrein) en de in- en uitritconstructie (slagboom en dwingende uitrit). Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gesteld worden door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Gezien het amendement van de raad in

2006 had dit eigenlijk destijds al in het bestemmingsplan verankerd moeten worden. Dit speelt des te meer omdat aan de voorwaarden helaas nog niet (volledig) is voldaan.

- Waarop is de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (inclusief verdiepingen) gebaseerd? Als dit de bestaande (legaal tot stand gekomen) oppervlakte is, dan is dit akkoord.
- Op grond van artikel 13.4.5 mag de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen met 10% worden vergroot. Waarom is deze afwijkingsmogelijkheid voor de sauna opgenomen, en voor andere gevallen niet? Het uitbreiden van bebouwing is in strijd met diverse besluiten van het college en de raad en het provinciale en gemeentelijke beleid:
 - de bedoeling van de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 was om de bestaande omvang van het saunacomplex vast te leggen, niet om uitbreiding toe te staan;
 - het saunacomplex ligt in de Groene Ontwikkelingszone (provinciale omgevingsverordening) en grenst aan het Gelders Natuurnetwerk;
 - in de Structuurvisie Putten is opgenomen dat dagrecreatieve voorzieningen bij voorkeur op Krachtighuizen worden gevestigd;
 - de algemene doelstellingen van het bestemmingsplan zijn antiverstening en niet bouwen voor functies die niet in het buitengebied thuishoren.

Beoordeling

- Naar aanleiding van de zienswijze wordt in het bestemmingsplan voor het saunacomplex een gebruiksverbod opgenomen dat *het niet is toegestaan het saunacomplex te gebruiken als het afrijdend verkeer niet gedwongen wordt (overeenkomst bijlage 10 van de regels) om richting kruising Tolweg / Poolseweg het complex te verlaten*. In de bijlage wordt bijgevoegd document (tekening van de uitritconstructie) opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt over het gebruiksverbod voor Sauna Drôme het volgende opgenomen:

De huidige omgevingsvergunning voorziet in een gedwongen afwikkeling van verkeer. Het bestemmingsplan beoogt niet dit te wijzigen. Wel is gekozen voor een op onderdelen andere uitvoering aangezien de door de ondernemer aangevraagde en aldus vergunde uitritconstructie bij nader inzien praktisch voor chauffeurs te moeilijk te gebruiken was. Dat het gedwongen wordt (overeenkomstig bijlage 10 van de regels) om richting kruising Tolweg / Poolseweg het complex te verlaten houdt in dat aan het vertrekkende verkeer geen andere mogelijkheid geboden mag worden het perceel te verlaten.

Voor het overige is de gemeente van mening dat de voorwaarden vanuit de vergunning niet expliciet(er) in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden. Overigens is in artikel 31.2 van het Actualisatieplan een algemene regeling over voldoende parkeerplaatsen opgenomen.

- De toegestane bruto vloeroppervlakte is inderdaad gebaseerd op de bestaande, vergunde maat. Deze maat wordt ook genoemd in de legalisatievergunning (bij de afweging voor het aantal parkeerplaatsen).
- De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om het bedrijf (voor de toekomst) enige flexibiliteit te geven. Het kan bijvoorbeeld nodig zijn – voor het kwalitatief verbeteren van een gebouw – om het gebouw iets hoger te maken. Per geval wordt afgewogen of het afwijken van de

inhoudsmaat ruimtelijk acceptabel is. Om het totale bouwvolume op het terrein niet teveel te laten toenemen, is bij de afwijkingsmogelijkheid een maximum van 10% opgenomen. Het is logisch dat deze afwijkingsmogelijkheid voor andere bedrijven niet geldt, omdat alleen voor het saunacomplex een maximale inhoud is opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het saunacomplex wordt een gebruiksverbod opgenomen dat het niet is toegestaan het saunacomplex te gebruiken als het afrijdend verkeer niet gedwongen wordt (overeenkomstig de bijlage bij deze notitie) om richting kruising Tolweg / Poolseweg het complex te verlaten. Tevens wordt hierover een uitleg in de toelichting opgenomen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

26

Indiener: SOLV Advocaten namens Sauna Drôme

Betreft: Tolweg 13-15 en Poolseweg 20 (Sauna Drôme)

Samenvatting

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de totale bruto vloeroppervlakte (2.128m²) en de inhoud van de bebouwing van het saunacomplex niet mag toenemen. Met afwijking is maximaal 10% inhoudsvergroting toegestaan. Sauna Drôme is het niet eens met deze beperkingen. Er moet recht gedaan worden aan de bebouwingsmogelijkheden – en daarmee de (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden – die het saunacomplex op grond van de uitspraak van de Raad

van State en de omgevingsvergunning (voor legalisatie van de bebouwing) heeft. De 10% vergroting is ten onrechte niet meer bij recht toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan (2006) is 1.904m² + 10% bebouwing toegestaan. Een totale oppervlakte van 2.094m² dus. Dit zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de omgevingsvergunning is in totaal 2.808m² vergund; 1.868m² gebouwen en 940m² bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Als een bestaand bouwwerk wordt verhoogd met een verdieping (en dit past binnen de toegestane maximale hoogte), dan zou dit in het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogen. In het geldende bestemmingsplan mag dit nog wel.

Sauna Drôme leidt planschade door de wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze schade zal op de gemeente verhaald worden. De gemeenteraad moet dit meewegen in hun beoordeling.

Beoordeling

Door de uiteindelijke uitspraak van de Raad van State is het saunacomplex planologisch ingepast; het bestemmingsplan uit 2006 is toetsingskader geworden voor het saunacomplex. In dit bestemmingsplan uit 2006 is inderdaad een maximale maat voor bebouwing opgenomen van 2.094m². Tevens is in de regels opgenomen dat de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, beperkt dient te blijven tot 50m². Met de legalisatievergunning (uit 2017) is een fors grotere oppervlakte aan bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, namelijk 940m². In totaal komt hiermee de vergunde oppervlakte aan bebouwing op 2.808m². Dit is dus méér dan het bestemmingsplan (uit 2006) toestaat. Dat de gemeente deze vergunning heeft verleend, komt door het uitgangspunt van de raad in 2006, dat het destijds aanwezige saunacomplex ingepast kon worden. De maten vanuit deze vergunning zijn vervolgens één op één vertaald in het Actualisatieplan Westelijk Buitengebied. De gemeente is het dan ook niet eens met het gestelde in de zienswijze dat de regeling in het Actualisatieplan een inperking is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Immers; er is een (fors) grotere oppervlakte aan totale bebouwing toegestaan.

Om diverse ruimtelijke redenen worden aan het saunacomplex geen uitbreidingsmogelijkheden meer gegeven. Het is niet wenselijk dat het bouwvolume op het terrein toeneemt. Een toename van het bouwvolume zorgt voor meer verstening in het buitengebied en meer bouwmassa op het terrein. Als de bouwmassa op het terrein toeneemt krijgt het saunacomplex een minder kleinschalige uitstraling. Over het algemeen is de bebouwing op het terrein op dit moment redelijk kleinschalig en niet al te volumineus. Als de gebruiksvloeroppervlakte toeneemt betekent dit een intensivering van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing op het terrein. Er kunnen dan meer bezoekers komen, wat leidt tot een verkeersaantrekkende werking. Dit past niet in ons ruimtelijke beleid. Het saunacomplex ligt ver het buitengebied in, tegen natuurgebied aan. Een intensivering van het gebruik kan tot meer rustverstoring zorgen; voor omwonenden, de natuur en het landelijk gebied in het algemeen.

Het saunacomplex ligt in de *Omgevingsverordening Gelderland* in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het terrein grenst (aan de overzijde van de weg) aan het Gelders natuurnetwerk (GNN). Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Centraal in het beleid

voor het GNN staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals stilte, donkerte, openheid en rust. Ook in de GO spelen deze kernkwaliteiten een belangrijke rol.

In de *Structuurvisie Putten 2030* is aangegeven dat dagrecreatieve voorzieningen bij voorkeur gevestigd worden op Krachtighuizen (recreatiecluster). Het saunacomplex ligt niet in dit recreatiecluster, maar in agrarisch gebied. In dit gedeelte (Veenhuizerveld) van het agrarisch gebied is een ecologische verbinding ingetekend. Dit wordt op moment uitgewerkt in het zogenaamde Groene Valleilint (initiatief vanuit de provincie – dit sluit ook aan bij hun doelstellingen vanuit het GNN en GO).

In het bestemmingsplan *Westelijk Buitengebied 2014* zijn de algemene doelstellingen voor het agrarische buitengebied opgenomen. Als belangrijke voorwaarde bij het nastreven van deze doelstellingen wordt het anti-versteningsbeleid genoemd. De gemeente hecht veel waarde aan de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Een belangrijk algemeen uitgangspunt is dat in het plangebied niet kan worden gebouwd voor functies die in het buitengebied in beginsel niet thuishoren. In bepaalde gevallen is toevoeging van nieuwe bebouwing dan ook uitsluitend toegestaan als het bestemmingsplan deze ruimte biedt. Van belang is dat de landbouw in het buitengebied nog altijd de hoofdfunctie is en blijft. Belangrijk uitgangspunt is dat het buitengebied zo open en rustig mogelijk blijft. Het verlenen van medewerking aan verdere verruiming van de (bouw)mogelijkheden tast het karakter van het buitengebied ernstig aan.

Gezien de ruimtelijke impact van de sauna, met name door de verkeersaantrekkende werking, staan wij voor het saunacomplex dus in principe géén toename toe van:

- de gebruiksvloeroppervlakte en
- het bouwvolume.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Actualisatieplan.

Het Actualisatieplan kent wel een paar afwijkmogelijkheden voor het saunacomplex. Deze zijn opgenomen om het bedrijf (voor de toekomst) enige flexibiliteit te geven. Het kan bijvoorbeeld nodig zijn – voor het kwalitatief verbeteren van een gebouw – om het gebouw iets hoger te maken. Door dit middels een afwijking mogelijk te maken kan per geval beoordeeld worden of dit ruimtelijk acceptabel is. Hierdoor kunnen ook belangen van derden meegewogen worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Overigens wordt naar aanleiding van een andere zienswijze (nummer 25) bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het saunacomplex een gebruiksverbod opgenomen dat *het niet is toegestaan het saunacomplex te gebruiken als het afrijdend verkeer niet gedwongen wordt (overeenkomst bijlage 10 van de regels) om richting kruising Tolweg / Poolseweg het complex te verlaten*. In de bijlage wordt bijgevoegd document (tekening van de uitritconstructie)

opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt over het gebruiksverbod voor Sauna Drôme het volgende opgenomen:

De huidige omgevingsvergunning voorziet in een gedwongen afwijking van verkeer. Het bestemmingsplan beoogt niet dit te wijzigen. Wel is gekozen voor een op onderdelen andere uitvoering aangezien de door de ondernemer aangevraagde en aldus vergunde uitritconstructie bij nader inzien praktisch voor chauffeurs te moeilijk te gebruiken was. Dat het gedwongen wordt (overeenkomstig bijlage 10 van de regels) om richting kruising Tolweg / Poolseweg het complex te verlaten houdt in dat aan het vertrekkende verkeer geen andere mogelijkheid geboden mag worden het perceel te verlaten.



27

Indiener: Schreuder Adviseurs namens familie A. van Wilgenburg
Betreft: Veenhuizerveldweg 16a

Samenvatting

In het Actualisatieplan is de woning Veenhuizerveldweg 16a ten onrechte als bedrijfswoning bestemd. Het verzoek is om het pand een reguliere woonbestemming te geven. Dit is conform het huidige gebruik en de verleende bouwvergunning. In 1983 is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een woning. Uit de stukken van 1983 blijkt expliciet dat er geen bedrijfswoning maar een gewone woning wordt vergund (algehele vernieuwing van de noodwoning op basis van het overgangsrecht). Ook in 1993 wordt door de gemeente in een brief aangegeven dat er geen sprake is van een recreatiewoning of bedrijfswoning.

Beoordeling

Op basis van het bouwdoossier voor het perceel Veenhuizerveldweg 16a zijn wij van mening dat er geen sprake is van een reguliere woning. Uit het bouwdoossier blijkt dat in 1981 vergunning is verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen en vergroten van de op het perceel aanwezige noodwoning. Het betrof een voormalig bakhuis dat al langere tijd bewoond werd door leden van de familie. De noodwoning was ten tijde van deze vergunning niet legaal aanwezig op het perceel dat destijds een bestemming "Kampeercentrum I" had. Bij de uitvoering van deze bouwvergunning bleek echter dat afgeweken werd van de vergunning. Er was geen sprake meer van gedeeltelijk vernieuwing of vergroting maar van complete nieuwbouw. Vanwege de overtreding van de vergunning is een bouwstop opgelegd. In overleg met de perceeleigenaren is gezocht naar een oplossing voor de korte termijn.

Gelijktijdig met de vergunningprocedure is voor het perceel van de eigenaar ook een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd voor uitbreiding van het recreatieterrein. In aansluiting op de voorschriften die bij dit bestemmingsplan hoorden is geconstateerd dat formeel geen medewerking verleend kon worden aan de bouw van een tweede bedrijfswoning. Wel kon met gebruikmaking van de overgangsbepalingen vrijstelling worden verleend voor algehele vernieuwing van het bouwwerk. Van deze bevoegdheid is gebruik gemaakt na het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen van de provincie. In de toelichting die deel uitmaakte van het verzoek aan de provincie staat nadrukkelijk beschreven dat de woning bedoeld is voor huisvesting van de zoon van de eigenaar van het recreatieterrein. Deze zoon zal dagelijks, ongeveer 20 uren per week, bij de werkzaamheden op het recreatieterrein betrokken zijn. Bovendien zal de zoon het bedrijf op de langere termijn gaan overnemen. Gelet hierop is destijds aangegeven dat het aanvaardbaar is dat de zoon woonachtig blijft op het recreatieterrein. Uiteindelijk is op 21 februari 1983 de vergunning verleend voor het volledig vernieuwen en vergroten van de woning Veenhuizerveldweg 16a.

De woning is na realisatie ook jarenlang in gebruik geweest voor het huisvesten van één dan wel meerdere personen die duurzaam dagelijks bij de recreatie bedrijfsvoering betrokken waren. Gelet op de toelichting in het bouwdoossier, het feitelijk gebruik na de vergunning uit 1983 en de bestemming van het terrein, vinden wij het toekennen van een reguliere woonbestemming niet juist. De status van tweede bedrijfswoning vinden wij daarentegen wel te rechtvaardigen. De woning staat dan ten dienste van de recreatiebestemming. Overigens heeft de woning door de expliciete bestemming als bedrijfswoning meer bouw mogelijkheden

gekregen. De woning mag vergroot worden tot 660m³ en mag een bijgebouw hebben van 80m². Voor een bedrijfswoning vinden wij dit reëel.

Naar onze mening blijkt uit de brief van 1993 niet expliciet dat de woning nummer 16A géén bedrijfswoning of recreatiewoning is. Er wordt gesproken over een voormalige noodwoning. Voor de afweging of bij de woning een bijgebouw gebouwd mocht worden, wordt in 1993 aangesloten bij de regeling voor een recreatiewoning.

Wanneer nr. 16A de status van reguliere woning zou krijgen, dan kan dit een belemmering vormen voor de gebruiksmogelijkheden van het recreatieterrein De Wilgenhof. Zeker gelet op de wens van het gemeentebestuur om de recreatiesector zoveel mogelijk de vrijheid te bieden voor innovatie en ontwikkeling is dit ongewenst.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.



28

Indiener: Familie G. Vliek
Betreft: Veenhuizerveldweg 23b

Samenvatting

De familie Vliek heeft in het verleden de woning Veenhuizerveldweg 23b van hun ouders gekocht. De woning was toen sterk verouderd en aan serieuze vernieuwing toe. De familie Vliek heeft toen samen met een bouwkundig adviesbureau de mogelijkheden voor de woning bekeken. Ze gingen er vanuit dat de woning verbeterd mocht worden en 2 meter vergunningvrij uitgebreid mocht worden. Ter goede trouw hebben zij toen hun woning verbouwd. Zij gingen er daarbij vanuit dat zij in het bestemmingsplan meegenomen zouden worden (dat werd ook gezegd). Het verzoek is om de huidige woning (met uitbreiding) in te passen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

In 2004 is door de familie Vliek een schetsplan ingediend waarin verzocht werd om uitbreiding van de noodwoning. Het plan was om de noodwoning vergunningvrij uit te breiden en daarna de woning met vrijstelling verder uit te breiden. Het vergunningvrij voorgestelde deel voldeed echter niet aan de wettelijke vereisten voor vergunningvrij bouwen. Ook was het ruimtelijk ongewenst om mee te werken aan uitbreiding van de noodwoning. Het schetsplan werd retour gezonden met een brief waarin uitgebreid werd aangegeven waarom geen medewerking aan het bouwplan kon worden verleend. In 2006 is het pand in het bestemmingsplan ingepast als kleine woning. Aan de aanduiding (stippeltjeslijn) op de verbeelding blijkt duidelijk dat de oorspronkelijke hoofdvorm van de kleine woning is ingepast, niet de uitbreiding. In 2008 wordt een aanvraag ingediend voor legalisatie van de kleine woning, inclusief uitbreiding. Die uitbreiding is dan al gerealiseerd. De vergunning wordt geweigerd. De oppervlakte van de kleine woning is met de uitbreiding vergroot van circa 130m² naar circa 180m². Ook de verschijningsvorm is ingrijpend veranderd.

Het beleid voor kleine woningen is ongewijzigd; een uitbreiding is niet toegestaan. Ook de regels voor vergunningvrij uitbreiden gelden niet voor kleine woningen (het is geen hoofdgebouw, de kleine woning maakt deel uit van een woonbestemming met een hoofdwoning erop). Er is vanuit de gemeente geen toezegging gedaan of vertrouwen gewekt dat de uitbreiding zou mogen. Er is juist duidelijk aangegeven dat dit níet mocht. Ook aan eigenaren van andere kleine woningen is altijd gezegd dat zij niet mogen uitbreiden, ook niet vergunningvrij. Het zou daarom niet eerlijk zijn als deze uitbreiding wél zou worden toegestaan, omdat deze al is gerealiseerd. Aan het verzoek kan geen medewerking worden verleend. De woning moet verkleind worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

29

Indiener: H. Doppenberg
Betreft: nabij Veenhuizerveldweg 37

Samenvatting

In het bosterrein tussen Veenhuizerveldweg 37 en 39 staat al jaren een schuurtje. De gemeente heeft geconstateerd dat het gebouw vóór 1 januari 1993 is opgericht en het gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan. Handhaving tegen dit bouwwerk heeft daarom een zeer lage prioriteit. Het verzoek is om het schuurtje op te nemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

Op dit moment (sinds 2013) geldt handhavingsbeleid waarbij dit bouwwerk inderdaad een zeer lage prioriteit heeft. Dit betekent echter niet dat er in de toekomst geen handhaving meer plaats kan vinden. Het schuurtje is ruimtelijk nog steeds ongewenst / niet passend binnen het beleid. Indien wij een verzoek om handhaving ontvangen of indien het handhavingsbeleid wijzigt, dan zullen wij ons standpunt heroverwegen. Er is niet aangetoond dat het bouwwerk onder het overgangsrecht valt. Er is daarom geen juridisch recht om het schuurtje te mogen behouden. Overigens is er binnen de natuurbestemming een mogelijkheid voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud van het natuurterrein. Wellicht biedt dit een mogelijkheid. De heer Doppenberg is hier eerder al op gewezen. Het huidige gebruik is echter niet (geheel) ten dienste van de natuurbestemming.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Samenvatting

In het bestemmingsplan is de (recreatie)woning kennelijk niet formeel opgenomen, er is voor de woning en het bijgebouw geen vergunning afgegeven. Aan de hand van documenten en foto's is aangetoond dat de woning en het terrein al sinds 1970 in gebruik is. Ook is aangetoond dat al die jaren gemeentelijke heffingen en belastingen zijn betaald en zijn er aansluitingen op nutsvoorzieningen. Het verzoek is om de recreatiewoning en het bijgebouw formeel in te passen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

Het terrein (inclusief het pand) Veenhuizerveldweg 40a heeft in het bestemmingsplan een recreatieve bestemming. Dit is al zo sinds 2006. Het is blijkbaar duidelijk de bedoeling geweest om de recreatiewoning als zodanig te bestemmen. Ook geeft dit duidelijk aan dat de recreatieve bestemming hier ruimtelijk acceptabel is. Echter, in de regels van het bestemmingsplan staat dat alleen het bestaande aantal recreatiewoningen is toegestaan. Bestaand is gedefinieerd als *rechtens aanwezig*. Deze recreatiewoning is niet vergund en daarmee niet rechtens aanwezig. Hierdoor mag de recreatiewoning er op basis van de regels niet worden 'gebouwd' en kan niet alsnog vergund worden.

Op basis van de aangeleverde documentatie is het aannemelijk dat er al langere tijd een recreatiewoning met bijgebouw aanwezig is. Naar aanleiding van enkele privé foto's, een koopakte van het terrein en een koopovereenkomst van de caravan is het denkbaar dat er al sinds 1970 sprake is van de aanwezigheid van bebouwing op dit perceel.

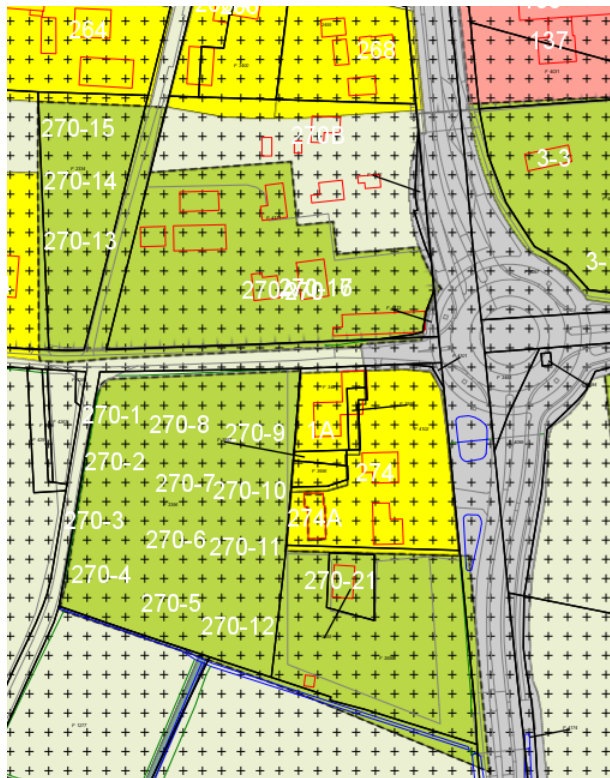
De regels worden aangepast, zodat er op dit terrein één recreatiewoning is toegestaan met een oppervlakte van 60m² en één bijbehorend bijgebouw van 45m².

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De aanwezige recreatiewoning en het aanwezige bijgebouw worden in de regels expliciet toegestaan.

Samenvatting

- het verzoek is om de woning Voorthuizerstraat 270 te bestemmen als woning in plaats van als bedrijfswoning. De woning is vanaf het begin het ouderlijk huis van A.J. Doppenberg (de huidige eigenaar) geweest. Gezien de kleinschaligheid van de onderneming (Camping Doppenberg) is de noodzaak er niet om het woonhuis als zakelijk of bedrijfswoning te zien.
- het verzoek is om het noordelijk deel van het terrein ook te bestemmen voor recreatie. Dit heeft nu een agrarische bestemming. Dit gedeelte hoort ook bij de camping, dit blijkt o.a. uit het indelingsplan van oktober 1988. Het recreatiechalet 270b staat hier bijvoorbeeld al sinds 1960.



Beoordeling

De zienswijze is te laat ingediend, op 8 maart. De punten zijn mondeling wel eerder aangekaart, aan de balie.

De zienswijze wordt hieronder ambtelijk beoordeeld

- in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van burgerbewoning in een voormalige bedrijfswoning (artikel 34.32). Naar onze mening is dit beleid niet van toepassing op dit verzoek, omdat het hier niet om een *voormalige* bedrijfswoning gaat. De eigenaar van de camping woont hier. Het is in principe wenselijk dat er een relatie blijft tussen de woning en het terrein. Wij zien als gemeente niet de reden om hier een aanduiding 'wonen' op te leggen. Op grond van de definitie van bedrijfswoning in het bestemmingsplan hoeft de bedrijfswoning ook niet *noodzakelijk* te zijn. Er staat omschreven dat het huishouden of de persoon die er woont duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering betrokken moet zijn. De gemeente gaat er op dit moment vanuit dat de bedrijfswoning nog goed op die manier gebruikt kan worden, door iemand die betrokken is

bij de camping (als beheerder). Overigens moet er ook een milieu onderzoek plaatsvinden als wij deze woning de aanduiding 'wonen' zouden geven. Hoewel het gebruik feitelijk niet wijzigt (het blijft een woonfunctie) moet de gemeente daarbij formeel wel kijken naar bijvoorbeeld het geluid vanaf de Voorthuizerstraat.

- het klopt dat op de kampeerexploitatievergunning uit 1988 het noordelijk gedeelte ook bij de camping hoorde (op het indelingsplan). Dit gedeelte heeft echter al sinds 2006 geen recreatieve bestemming meer. In het bestemmingsplan vóór 2006 heeft een gedeelte van het noordelijke terrein wel een recreatieve bestemming. De gehele begrenzing van het bouwvlak lag toen echter anders, dit is blijkbaar in 2006 aangepast (en daarbij niet zozeer ingeperkt maar meer verschoven).

Het grootste deel van het recreatieterrein is op dit moment niet recreatief in gebruik. Er staan panden leeg. Binnen de huidige recreatiebestemming is nog voldoende ruimte voor een kwalitatieve verbetering en / of uitbreiding van de huidige recreatieve functie. De gemeente ziet op dit moment dan ook geen reden om de bestemming van het recreatieterrein uit te breiden. Wellicht dat dit in de toekomst mogelijk is, als de camping in de toekomst weer goed gaat lopen en er een goed ondernemersplan wordt gemaakt. Er moet dan wel onderbouwd worden dat de uitbreiding nodig is. In het bouwdoossier hebben wij geen vergunningen kunnen vinden voor recreatieve bouwwerken op dit gedeelte van het terrein.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk omdat deze te laat is ingediend. De zienswijze is ambtelijk beoordeeld. De zienswijze geeft geen aanleiding voor een (ambtelijke) aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Binnen het bestemmingsvlak van het bedrijf zijn de aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde (silo's) planologisch niet bestemd. Het verzoek is om deze oppervlakte mee te nemen in het bestemmingsplan. In totaal is er circa 70m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde aanwezig op het perceel.



Beoordeling

Op basis van de verleende vergunning voor de bebouwing is de oppervlakte van de silo's nagemeten. De gemeente komt daarbij op een oppervlakte van 40m². Deze maat wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Voor het perceel Waterweg 59 wordt opgenomen dat er 40m² aan bouwwerken geen gebouw zijnde aanwezig mag zijn.

33

Indiener: Van Westreenen Adviseurs namens W. van Dasselaar
Betreft: Waterweg 77

Samenvatting

Het agrarisch bedrijf aan de Waterweg 77 is een intensieve veehouderij (vleesvarkens). Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan echter niet de aanduiding "intensieve veehouderij". Het verzoek is om dit op te nemen.

Beoordeling

Er geldt een bouw- en milieuvergunning voor een intensieve veehouderij. In het bestemmingsplan uit 2006 had het bedrijf ook de aanduiding intensieve veehouderij. Blijkbaar is dit in 2014 foutief eraf gehaald. De aanduiding wordt er weer opgelegd. Er is overigens ook een niet-intensieve tak op het bedrijf (schapen en koeien).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het bedrijf krijgt (weer) de aanduiding intensieve veehouderij.

Samenvatting

In het Actualisatieplan is een definitie opgenomen voor buitenopslag. Hierin staat (...) *alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de dagelijkse bedrijfsvoering worden gebruikt*. Het begrip dagelijkse kan voor verwarring en onduidelijkheid zorgen. Het is voor bedrijven niet mogelijk om jaarrond, gelet op de weekenden, vakantie- en feestdagen, aan de vereiste van dagelijks gebruik te voldoen. Het verzoek is om dagelijkse bedrijfsvoering aan te passen naar *reguliere* bedrijfsvoering. Dit is eerder door het college schriftelijk bevestigd.

Beoordeling

Het verzoek is conform de verleende tijdelijke vergunning van 18 mei 2017. De laatste zinsnede wordt als volgt aangepast:

(...) alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de reguliere bedrijfsvoering worden gebruikt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De definitie van buitenopslag wordt iets aangepast; het begrip dagelijkse bedrijfsvoering wordt gewijzigd in reguliere bedrijfsvoering.

Samenvatting

Het verzoek is om de verleende omgevingsvergunning W17/095 door te vertalen in het Actualisatieplan.

Beoordeling

In 2017 is een vergunning verleend voor een grotere woninginhoud dan de standaard maat van 660m³. Het is niet de systematiek van het bestemmingsplan om alle (afwijkende, vergunde) inhoudsmaten specifiek per woning / perceel op te nemen. Op grond van artikel 30.1 onder a is de bestaande (vergunde) grotere inhoud van de woning toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De grotere woninginhoud (conform vergunning) is op grond van het bestemmingsplan toegestaan.

Samenvatting

In de zienswijze van 2 maart wordt in eerste instantie aangegeven dat het Bosbad de zienswijze nog mondeling wil aanvullen / motiveren. In overleg met de heer Bolier is afgesproken dat de zienswijze toch schriftelijk wordt aangevuld / gemotiveerd. Dit is gedaan op 1 juni. Hierin worden de volgende punten genoemd.

- In het kader van de omgevingsvergunning voor de wildwaterbaan is er een discussie (met omwonenden) ontstaan over de bestemming “dagrecreatie”. In die discussie wordt door derden gesteld dat de gronden met de bestemming “dagrecreatie” alleen overdag recreatief mogen worden gebruikt. En dat het huidige gebruik van het zwembad in de avonden dan dus hooguit onder het overgangsrecht valt. Het Bosbad deelt deze mening niet. Volgens hen wordt met het begrip dagrecreatie tot uitdrukking gebracht dat recreatief nachtverblijf niet is toegestaan. Het verzoek is om dit (om discussie te voorkomen) duidelijk te definiëren in het bestemmingsplan. Daarbij is het verzoek om het huidige feitelijke gebruik volledig positief te bestemmen.
- Het verzoek is om de wildwaterbaan op te nemen in het bestemmingsplan, deze is vergund.
- In het Actualisatieplan is voor het zwembad opgenomen dat er “ondergeschikte horeca” is toegestaan. De huidige horeca functie (zowel inpandig als het terras) is al sinds jaar en dag aan de orde en ook vergund (voor bouwen en milieu). Het is niet duidelijk waarom dit nu zo is opgenomen in het Actualisatieplan, het lijkt een inperking van de mogelijkheden. Het verzoek is om dit aan te passen en het bestaande gebruik goed in te passen.

Beoordeling

- In het bestemmingsplan wordt voor de duidelijkheid een definitie van dagrecreatie opgenomen. Deze wordt als volgt: *een vorm van recreatie waarbij geen sprake is van overnachten en waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde of gebouwde voorzieningen*. De gemeente ziet dit als een verduidelijking, niet als een beleidswijziging. Voor de gemeente is bij dagrecreatie niet van belang of een voorziening 's avonds open is (het saunacomplex is bijvoorbeeld ook 's avonds open). Het gaat er hoofdzakelijk om dat er geen recreatief nachtverblijf wordt aangeboden.
- Nu de vergunning voor de wildwaterbaan onherroepelijk is, kan deze meegenomen worden in het bestemmingsplan.
- Het begrip “ondergeschikte horeca” is niet opgenomen om de huidige mogelijkheden te beperken, maar juist om het huidige gebruik in te passen c.q. duidelijk te maken dat bij bepaalde voorzieningen ook horeca (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit) is toegestaan. Om dit duidelijker te maken, wordt in het plan een begripsbepaling van ondergeschikte horeca opgenomen. Deze wordt als volgt: *horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdfunctie, zoals een kantine*.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Er wordt een begripsbepaling opgenomen voor het begrip dagrecreatie en voor het begrip ondergeschikte horeca. De vergunning voor de wildwaterbaan wordt verwerkt in het bestemmingsplan.



37.

Indiener: A. van Wilgenburg en M. van Wilgenburg - Mosterd
Betreft: Zuiderveldweg 12C

Samenvatting

De heer en mevrouw Van Wilgenburg hebben een installatiebedrijf, dat gevestigd is aan de Zuiderveldweg 12C (en aan de Prins Hendrikweg 41). De bedrijfsactiviteiten aan de Zuiderveldweg beperken zich voornamelijk tot de magazijnfunctie. Het bestemmingsplan staat op dit moment op het terrein Zuiderveldweg 12B – 12C slechts één bedrijf toe. Dit lijkt het aannemersbedrijf van Van Rijn te zijn. Het gaat om één loods, er zijn echter twee bedrijven in de loods gevestigd. De loods is in 2005 gesplitst. Omdat er één bedrijfsbestemming op de loods ligt, zijn er voor het installatiebedrijf geen bouwmogelijkheden meer. Het verzoek is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsuitoefening wordt beperkt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Dit zou kunnen door voor ieder bedrijf een apart bestemmingsvlak aan te geven.

Beoordeling

Milieudossier

In 1988 is een milieuvergunning verleend voor een aannemersbedrijf, timmerwerkplaats. Het ging toen nog om één bedrijf, met een werkplaats en een opslagruimte.

In 1991 is een verzoek ingediend om in een deel van de schuur goederen op te slaan en lichte spuit- en schilderwerkzaamheden te verrichten. Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat het niet meer om één bedrijf gaat. Het verzoek is voorgelegd aan het college (adviesnota). Het college besluit als volgt:

Toestemming verlenen voor het gebruik van een gedeelte van de schuur voor opslag van goederen onder het stellen van voorwaarden. Geen toestemming verlenen voor het ter plaatse verrichten van spuit- en schilderwerkzaamheden.

Het college vindt het daarbij geen probleem dat het feitelijk niet meer om één bedrijf gaat. Voor het college is het alleen van belang dat de functie opslag blijft c.q. de milieu impact van de activiteiten niet groter wordt.

In 2005 heeft de heer Van Wilgenburg een milieu melding ingediend voor zijn installatiebedrijf. Het gaat om een opslagfunctie. Uit de tekening blijkt dat het om een apart bedrijfje gaat.

Bouwdossier

De loods is in 1978 vergund als kalverschuur. Er was toen nog een agrarisch bedrijf aanwezig.

Afweging

Het college heeft destijds ingestemd met de opsplitsing van de loods in twee bedrijven. Het is daarom logisch om de bestaande situatie nu in te passen in het bestemmingsplan. Het gedeelte van de loods dat door de heer Van Wilgenburg wordt gebruikt, krijgt de bestemming installatiebedrijf (opslag). De bouwmogelijkheden worden per bedrijf vastgesteld, waarbij de bestaande oppervlakte geldt. Er mag niet meer uitgebreid worden. Het college heeft immers destijds niet de bouwmogelijkheden verruimd, het ging alleen om toestemming voor de functie / splitsing. Het gaat om een bedrijf in het buitengebied en er liggen woningen in de directe omgeving. Het is daarom niet wenselijk dat er meer bebouwing bij komt. Het klopt dat bij het aannemersbedrijf een overkapping is gebouwd, en dat nu niet meer kan bij het installatiebedrijf. De gemeente vindt dit niet onredelijk. De hoofdfunctie is / was immers het aannemersbedrijf.

Overigens is er destijds een schuur vergund van in totaal 680m². In het bestemmingsplan staat dat het bedrijf nr. 12B een oppervlakte mag hebben van 476m². Het gedeelte 12C heeft een oppervlakte van 204m². In totaal komt de oppervlakte daarmee dus inderdaad uit op de vergunde oppervlakte van 680m².

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het installatiebedrijf krijgt een eigen bedrijfsbestemming (alleen opslag toegestaan). De oppervlakte is 204m². Er mag niet meer bijgebouwd worden.



38.

Indiener: De heer E. Ruiter – H2O Buffalo V.O.F.

Betreft: Zuiderzeestraatweg 9

Samenvatting

De heer Ruiters wil bij zijn agrarisch bedrijf graag een mini-boerderijcamping starten, met maximaal 5 plaatsen. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan dit niet, omdat het agrarisch bedrijf in landbouwontwikkelingsgebied ligt. Het verzoek is om voor dit bedrijf / dit gebied een boerderijcamping mogelijk te maken. De daadwerkelijke vergunning kan dan later aangevraagd worden. Indien nodig kan hiervoor nader onderzoek worden uitgevoerd. Als aanvulling op de zienswijze is een schriftelijk bericht van Benegas doorgestuurd, dat zij geen bezwaren hebben tegen de mini-boerderijcamping.



Beoordeling

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf. Daarbij is bepaald dat in heel Westelijk Buitengebied in totaal maximaal 8 kampeerterreinen zijn toegestaan. De afwijkingsmogelijkheid geldt niet voor het landbouwontwikkelingsgebied.

De gemeente vindt het ruimtelijk niet acceptabel om kampeerterreinen bij agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied toe te staan. Het landbouwontwikkelingsgebied moet maximaal voor de agrarische activiteiten beschikbaar blijven. In deze gebieden moeten daarom zo min mogelijk niet-agrarische functies worden toegestaan. Door verschillende wetgeving worden agrariërs al beperkt in hun mogelijkheden. In de landbouwontwikkelingsgebieden moet zoveel mogelijk ruimte blijven voor de agrarische sector.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast, aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

39.

Indiener: Gasunie Transport Services B.V.
Betreft: algemeen

Samenvatting

Verbeelding

Ligging leiding

Op 6 plekken is een stukje van de leiding niet goed weergegeven. Het verzoek is om dit alsnog te doen, inclusief de belemmeringenstrook. De exacte locatie van de leidingen is digitaal op te vragen bij de Gasunie.

Afsluiterlocatie

Aan de Zuiderzeestraatweg ligt een afsluiterlocatie. Deze heeft de bestemming bedrijf – nutsvoorziening gekregen. Deze bestemming kan de indruk wekken dat dit een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer is. Het verzoek is daarom om deze locatie alleen te bestemmen als leiding – afsluiterlocatie. Bij de zienswijze is een tekstvoorstel gevoegd.

Bouwvlakken binnen belemmeringenstrook

Het verzoek is om op 4 plekken het agrarisch bouwvlak aan te passen, zodat het bouwvlak buiten de belemmeringenstrook van de gasleiding komt te liggen. Het verzoek is tevens om op diverse andere plekken (voor diverse bestemmingen) een bouwvlak op te nemen, buiten de belemmeringenstrook. Het is in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringenstrook te realiseren.

Regels

Aanvullen werkzaamheden

Het verzoek is om bij artikel 35 (vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) twee aanvullende bepalingen op te nemen voor de gasleiding. Het gaat om een vergunningplicht voor het meer dan 1 meter ophogen van de bodem en het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals handboringen, straatmeubilair en drainage.

Wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is om bij artikel 34 (wijzigingsbevoegdheden) twee aanvullende bepalingen op te nemen. Hierdoor wordt beter rekening gehouden met de aanwezigheid van de gastransportleiding. Het is wettelijk niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringenstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken.

Gebruiksregels

Het verzoek is om artikel 21 (gasleiding) aan te vullen met twee specifieke gebruiksregels.

Toelichting

Term Risicocontour

In de huidige wetgeving is de term risicocontour vervangen door de term belemmeringenstrook. Het verzoek is om dit aan te passen.

Beoordeling

Verbeelding

Ligging leiding

De leiding plus belemmeringenstrook zal op de genoemde plekken goed ingetekend worden. De locatie van de leidingen is digitaal opgevraagd bij de Gasunie.

Afsluiterlocatie

De bestemming bedrijf is meer een verzamelnaam voor diverse functies in het bestemmingsplan. De afsluiterlocatie heeft de specifieke bestemming bedrijf – nutsvoorziening. Volgens de gemeente geeft dit voldoende aan dat het hier niet om een regulier bedrijf gaat. Deze bestemming geldt bijvoorbeeld ook voor een telecommunicatiemast en een transformatorstation. De gemeente kan de redenering niet volgen dat door deze wijze van bestemmen de afsluiterlocatie een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer is of wordt. Het begrip inrichting is in de Wet milieubeheer omschreven, en heeft geen relatie met de bestemming van de activiteit.

Bij de bestemmingsomschrijving zal naar aanleiding van de zienswijze bij “afsluiterlocatie” toelichtend toegevoegd worden: *“met dien verstande dat deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding”*. Dit maakt de bestemming nog wat duidelijker.

Bouwvlakken binnen belemmeringenstrook

De 4 agrarische bouwvlakken:

Door de dubbelbestemming Leiding – Gas vindt een goede bescherming plaats van de daarbinnen gelegen gronden. De gemeente vindt het dan ook te ver voeren om deze stroken uit de bouwvlakken te knippen. Hierdoor worden de bouwvlakken kleiner en ontstaat er een versnippering van gronden. Ook voor de raadpleegbaarheid van het plan is dit nadelig, er moeten dan koppeltkens tussen de verschillende delen van het bouwvlak gemaakt worden. Het voert te ver om dit in een Actualisatieplan aan te passen. Als de gemeente dit al zou doen, moet per geval (in overleg met de ondernemer) gekeken worden wat dit betekent voor de bedrijfsvoering, en kan gekeken worden of het bouwvlak elders kan worden vergroot. Dit kan weer effect hebben op de omgeving.

Voor zover de gemeente bekend levert de dubbelbestemming geen onduidelijkheden op en zijn de betreffende ondernemers voldoende op de hoogte van de belemmeringen op hun perceel door de aanwezigheid van de gasleiding.

Overigens kent de dubbelbestemming Leiding – Gas een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van bebouwing. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden, zoals dat de veiligheid niet wordt geschaad en dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Maar onder bepaalde voorwaarden is het dus op dit moment wel mogelijk om bebouwing binnen de dubbelbestemming te realiseren. Als het bouwvlak wordt weggehaald, kan dit niet meer (op grond van het bestemmingsplan). Dit is dus een inperking van de mogelijkheden van de eigenaren.

Diverse locaties zonder bouwvlak:

In zijn algemeenheid is de gemeente van mening dat door de dubbelbestemming Leiding – Gas een goede bescherming plaatsvindt van de daarbinnen gelegen gronden. Voor zover de gemeente bekend levert de dubbelbestemming geen onduidelijkheden op en zijn de betreffende

bewoners en ondernemers voldoende op de hoogte van de belemmeringen op hun perceel door de aanwezigheid van de gasleiding.

Overigens kent de dubbelbestemming Leiding – Gas een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van bebouwing. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden, zoals dat de veiligheid niet wordt geschaad en dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Maar onder bepaalde voorwaarden is het dus op dit moment wel mogelijk om bebouwing binnen de dubbelbestemming te realiseren. Als het bouwvlak wordt weggehaald, kan dit niet meer (op grond van het bestemmingsplan). Dit is dus een inperking van de mogelijkheden van de eigenaren.

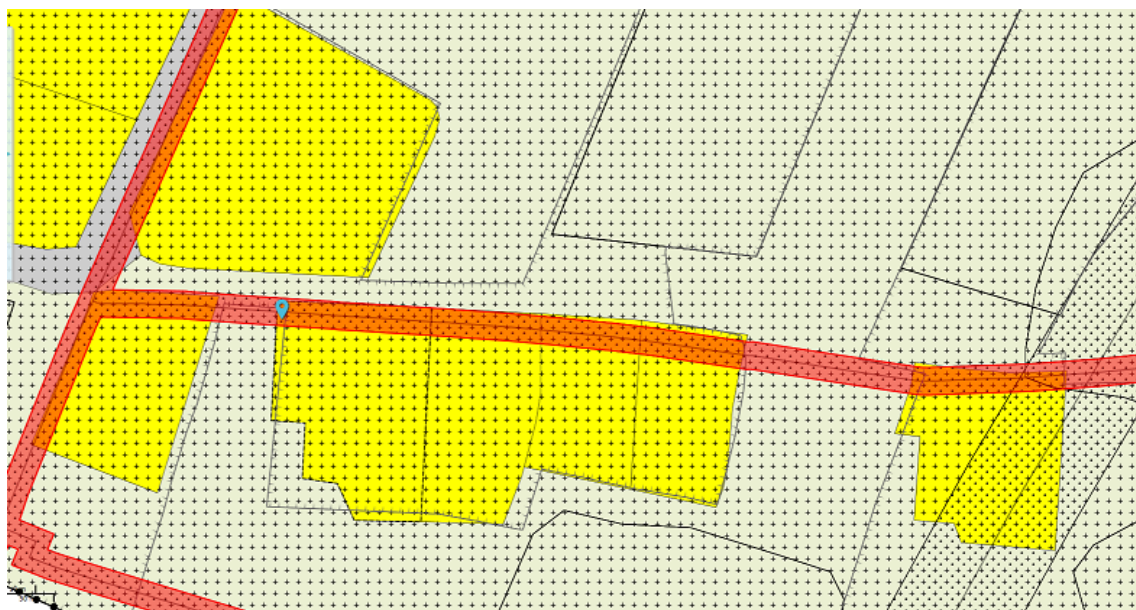
Door de Gasunie is een aantal locaties aangegeven waar de belemmeringenstrook door bestemmingsvlakken loopt. Het verzoek is om op deze locaties een bouwvlak op te nemen, en dit bouwvlak dan te laten stoppen bij de belemmeringenstrook. De gemeente heeft per locatie bekeken wat het betekent als aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen. Deze beoordeling is hieronder samengevat.

Waterweg 16

Het bestemmingsvlak is hier erg smal. Bovendien staat er al bebouwing binnen de belemmeringenstrook. De gemeente vindt het voor dit perceel niet wenselijk om het vlak nog verder in te perken, en daarmee ook de bebouwing onder het overgangsrecht te brengen.

Stenenkamerseweg 53 – 67 en 66

Er staat geen bebouwing op deze stroken. De belemmeringenstrook loopt langs de weg, veelal in de voortuinen. Ruimtelijk is het niet direct wenselijk, of logisch, dat op deze plekken bebouwing komt. Naar verwachting zal dit mensen niet teveel inperken, omdat het toch geen logische plek voor bebouwing is (plus er op grond van de aanwezigheid van de gasleiding in principe toch al niet gebouwd mag worden). Voor deze percelen wordt een bouwvlak opgenomen. De belemmeringenstrook houdt dan de woonbestemming, maar zonder bouwvlak.



Stenenkamerseweg 53-67 en 66 (rood = belemmeringenstrook)

Stenenkamerseweg 49

De belemmeringenstrook ligt maar over een heel smal gedeelte van het perceel. De gemeente vindt het daarom te ver gaan om de bestemming hier aan te passen. Bovendien staat er al een (deel van een) schuur binnen de belemmeringenstrook.

Waterweg 28 – 30

Bij de Waterweg 28 staat er geen bebouwing op deze strook. De belemmeringenstrook loopt langs de weg, door de voortuin. Ruimtelijk is het niet direct wenselijk, of logisch, dat op deze plek bebouwing komt. Naar verwachting zal dit deze eigenaren dus niet teveel inperken, omdat het toch geen logische plek voor bebouwing is (plus er op grond van de aanwezigheid van de gasleiding in principe toch al niet gebouwd mag worden). Voor dit perceel wordt een bouwvlak opgenomen. De belemmeringenstrook houdt dan de woonbestemming, maar zonder bouwvlak. Waterweg 30 heeft een maatschappelijke bestemming. Er is hier een parkeerplaats aanwezig. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn geen bouwvlakken. Daarnaast gaat het hier maar om een klein hoekje. Dit wordt daarom niet aangepast.



Waterweg 28

Waterweg 1

Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming (zorgboerderij). Het gaat om een smalle strook, waar bomen staan. In lijn met de omliggende bestemmingen krijgt deze strook de agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de eigenaren.

Stenenkamerseweg 31 - 45

Voor de woonbestemmingen in dit gebied geldt hetzelfde als voor de woningen Stenenkamerseweg 53 – 67 en 66. Dit kan worden aangepast. Voor de bedrijfs- en detail-handelsbestemming geldt dat hier niet de systematiek van bouwvlakken geldt, plus dat de gronden wel in gebruik zijn voor de bedrijfsactiviteiten. Dit wordt daarom niet aangepast.

Waterweg 56 en 58

Voor deze twee woonbestemmingen geldt hetzelfde als voor de woningen Stenenkamerseweg 53 – 67 en 66. Dit kan worden aangepast.

Bijsterenseweg 14

Door een bouwvlak op te nemen voor dit perceel, blijft er nog voldoende bouwvlak over. De belemmeringenstrook is hier bovendien relatief breed (loopt over zijn geheel over het perceel). Voor dit perceel wordt een bouwvlak opgenomen. De belemmeringenstrook houdt dan de woonbestemming, maar zonder bouwvlak.



Regels

Aanvullen werkzaamheden

De aanvullende bepalingen worden opgenomen. Overigens vraagt de gemeente zich wel af of grondeigenaren zich in de praktijk altijd zullen realiseren dat zij voor dit soort werkzaamheden een vergunning nodig hebben (zoals voor het indrijven van voorwerpen in de bodem).

Wijzigingsbevoegdheid

De twee aanvullende bepalingen worden opgenomen.

Gebruiksregels

De specifieke gebruiksregels worden opgenomen.

Toelichting

Term Risicocontour

De term risicocontour wordt vervangen door de term belemmeringenstrook.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze op de volgende onderdelen aangepast:

Verbeelding

- De leiding plus belemmeringenstrook zal op de genoemde plekken goed ingetekend worden (op basis van de digitale gegevens van de Gasunie).
- Bij de bestemmingsomschrijving zal bij de “afsluiterlocatie” toelichtend toegevoegd worden: *“met dien verstande dat deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding”*.
- Bij de onderstaande woonbestemmingen wordt een bouwvlak opgenomen. De belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding – Gas) houdt de woonbestemming, maar zonder bouwvlak.
 - Stenenkamerseweg 53 t/m 67 en 66;
 - Stenenkamerseweg 31 t/m 39
 - Waterweg 28
 - Waterweg 56 en 58
 - Bijsterenseweg 14
- Bij het perceel Waterweg 1 krijgt het gedeelte van de belemmeringenstrook die nu een maatschappelijke bestemming heeft, een agrarische bestemming (zonder bouwvlak).

Regels

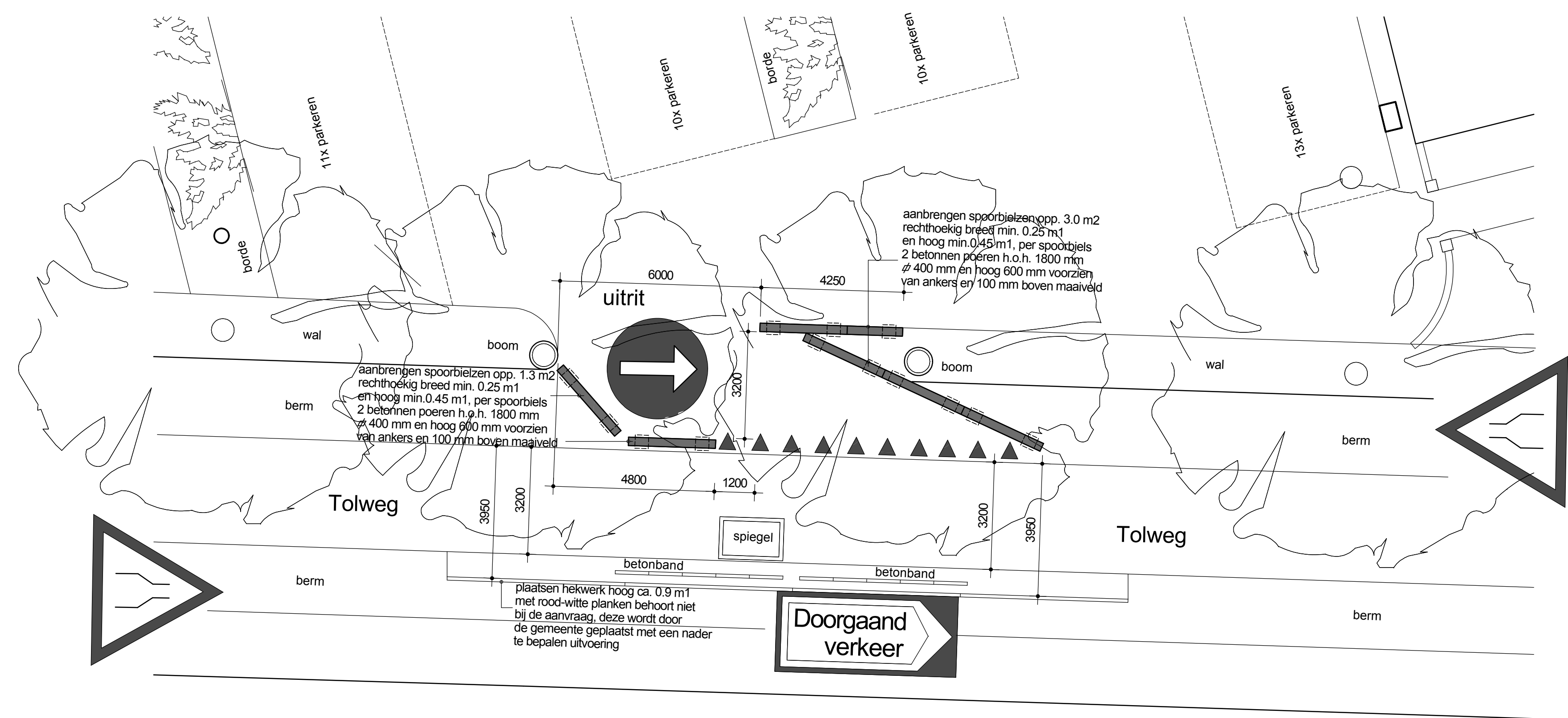
De door de Gasunie voorgestelde aanpassingen worden verwerkt:

- Artikel 35.1.1 wordt aangevuld voor de dubbelbestemming Leiding – Gas met de volgende werken / werkzaamheden:
 - het hoger dan 1 meter boven peil ophogen van de bodem en
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals bij handboringen en drainage en bij straatmeubilair.
- Artikel 34.1 wordt aangevuld met de volgende bepalingen:
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de wijziging samenvalt met de dubbelbestemming Leiding – Gas, schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - de wijziging mag geen belemmering vormen uit het oogpunt van externe veiligheid (aardgastransportleiding).
- Artikel 21 wordt aangevuld met een gebruiksverbod voor:
 - het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gasleiding en
 - het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

Toelichting

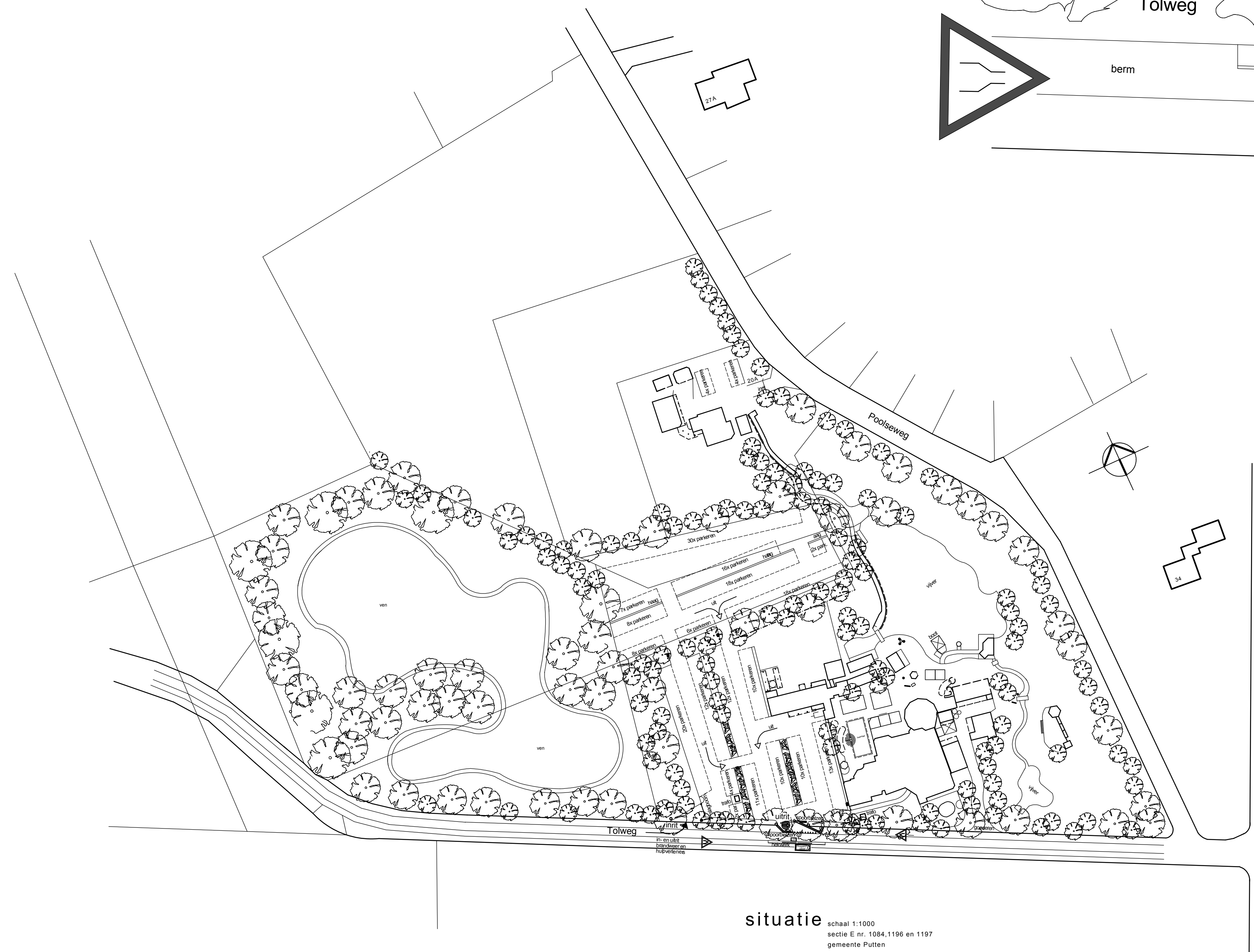
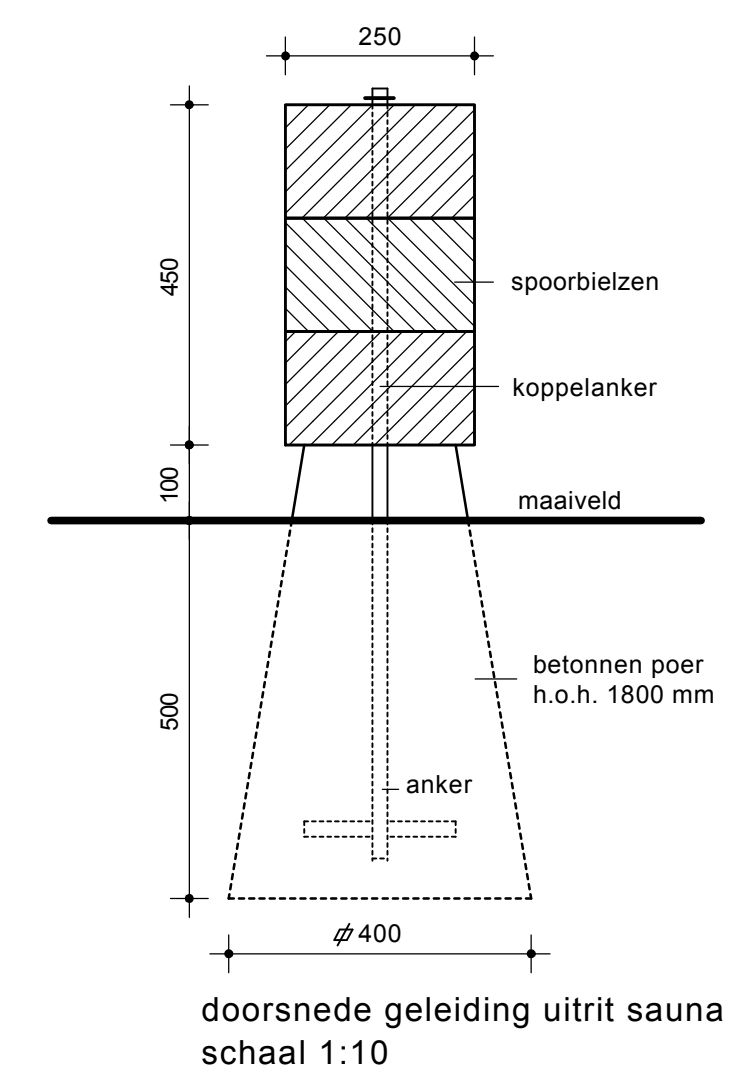
De term risicocontour wordt vervangen door de term belemmeringenstrook.

Bijlage



definitieve uitvoering uitrit sauna

aangepast volgens het overleg en gewijzigd op d.d. 19-06-2018, de taxus haag vervangen door spoorbielzen verankerd in de grond en 100 mm los van het maaiveld
zie doorsnede geleiding uitrit, afmeting spoorbielzen is br.= 0.25 m, h.= 0.15 m en l. 2.60 m.



situatie schaal 1:1000
sectie E nr. 1084, 1196 en 1197
gemeente Putten

NB. voor de inrit zie de situatie schaal 1:1000

onderdeel definitieve uitrit parkeerplaats		tek.nr. 2018-08
project: het aanpassen van de bestaande uitrit parkeerplaats Sauna Drôme Tolweg 13-15 3881 SX Putten		schaal 1:100 datum sept 2018
opdrachtgever : de heer H. Lebbink Bosrand 19 3881 GS Putten		get. ar. form. <u>A1</u> gew. <u>21-09-2018</u> <u>24-09-2018</u>
 bouwkundig ontwerp- en tekenburo a.roordink c.v. kinsijsstraat 29 3882 vh putten	tel. 0341-35 64 38	blad 2
	antonroordinkcv@kpnmail.nl	