Zienswijzennota
bestemmingsplan Noordse Buurt 1e herziening

augustus 2021

Toelichting
Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Noordse Buurt 1e herziening' heeft in de periode 6 mei 2021 tot en met 17 juni 2021 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Tevens zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg het (ontwerp)bestemmingsplan gedeeld met de vooroverlegpartners.

Het bestemmingsplan betreft een aanpassing van het geldende bestemmingsplan 'Noordse Buurt' uit 2009. De herziening is voornamelijk consoliderend en zorgt ervoor dat het plan overeenkomt met de huidige situatie van het gebied. Zo worden de maatschappelijke voorziening (Ir. J. Nysinghweg 13) en het glastuinbouwbedrijf (Floraweg 20) bestemd op basis van het huidige gebruik. Een van de grootste wijzigingen is het bestemmen van de woonkavels conform de huidige kadastrale situatie omdat dit op veel percelen nu niet het geval is. Verder wordt de inhoud van de planregels aan de meest actuele inzichten aangepast en waar mogelijk geharmoniseerd met de overige bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwkoop.

Zienswijzen
Op het (ontwerp)bestemmingsplan hebben Liander, Veiligheidsregio Hollands-Midden, Oasen en gemeente Kaag en Braassem in het kader van het vooroverleg gereageerd. Daarnaast zijn er 11 zienswijzen naar voren gebracht.

Anonimisering
Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze openbare zienswijzennota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de zienswijze gaat.

Leeswijzer
Deze zienswijzennota gaat zowel in op de ontvangen vooroverlegreacties als de ontvangen zienswijzen. Hieronder volgt per ontvangen reactie een korte toelichting van de inhoud en een beantwoording.

Conclusie
Er wordt een aantal wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te laten leiden.

Reg.nr.	Naam	(m.b.t.) perceel binnen plangebied
21.15015	Liander	Nabij Floraweg 49
21.12232/21.12234	Veiligheidsregio Hollands-Midden	n.v.t.
21.15006	Oasen	n.v.t.
21.15007	Gemeente Kaag en Braassem	n.v.t.
G21.0404	Indiener 1	Ir. J. Nysinghweg 1
G21.0415	Indiener 2	Floraweg 37
G21.0422	Indiener 3	Achter Veenweg 23, Ir. J. Nysinghweg 17en Floraweg 73
G21.0435	Indiener 4	Ir. J. Nysinghweg 11
G21.0436	Indiener 5	Voordijkseweg 13-15
G21.0478	Indiener 6	Veenweg 23
G21.0542	Indiener 7	Floraweg 20
G21.0547/G.210550	Spuistraat 10 Advocaten namens indiener 8	Floraweg 14
G21.0551	Indiener 9	n.v.t.
G21.0555	Indiener 10	Floraweg 4
G21.0553/G21.0554	Indiener 11	Floraweg 12

Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Liander

Op 10 mei 2021 heeft Liander in het kader van vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan ‘Noordse Buurt 1e herziening’

Samenvatting inhoud

a) Verzoek om het gasdrukmeet- en regelstation gelegen aan de Floraweg (naast nr. 49) te koppelen aan de functieaanduiding ‘nutsvoorzieningen’ op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour. Hierdoor is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van de respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie op advies

De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt tot aanpassing in de aanduiding van het gasdrukmeet- en regelstation. Vergelijkbaar opnemen als in bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

a = positief

<u>Regels:</u>

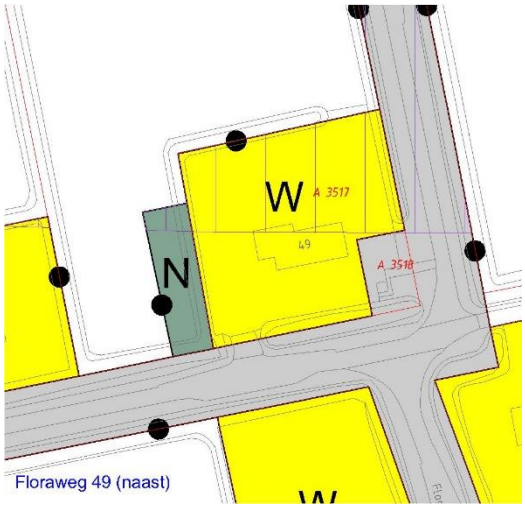
In Artikel 6.2.1 Bouwregels toevoegen:

d. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een gasdrukmeet- en regelstation toegestaan met een maximale oppervlakte van 5 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Binnen een afstand van 2 meter van het gasdrukmeet- en regelstation zijn geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen een afstand van 4 meter van het gasdrukmeet- en regelstation zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

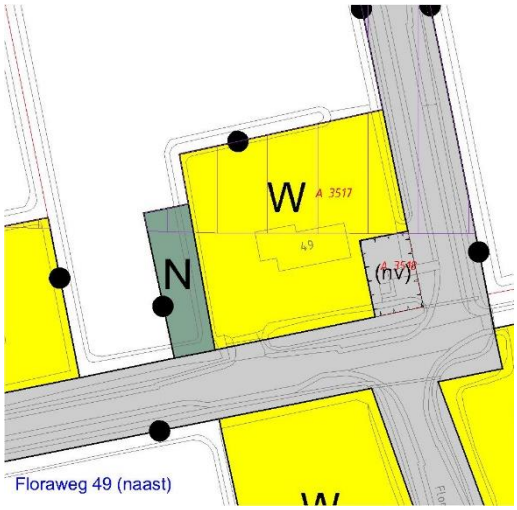
<u>Verbeelding:</u>

Aanduiding ‘nutsvoorziening’ toevoegen

Was:



Wordt:



Veiligheidsregio Hollands-Midden

Op 6 mei 2021 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden in het kader van vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordse Buurt 1e herziening'.

Samenvatting inhoud
Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren worden een aantal adviezen gegeven. Dit komt vooral voort uit een overschrijding van de opkomsttijd van de brandweer. In het verleden zijn bewoners via risicocommunicatie gewezen op de eigen verantwoordelijkheid om extra (gekoppelde) rookmelders aan te brengen. Tevens wordt onder andere geadviseerd om naast de verplichte ruimtes ook de slaapkamers en de ruimte(n) waar witgoedapparatuur staat te voorzien van rookmelders. Tot slot wordt geadviseerd om te overwegen om opnieuw voor dit gebied aan risicocommunicatie te doen.

Reactie op advies
Zoals de Veiligheidsregio reeds zelf constateert kan de geadviseerde maatregel niet opgenomen worden in voorliggend bestemmingsplan. Echter, dit is wel als aandachtspunt gedeeld met de betrokken afdeling en wij zullen ons inspannen om de risicocommunicatie te verspreiden.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Oasen

Op 9 juni 2021 heeft Oasen in het kader van vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordse Buurt 1e herziening'. Hierbij is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeente Kaag en Braassem

Op 25 juni 2021 heeft de gemeente Kaag en Braassem in het kader van vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordse Buurt 1e herziening'. Hierbij is aangegeven dat er geen aanleiding is om een inhoudelijke reactie te sturen.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
De ingekomen reactie in het kader van vooroverleg leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Indiener 1

Samenvatting inhoud

a) Perceel staat niet goed ingetekend. Het perceel is meer dan 1200 m² en op de verbeelding staat slechts 725 m². Verzoek om te herstellen.
b) Verzoek om grond bij te kopen tot 1500 m².

Hoorzitting 13 juli 2021

Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting. In de hoorzitting heeft indiener aangegeven minder belang te hechten aan het bijkopen van grond, de zienswijze is vooral gericht op het herstellen van het bouwvlak.

Beantwoording

a) Meewerken met juiste intekening van perceel.
b) De mogelijkheid om de huiskavel uit te breiden (ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009) naar 1500 m² is feitelijk rond 2014 opgehouden te bestaan. Kwekers die werden uitgekocht werden eenmalig in de gelegenheid gesteld om gronden aan de gemeente te verkopen. En daarbij een huiskavel van maximaal 1500 m² te behouden. Particulieren met een kleinere huiskavel kregen eenmalig de mogelijkheid om gronden van de gemeente (bij) te kopen voor een uitbreiding tot een maximum van 1500 m² per huiskavel. Destijds is een afgewogen keuze gemaakt voor een omvang van maximaal 1500 m² per huiskavel. Deze omvang is afgezet tegen de overige gronden (verhouding wonen – natuur) en het uitgangspunt van een consequente benadering voor alle woonpercelen.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

a = positief en b = afwijzend

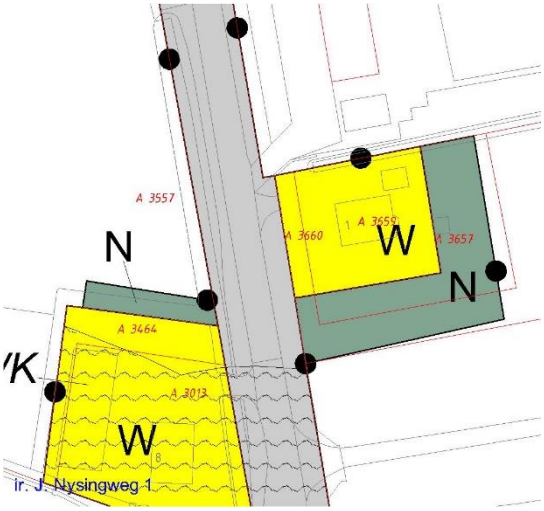
<u>Regels:</u>

geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

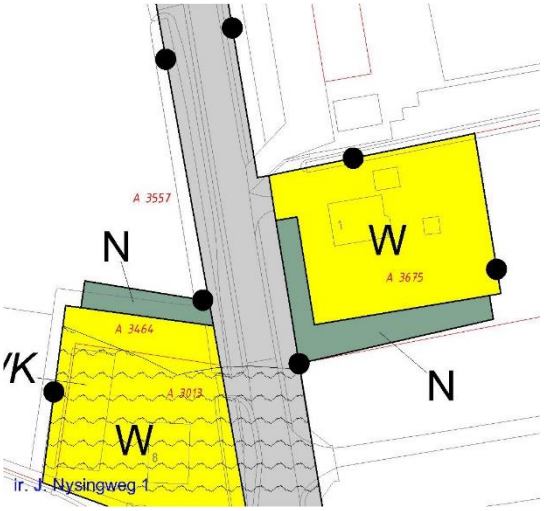
<u>Verbeelding:</u>

Kadastrale grenzen aanpassen naar aanleiding van de bestaande eigendomssituatie (kadastrale kaart juli 2021)

Was:



Wordt:



Indiener 2

Samenvatting inhoud
Perceel staat niet goed ingetekend, grens tussen woonbestemming en natuurbestemming klopt niet. Verzoek om te herstellen.

Hoorzitting 13 juli 2021
n.v.t.

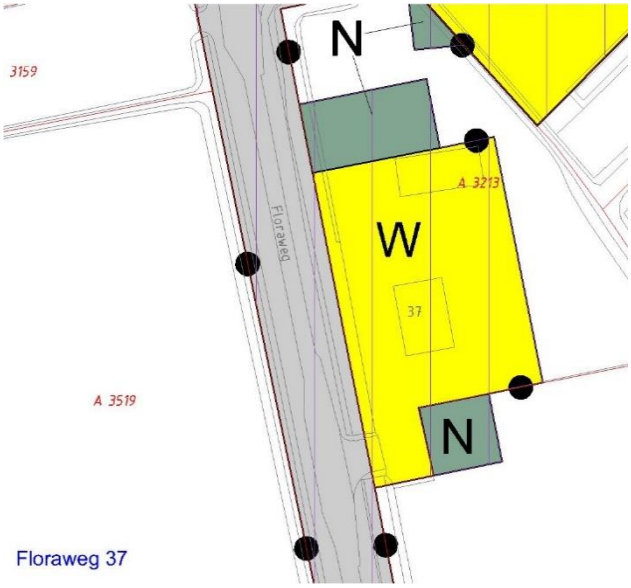
Beantwoording
Op 13 oktober 2011 is door uw raad besloten tot een correctieve herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel (nummer 2011-090). Omdat de huiskavel onjuist was ingetekend met betrekking tot eigendomsgrenzen is dit later door middel van een verkorte vaststellingsprocedure hersteld. Dit is destijds mogelijk gemaakt door de Raad van State in de uitspraak op het beroep. De daarmee vastgestelde begrenzing is ook voor dit nieuwe bestemmingsplan leidend. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt de begrenzing op detail aangepast zodat het conform de kadastrale kaart van juli 2021 is. Dit detail is uiteindelijk alleen door in te zoomen zichtbaar via www.ruimtelijkeplannnen.nl. Hierdoor ontstaat de juiste weergave van het bestemmingsvlak “Wonen” ten opzichte van de omringende bestemming “Natuur”.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
positief (alleen m.b.t. detail aanpassingen)

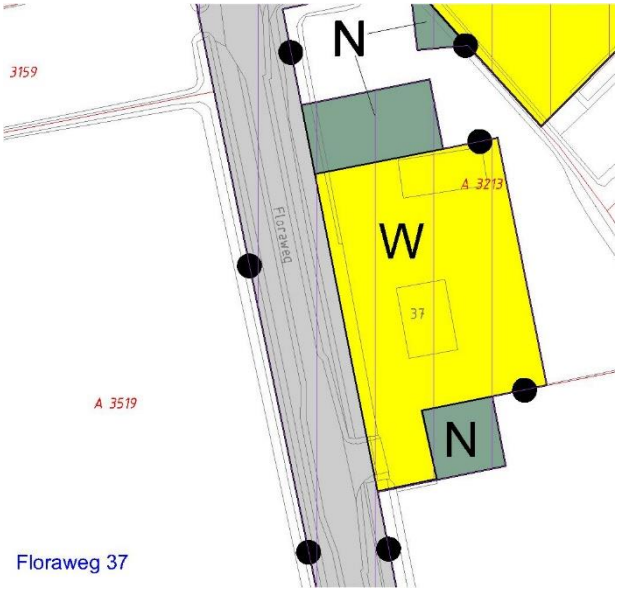
Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

Verbeelding:
Kadastrale grenzen aanpassen naar aanleiding van de bestaande eigendomssituatie (kadastrale kaart juli 2021)

Was:



Wordt:



Indiener 3

Samenvatting inhoud
Verzoek om een aantal gronden langs de Ir. J. Nysinghweg/Floraweg te kopen van de gemeente en daarbij de bestemming van de gronden te wijzigen in Agrarisch met Waarden (perceel achter woning Ir. J. Nysinghweg 17 en achter woning Floraweg 73). Tevens het verzoek om ook de bestemming van de helft van het perceel achter Veenweg 23 (noordelijk deel) te wijzigen naar Agrarisch met Waarden. De gronden zullen gebruikt worden voor teelt van gras, beweiden van jongvee (melkkoeien en schapen) en bemesten. Dit is inclusief agrarisch natuurbeheer, weidevogelbescherming en slootkantbeheer. Het betreft nadrukkelijk geen uitbreiding van de huidige veestapel, maar meer een stap om meer zelfvoorzienend te zijn.

Hoorzitting 13 juli 2021
n.v.t.

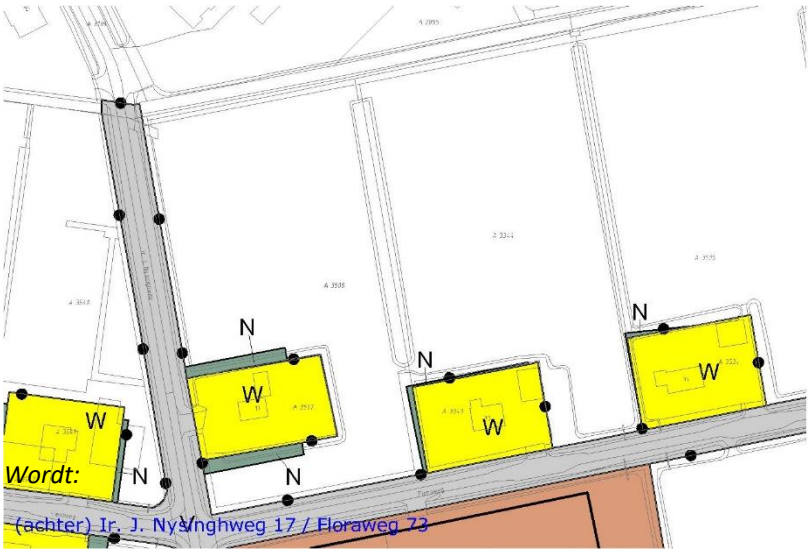
Beantwoording
Meer weidegrond zonder uitbreiding van de veestapel biedt een bestaande agrariër de mogelijkheid om zijn bedrijfsvoering toekomstbestendiger en omgevingsbewuster te maken. Een ambitie vanuit ruimtelijk-, sociaal- én milieuperspectief die als zodanig wordt uitgesproken in de Omgevingsvisie Nieuwkoop. Het voorliggende initiatief sluit aan op deze ambitie en past op deze manier in en bij de Noordse Buurt. Met name ook omdat hier sprake is van interne saldering: het aanpassen van de bedrijfsvoering met een neutraal, of in dit geval zelfs gunstig stikstofeffect. Om dit voornemen tot extensivering van de bedrijfsvoering gekoppeld aan agrarisch natuurbeheer te faciliteren, staan wij positief tegenover de verkoop van- en het wijzigen van de bestemming op de betreffende percelen.

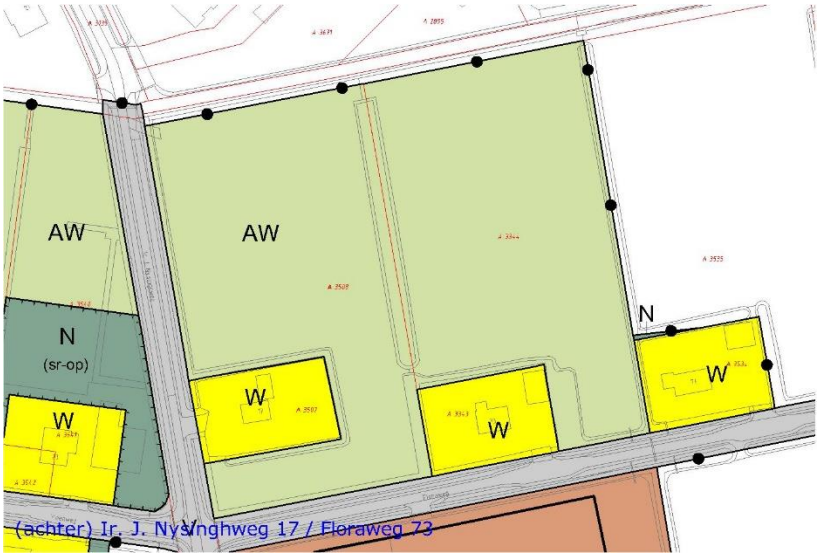
Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
positief

<u>Regels:</u>
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

<u>Verbeelding:</u>
Bestemming van betreffende percelen 3508 en 3344 wijzigen van “Natuur” naar “Agrarisch met Waarden”. Bestemming van perceel 3540 voor de helft wijzigen van “Natuur” naar “Agrarisch met Waarden” (noordelijk deel).

Was:





Indiener 4

Samenvatting inhoud
Perceel staat niet goed ingetekend. Volgens het Kadaster is het perceel 1615 m², op de verbeelding is de oppervlakte circa 1606 m². Verzoek om dit aan te passen conform de Kadastrale maatvoering.

Hoorzitting 13 juli 2021
n.v.t.

Beantwoording
De meettool via www.ruimtelijkeplannen.nl is onnauwkeurig. Dit betekent dat de meting hierdoor een verschil van 9 m² aangeeft. Echter, de verbeelding gaat uit van een Kadastrale ondergrond. Voor dit perceel betekent dat de door de indiener geconstateerde afwijking in de oppervlakte niet komt door het onjuist intekenen, maar door een onnauwkeurigheid in de (eigen) meting. Het perceel heeft op de verbeelding een oppervlakte van 1615 m², dit is ook hetgeen indiener aangeeft als juiste afmeting. De begrenzingen zijn gecontroleerd en afgestemd op de kadastrale kaart d.d. juli 2021.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
afwijzend/n.v.t.

De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 5

Samenvatting inhoud

a) Verzoek om het gehele perceel (Voordijkseweg 13 en Voordijkseweg 15) aan te merken als “Wonen”.
b) Verzoek om een woonvlak toe te kennen van 1760 m², gebaseerd op de maximale omvang van woonvlakken elders in de Noordse Buurt.
c) Verzoek om een woonvlak toe te kennen van 1500 m² in overeenstemming met de bestaande bebouwing. In het huidige bestemmingsplan is het woonvlak kleiner dan in de het bestemmingsplan van 2009.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

a) De feitelijke situatie ter plaatse was in 2009 uitgangspunt voor het toekennen van een woonbestemming aan bestaande bedrijfswoningen. Er werden destijds, en worden nu nog steeds, geen extra woonbestemmingen toegevoegd in het bestemmingsplan. Niet wenselijk in dit gebied en die consequente lijn houden we vast. Het verzoek om de recreatiewoning aan de noordkant van het perceel (Voordijkseweg 15) binnen de woonbestemming te brengen wordt afgewezen. De discussie over de status van deze recreatiewoning is destijds in de beroepsfase van het bestemmingsplan uit 2009 gevoerd waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld door de Raad van State. Volgens de planregels is per bestemmingsvlak maar één woning toegestaan. Dat betreft de bestaande legale woning aan de Voordijkseweg 13.
b) Grotere woonkavels zijn niet leidend voor het mogen uitbreiden van woonkavels bij dit bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden dat het geschetste voorbeeld van een perceel van 3185 m² onjuist is omdat dit voor een groot gedeelte de natuurbestemming heeft.
c) Het klopt dat het woonvlak in het ontwerp ten onrechte onjuist is ingetekend, dit wordt hersteld en opnieuw in overeenstemming gebracht met het woonvlak van het bestemmingsplan uit 2009.

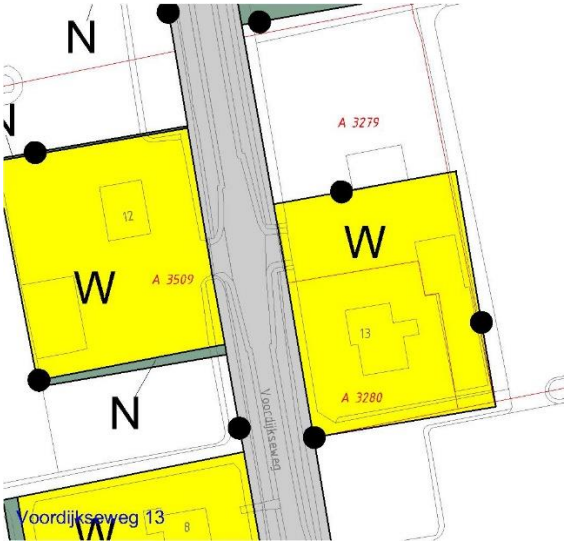
Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
a = afwijzend, b = afwijzend en c = positief (voor wat betreft herstel situatie van het bestemmingsplan uit 2009).

<u>Regels:</u>
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

<u>Verbeelding:</u>
Perceel intekenen op basis van de situatie van het bestemmingsplan uit 2009

Was:

Wordt:



Indiener 6

Samenvatting inhoud

Verzoek om een ontmoetingsplaats te realiseren rondom het woonperceel, met een toegang aan de Veenweg. De inrichting bestaat uit diverse speeltoestellen voor kinderen en een aantal zitplekken. Verder wordt het aantrekkelijk ingericht met diverse beplanting. De ontmoetingsplaats is vrij toegankelijk voor de inwoners van de Noordse Buurt en daarbuiten. Het initiatief is ongeveer 2000 m². De kosten en aankoop van de gronden, de aanleg en het onderhoud komen voor rekening van de initiatiefnemers. De vraag is om in te stemmen met het initiatief en dit planologisch mogelijk te maken. Zie tekening hieronder voor een impressie van het initiatief (binnen paarse stippellijn).

Impressie initiatief:

Hoorzitting 13 juli 2021

Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

Wij verwelkomen dit initiatief vanuit het gebied zelf. Het sluit aan bij het toekomstbeeld voor de Noordse Buurt, biedt meerwaarde en versterkt o.a. de sociale cohesie. Specifiek voor deze locatie worden binnen de enkelbestemming “Natuur” de functie en voorzieningen mogelijk gemaakt waar het initiatief in voorziet. Met de initiatiefnemer wordt eventueel nog aanvullend afgestemd welke gebruiks- en bouwregels (o.a. maatvoering) opgenomen worden. Ten behoeve van dit initiatief zijn wij bereid om de benodigde gronden te verkopen.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

positief

<u>Regels:</u>

- In Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving onder f aanpassen:

Was:

f. infrastructurele voorzieningen;

Wordt:
f. infrastructurele en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder bruggen en duikers);

- In Artikel 5.2 Bouwregels toevoegen:

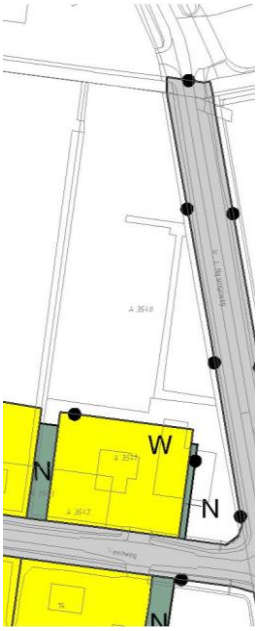
c. de maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 3 meter.

- Er wordt met betrekking tot de bouwhoogten van bruggen een aanpassing voorgesteld. Voor een toelichting op deze aanpassing wordt verwezen naar de 'Nota van ambtshalve wijzigingen' onder Bruggen.

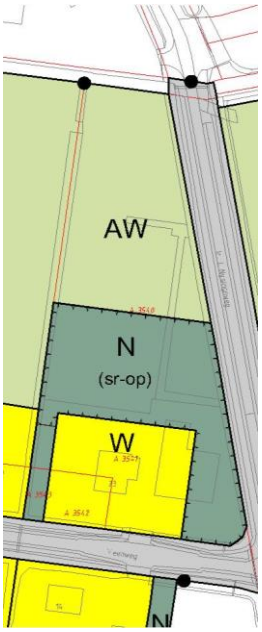
<u>Toelichting:</u>
Initiatief ontmoetingsplaats toelichten.

<u>Verbeelding:</u>
Functieaanduiding ten behoeve van de ontmoetingsplaats toevoegen aan de bestemming "Natuur" waardoor de inrichting van de ontmoetingsplaats mogelijk wordt ('specifieke vorm van recreatie – ontmoetingsplaats'). Het initiatief betreft het zuidelijke deel van perceel 3540.

Was:



Wordt:



Indiener 7

Samenvatting inhoud
Verzoek om de maximale goot- en nokhoogte van een kas te verhogen. In het bestemmingsplan is een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter toegestaan. Om een nieuw te bouwen kas in de toekomst mogelijk maken is de wens om deze maten te verhogen naar (minstens) een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording
De maten van respectievelijk 3 en 5,5 meter hebben betrekking op de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning. In september 2013 heeft de raad uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Voor de achterblijvende (glas)tuinbouw in de Noordse Buurt is daarbij gekozen voor een basismaatvoering van resp. 4 en 6 meter goot- en nokhoogte 'bij recht' voor bedrijfsbebouwing en kassen. Het verzoek van de indiener sluit hierbij aan, er is geen reden voor een andere benadering, en medewerking ligt daarom voor de hand.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
positief

Regels:
In Artikel 3.2.1 Gebouwen onder a aanpassen:

Was:
a. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn kassen en bedrijfsgebouwen toegestaan, waarbij geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte van de kassen en bedrijfsgebouwen als maximum gelden;

Wordt:
a. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn kassen en bedrijfsgebouwen toegestaan, met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;

Indiener 8

Samenvatting inhoud

a) Verzoek om de gemeentelijke bouwkavel niet te verplaatsen van de Ir. J. Nysinghweg naar de Floraweg vanwege aantasting van het woongenot (door verstoring uitzicht vanuit eigen woning en toename van verkeers- en geluidsoverlast). En dus om de bestemming natuur voor het perceel aan de Floraweg te behouden.
b) Verzoek om het glastuinbouwbedrijf aan de Floraweg 20 niet definitief te bestemmen met de aanduiding glastuinbouw. Bewoner heeft destijds het bedrijf verkocht omdat hij zich genoodzaakt voelde vanwege de plannen van de gemeente. Het was niet de wens om het bedrijf te beëindigen. Indien bewoner had geweten dat het bedrijf inbestemd zou worden dan was het bedrijf mogelijk niet verkocht. Daarbij was bewoner in de veronderstelling dat het glastuinbouwbedrijf aan de Floraweg 20 ook verkocht zou worden aan de gemeente en omgevormd naar natuur. Het uitzicht op de kassen belemmert en verstoort en heeft een negatief effect op het woongenot en zorgt voor een waardevermindering van de woning.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

a) Na heroverweging is besloten om de gemeentelijke bouwkavel niet te verplaatsen.
b) Begin 2012 is ervoor gekozen om de aankopen tijdelijk te stoppen en het voorkeursrecht (Wvg) te laten vervallen. Hierna heeft eenieder een vrijwillige keuze kunnen maken op het wel of niet doorzetten van de bedrijfsvoering. Daarnaast is op 28 juni 2012 door de gemeenteraad bepaald dat tuinders die de bedrijfsvoering willen voortzetten door de gemeente gefaciliteerd dienen te worden. In september 2013 heeft de raad uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmen van het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Floraweg 20 is een uitwerking en vanzelfsprekende consequentie daarvan.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
a = positief, b = afwijzend

De ingekomen zienswijze leidt tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een toelichting op deze aanpassing wordt verwezen naar de 'Nota van ambtshalve wijzigingen' onder Gemeentelijke bouwkavel.

Indiener 9

Samenvatting inhoud

a) Verzoek om Artikel 18.3 uit bestemmingsplan Landelijk gebied over te nemen, te weten een bijgebouw vergroten indien dit noodzakelijk is voor hobbymatige agrarische activiteiten.
b) Verzoek om de tekst van Artikel 18.2.2. onder c uit het bestemmingsplan Landelijk gebied over te nemen, te weten een rechtmatig gebouw bouwvolume terugbouwen als maximaal bouwvolume.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording

a) Gezien de aard van het gebied en de ligging van de kavels is er geen bezwaar om de strekking van Artikel 18.3 uit het bestemmingsplan Landelijk gebied over te nemen. Het stellen van nadere eisen met betrekking tot de afstand tot woningen van derden is gezien de aard en omvang (hobbymatig karakter) niet noodzakelijk.
b) Het is niet op voorhand uit te sluiten dat zich in het plangebied woningen bevinden met een grotere inhoud dan dit bestemmingsplan toelaat. Om deze reden wordt voorgesteld om een bepaling op te nemen met de strekking van Artikel 18.2.2. onder c van het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hiermee wordt voor dergelijke situaties de rechtszekerheid gewaarborgd.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
a = positief, b = positief

<u>Regels:</u>

- Een nieuw Artikel toevoegen onder Artikel 7 Wonen, de opvolgende leden worden vernummerd:

Artikel 7.3 Afwijken van de bouwregels:
Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2. onder b, en een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toestaan, mits:

a) de vergroting noodzakelijk is voor hobbymatige agrarische activiteiten of landschapsbeheer;
b) het woon- en leefklimaat van derden daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

– In Artikel 7.2.2. Bijbehorende bouwwerken een lid toevoegen:

d) bij een bestaande woning met een groter bouwvolume die rechtmatig is gebouwd geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

Indiener 10

Samenvatting inhoud
Verzoek om de paddock/bak op te nemen in het bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van eerder gemaakte afspraken tijdens de verkoop van de kwekerij en bijbehorende grond.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

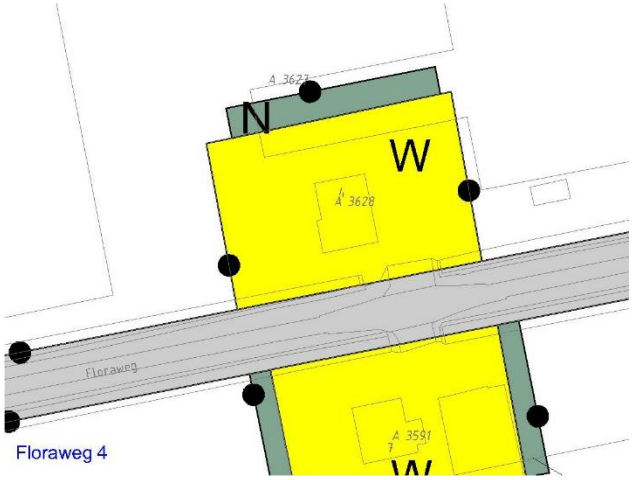
Beantwoording
Een paddock/paardenbak is toegestaan binnen de woonbestemming daarom hoeft deze niet nader aangeduid te worden.
Daarentegen wordt de begrenzing van de woonkavel wel aangepast aangezien de huidige kadastrale aanduiding van de woonbestemming de oude situatie betreft, waardoor de paddock/paardenbak nu formeel buiten de woonbestemming ligt. Door de nieuwe begrenzing (en dus de feitelijke situatie) valt de paddock/paardenbak binnen de woonbestemming en is deze ruimtelijk toegestaan. Echter, het Kadaster heeft deze inmeting nog niet doorgevoerd. Voor de begrenzing wordt gebruik gemaakt van coördinaten op basis van de meest recente inmeting (augustus 2021) en de afgesproken eigendomssituatie.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
positief m.b.t. begrenzing woonkavel, afwijzend m.b.t. aanduiding paardenbak/paddock.

<u>Regels:</u>
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

<u>Verbeelding:</u>
Begrenzing wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe meting en feitelijke eigendomssituatie

Was:



Wordt:

Indiener 11

Samenvatting inhoud

a) Verzoek om de kavel aan te passen naar de werkelijke situatie;
b) Verzoek om het perceel uit te breiden van 1328 m² naar 1500 m² en extra grond aan te kopen;
c) Verzoek om de afmeting van de relocatie van de gemeentelijke kavel aan te passen naar 1500 m² in plaats van circa 1505 m² en anders bewoners de mogelijkheid geven om ook te vergroten;

d) Regels aanpassen zodat een aanbouw ook mogelijk is voor woningen die op een hoek of in een bocht gelegen zijn;
e) Verzoek om een artikel uit het bestemmingsplan 2009 over te nemen. Het gaat over de bevoegdheid van B&W om een ontheffing te verlenen voor een niet overdekt zwembad;
f) Verzoek om de bestemming natuur op de gronden rondom de woningen te behouden.

Hoorzitting 13 juli 2021
Indiener heeft de mogelijkheid benut om deze zienswijze toe te lichten tijdens de hoorzitting.

Beantwoording
a) In het ontwerp is het bestemmingsvlak ten onrechte verkleind. Dit wordt in overeenstemming gebracht met de huidige eigendomssituatie.
b) De mogelijkheid om de huiskavel uit te breiden (ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009) naar 1500 m² is feitelijk rond 2014 opgehouden te bestaan. Kwekers die werden uitgekocht werden eenmalig in de gelegenheid gesteld om gronden aan de gemeente te verkopen. En daarbij een huiskavel van maximaal 1500 m² te behouden. Particulieren met een kleinere huiskavel kregen eenmalig de mogelijkheid om gronden van de gemeente (bij) te kopen voor een uitbreiding tot een maximum van 1500 m² per huiskavel. Destijds is een afgewogen keuze gemaakt voor een omvang van maximaal 1500 m² per huiskavel. Deze omvang is afgezet tegen de overige gronden (verhouding wonen – natuur) en het uitgangspunt van een consequente benadering voor alle woonpercelen.
c) Na heroverweging is besloten om de gemeentelijke bouwkavel niet te verplaatsen. Hierdoor blijft de afmeting van kavel gelijk aan de oorspronkelijke situatie (bestemmingsplan 2009). Voor een toelichting op deze aanpassing wordt verwezen naar de 'Nota van ambtshalve wijzigingen' onder gemeentelijke bouwkavel.
d) De regeling is uniform voor alle woonbestemmingen. Als er aanleiding voor is, bestaat de mogelijkheid om 'buitenplans' af te wijken met een lichte procedure. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden. Maar dit valt nadrukkelijk buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
e) Dit artikel is zonder reden niet overgenomen in het ontwerp. De omissie wordt hersteld.
f) Het bestemmingsplan voorziet hier in overwegende mate in. Eventuele toekomstige aanpassingen moeten altijd via de geëigende procedures tot stand komen. Maar dat is nu niet aan de orde.

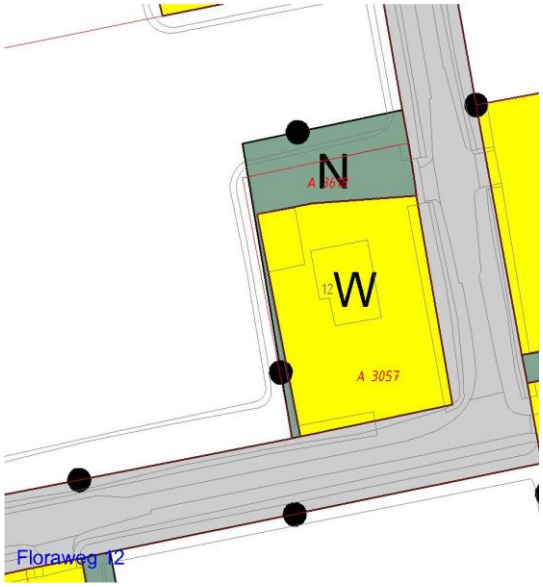
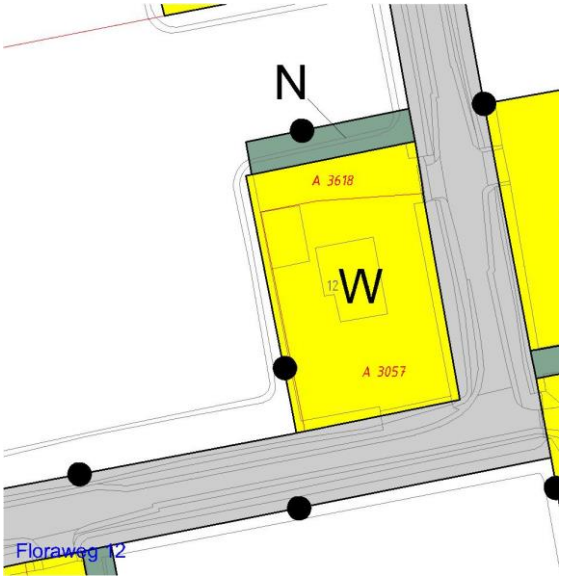
Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan
a = positief, b = afwijzend, c = n.v.t., d = afwijzend, e = positief , f = n.v.t.

<u>Regels:</u>
- Naar aanleiding van de zienswijze van indiener 9 wordt Artikel 7.3 Afwijken van de bouwregels toegevoegd. Aanvullend wordt hier een nieuw lid aan toegevoegd:

c) Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.4. voor het bouwen van een niet - overdekt zwembad met dien verstande dat:
1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 7.2.2 in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m².

Verbeelding:
Kadastrale grenzen aanpassen naar aanleiding van de bestaande eigendomssituatie (kadastrale kaart juli 2021)

Was:



Wordt: