NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan "IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel

Het ontwerpbestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 244 en 244a, Ouderkerk aan den IJssel' heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Daarnaast bestaat er aanleiding voor enkele ambtshalve aanpassingen. De zienswijzen worden behandeld in onderdeel A van deze nota, de ambtshalve wijzigingen in onderdeel B.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:
1 Indiener 1;

Ten aanzien van de ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling
De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is hieronder puntsgewijs samengevat en vervolgens beantwoord. Dit op basis van de hierboven vermelde volgorde. Per punt is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

1.	
Samenvatting	a. Verzocht wordt met duidelijkere lijnen op de plankaart en ook in toelichting aan te geven welke gebouwen er bij de plattelandswoning IJsseldijk Noord 244 behoren. b. Verzocht wordt de regeling voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, zoals in de bestemmingsplannen bij woningen is opgenomen, ook op te nemen voor de plattelandswoning. Verwezen wordt naar de regeling zoals opgenomen in artikel 13.4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Ouderkerk aan den IJssel (2013). c. Verzocht wordt in de toelichting duidelijk op te nemen te nemen dat sprake is van meerdere inritten, waarvan één op-/uitrit behoort bij de plattelandswoning en dus uitsluitend is te gebruiken als ontsluiting voor het deel van het perceel met de plattelandswoning IJsseldijk Noord 244 en dus niet meer gebruikt kan worden door het agrarische bedrijf IJsseldijk Noord 244a.
Beantwoording	a. Op de verbeelding in een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-plattelandswoning' toegevoegd rond de plattelandswoning en de bijbehorende bijgebouwen. In de toelichting is zowel de situatietekening op pagina 12 alsook bijlage 1 behorende bij de toelichting vervangen. a. Genoemde regeling voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis is niet als zodanig opgenomen in de woonbestemming van het geldende bestemmingsplan IJsseldijk Noord 2005 (vastgesteld in 2007). In de bestemming Wonen van het bestemmingsplan voor het

	dijklint IJsseldijk West (vastgesteld in 2009) is al wel een regeling voor de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen. De plattelandswoning IJsseldijk Noord 244 ligt in het dijklint. Het dijklint is vanwege de aanwezigheid van verschillende functies (wonen, agrarisch bedrijven en andere bedrijvigheid) aan te merken als een gemengd gebied in milieutechnische zin. In de woonbestemming en dus ook bij de plattelandswoning IJsseldijk Noord 244 is kleinschalige bedrijvigheid, die ondergeschikt is aan de woonbestemming, in een dergelijk gebied vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, inhoudende: Een plattelandswoning met bijgebouwen mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits: 1. niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 50m2; 2. het beroep- of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend; 3. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt; 4. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1; 5. er geen detailhandel plaatsvindt; 6. parkeren op eigen terrein plaatsvindt; 7. er geen buitenopslag plaatsvindt. b. In de toelichting op het bestemmingsplan is een verduidelijking opgenomen over de ontsluitingen van de percelen IJsseldijk Noord 244 en 244a.
Aanpassingen	b. De verbeelding is voorzien van een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen-plattelandswoning’ rond de plattelandswoning en de bijbehorende bijgebouwen. In de toelichting is zowel de situatietekening op pagina 12 alsook bijlage 1 behorende bij de toelichting vervangen. c. In de regels is een artikel toegevoegd (artikel 3.4.4) waarbij de mogelijkheid van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis bij plattelandswoning is opgenomen. d. De toelichting is als volgt aangevuld in paragraaf 4.4.1: Zowel het agrarische bedrijf IJsseldijk Noord 244a als de plattelandswoning IJsseldijk Noord 244 hebben elk een eigen op-/uitrit op de IJsseldijk Noord. Dit betekent dat de op-/uitrit behorende bij de plattelandswoning dus uitsluitend is te gebruiken als ontsluiting voor het perceel met de plattelandswoning en bijbehorende bijgebouwen IJsseldijk Noord 244 en de in-/uitrit behorende bij het agrarische bedrijf IJsseldijk Noord 244a uitsluitend in het kader van de

	bedrijfsvoering op dit deel van het perceel.
B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	
Regels bestemmingsplan	a. In de begripsbepaling (artikel 1) is ‘plattelandswoning’ met omschrijving toegevoegd, als volgt: Plattelandswoning: een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. b. Artikel 2.10 (omschrijving ‘peil’) is vervallen omdat in artikel 1.65 al een omschrijving van ‘het peil’ is opgenomen. c. Gelet op artikel 3.6 (aanlegvergunningstelsel) waar in artikel 3.6.1 ook ‘en andere oppervlakte verhardingen’ is genoemd, is artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving), lid i, aangevuld met: ‘en andere oppervlakteverhardingen’. d. Artikel 3.5.2 is vervallen omdat dit artikel niet compleet en onjuist is, terwijl de uitbreidingsmogelijkheid van agrarische bedrijfsbebouwing en uitbreiding van bebouwing voor nevenactiviteiten op de juiste wijze al zijn geregeld in artikel 3.5.4. e. In artikel 5.1 is in de bestemming ‘Water’ een toevoeging doorgevoerd in de zin dat ook bruggen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering zijn toegestaan. f. Redactionele wijzigingen: - de in artikel 3.5.1, lid r, genoemde ‘activiteiten genoemd onder a t/m p’ is gewijzigd in ‘activiteiten genoemde onder a t/m q’; - de in artikel 3.5.3, lid b, genoemde ‘activiteiten genoemde onder l t/m q’ is gewijzigd in ‘activiteiten genoemd onder l t/m r’; - de in artikel 3.5.3, lid i, genoemde ‘detailhandel zoals bedoeld in lid 3.5.1, onder p’ is gewijzigd in ‘detailhandel zoals bedoeld in lid 3.5.1, onder o’ - als gevolg van het vervallen van 3.5.2 is een vernummering doorgevoerd. De artikelen 3.5.3, 3.5.4 en 3.5.5 zijn gewijzigd in respectievelijk 3.5.2, 3.5.3 en 3.5.4.
Toelichting	a. In paragraaf 3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland is de zin ‘De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 15 maart 2022 geactualiseerd.’ vervallen omdat dit niet juist is en ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland nog van kracht waren, b. In de paragrafen 3.2.1 ‘Omgevingsvisie Zuid-Holland’ en 3.2.2 ‘Omgevingsverordening’ is opgenomen dat de locatie is gelegen in een gebied waarvoor geen aanvullende

	beschermingscategorie geldt. Dit is onjuist. De locatie is gelegen in het gebied met ‘Beschermingscategorie 3 Buitengebied’. Genoemde paragrafen zijn hierop aangevuld. c. In paragraaf 3.2.2 ‘Omgevingsverordening Zuid-Holland’ is opgenomen dat de meest recente versies van zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening op 15 maart 2022 in werking zijn getreden. Dit is niet (meer) juist. Daarom is deze zin vervallen. d. De Nota beantwoording reacties vooroverleg is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd..
Verbeelding	a. Het agrarische bouwvlak gelegen tussen de dijk en de wetering is in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning (2019) en de inmiddels gebouwde machineberging.