

## Informatienota voor de gemeenteraad

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Datum              | 27 augustus 2026  |
| Team               | Ruimtelijk beleid |
| Portefeuillehouder | G. H. Rasing      |
| Zaaknummer         | ZS-1503302        |
| collegevoorstel    |                   |

## Beantwoording ingekomen raadsvragen

1. *In de zienswijze wordt gesproken over een handhavingstraject vanwege illegaal huisvesten van arbeidsmigranten. Zijn er op dit moment nog arbeidsmigranten gehuisvest in het plangebied?*
  - a) **Antwoord:** Er is een vergunning verleend. Deze is op moment van schrijven nog niet onherroepelijk. Met de verlening van deze omgevingsvergunning kan het handhavingstraject ook worden afgesloten. Er is ook een verhuurvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie.
2. *Het plan is als gevolg van de zienswijze aangepast. Er komen geen camperplaatsen. Dat betekent ook dat er geen inkomsten vanuit deze functie zullen zijn. Wat gebeurt er met de kavel die bedoeld was voor de camperplaatsen? Wordt het grasland of wordt er gestreefd naar meer biodiversiteit?*
  - a) **Antwoord:** Dit zal worden gebruikt voor hobbymatige (agrarische) doeleinden.
3. *Het plan landschappelijke inpassing gemaakt door Oostveen (ontwerp en ontwikkeling) ziet er mooi uit. Klopt het dat het als inspiratie is bedoeld? Wat gebeurt er als er bijvoorbeeld geen struweelhagen en heel weinig bomen worden geplant en als het maaibeheer leidt tot engelsraai-grasland? Deze vraag stellen we naar aanleiding van een plan dat in november 2025 aan de orde was met betrekking tot de Plak 80. Er was prachtig plan ingediend ter ondersteuning van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een onderdeel van het plan was het verwijderen van terreinverharding en een het aanleggen van een haag en bloemrijk grasland. Inmiddels staat het huis te koop op Funda. Over het weghalen van de terreinverharding en de aanplant uit het plan dat is ingediend, vind je niets terug. Wat is dan de waarde van een plan dat wordt ingediend?*
  - a) **Antwoord:**

Nee, het landschappelijke inpassingsplan is niet ter inspiratie. Bij de medewerking aan initiatieven in het buitengebied wordt in veel gevallen een 'goede landschappelijke inpassing' verplicht gesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is het noodzakelijk om te borgen dat een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

### Voorwaardelijke verplichting

De juridische verankering van het inrichtingsplan is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels. Dit houdt in dat het gebruik en/of de realisatie van de beoogde ontwikkeling uitsluitend is toegestaan indien de in het inpassingsplan opgenomen landschappelijke maatregelen tijdig worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Vanuit de omgevingsdienst wordt gecontroleerd of er voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting. Bij het niet naleven van de regels kan handhavend worden opgetreden.

#### **Anterieure overeenkomst + kettingbeding**

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst. Daarin wordt een kettingbeding opgenomen. De eigenaar moet de verplichting doorgeven aan volgende eigenaren.

Nieuwe eigenaren moeten die verplichting opnieuw accepteren.

#### **Onderzoeksplicht koper - Jaarlijkse informatievoorziening makelaars en adviseurs**

Iedere koper van een (bouw)perceel of woning heeft een onderzoeksplicht. Helaas komt het echter geregeld voor dat eigenaren van een perceel aangeven dat zij door de ontwikkelaar of makelaar bij de verkoop niet op de hoogte zijn gebracht van de verplichting tot landschappelijke inpassing. Dit leidt in sommige gevallen tot handhaving, wat de gemeente veel tijd kost en bovendien zorgt voor de nodige frustratie bij alle betrokken partijen.

Vanuit Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving wordt jaarlijks een brief verzonden aan makelaars, ruimtelijk adviseurs en overige relevante professionals die werkzaam zijn in het buitengebied van de gemeente. Met deze brief beoogt de gemeente hen actief te informeren en te attenderen op de geldende voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in het omgevingsplan, in het bijzonder voor ontwikkelingen en gebruikswijzigingen in het buitengebied. Met deze jaarlijkse informatievoorziening beoogt de gemeente de bewustwording bij marktpartijen te vergroten, de naleving van regelgeving te bevorderen en bij te dragen aan een zorgvuldige en kwalitatieve ontwikkeling van het buitengebied.

4. *Is de afdeling Groen van de gemeente betrokken bij TAM omgevingsplannen die een bijdrage moeten leveren aan de versterking van de biodiversiteit?*

a) **Antwoord:** Ja, die is betrokken.

5. **Onderbouwing van twee woningen**

*Waarom kiest het college voor precies **twee extra burgerwoningen** als compensatie voor het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf en de sloop van circa 10.500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing? Welke beleidsregel of berekening ligt hieraan ten grondslag?*

a) **Antwoord:** In artikel 2.1 van beleidsdocument 'Actualisatie Toepassing functieverandering in het buitengebied' is de beleidsregel te vinden die hieraan ten grondslag ligt. Bij meer dan 8.000 m<sup>2</sup> is het onder de daar genoemde voorwaarden mogelijk om maximaal 2 vrijstaande woningen te realiseren. Dat aan deze voorwaarden voldaan wordt, wordt uitgelegd in artikel 4.4.2.3 van de motivering van het 'TAM-omgevingsplan'.

6. **Spuitzone**

*Het college geeft zelf aan dat de jurisprudentie over spuitzonering in ontwikkeling is en dat dit gevolgen kan hebben voor de juridische houdbaarheid. Waarom vindt het college het toch verantwoord om het plan nu vast te stellen?*

a) **Antwoord:** In voorliggend plan is een afstand van 50 m in acht genomen tussen nieuwe woonbestemmingen/functies en locaties waar gewasbeschermingsmiddelen. Dit is in lijn met de afstand die de Raad van State hanteert. De initiatiefnemer heeft dit afgestemd met de eigenaren van de percelen die worden belemmerd .

**7. Toekomstige agrarische bedrijfsvoering**

*Kan de nieuwe woonbestemming leiden tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven vanwege de afstand tot de nieuwe woningen en de spuitvrije zone?*

- a) **Antwoord:** Ja, de nieuwe woonfunctie kan leiden tot hinder voor de omliggende agrarische bedrijven. Die mag immers het perceel niet gebruiken als voorheen. In voorliggend plan is deze hinder echter in goed overleg aanvaard. Vandaar dat de spuitzonering op gronden van derden kan worden gelegd. Buiten de spuitvrije zone geldt de beperking niet.

**8. Grond van derden**

*Er wordt gesproken over het opnemen van een spuitvrije zone op gronden van derden. Welke percelen betreft dit precies en welke beperkingen krijgen de betreffende eigenaren daardoor?*

- a) **Antwoord:** Dit betreft de percelen die op de verbeelding groen gearceerd zijn, maar waar geen gele of groen kleur onder ligt. Het gaat om de percelen bij de adressen: Nevelveld 1,3, 6 en 8. Hierdoor is het op deze gronden niet meer toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

**9. Borging sloop**

*Hoe wordt juridisch gegarandeerd dat de circa **10.500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt** voordat de nieuwe woonbestemmingen volledig kunnen worden benut?*

- a) **Antwoord:** Hiervoor wordt verwezen naar regel 7.3.3 van de regels van het TAM-omgevingsplan.

**10. Landschappelijke inpassing**

*Welke concrete verplichtingen gelden voor de initiatiefnemer ten aanzien van de landschappelijke inpassing en binnen welke termijn moet deze zijn gerealiseerd?*

- a) **Antwoord:** Hiervoor wordt verwezen naar 7.3.3 van de regels van het TAM-omgevingsplan.

**11. Niet uitvoeren van de inpassing**

*Wat kan de gemeente doen wanneer de initiatiefnemer de landschappelijke inpassing niet of onvoldoende uitvoert?*

- a) **Antwoord:** Zie reactie vraag 3.