



Gemeente
Woudenberg

**Gemeente Woudenberg
Zienswijzennota**

Behorend bij het

**Bestemmingsplan: Partiele herziening bestemmingsplan
Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22)**

Raadsvergadering 22 december 2016

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22) heeft van 11 mei 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en de daaraan verbonden periode van terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen, te weten: de gemeentelijke website, de Staatscourant en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zijn de bestuurlijke overlegpartners geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22).

In de periode van terinzagelegging is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk, naar aanleiding van de latere gesprekken zijn de gronden van de zienswijzen op onderdelen later nader gemotiveerd en aangevuld.

In deze zienswijzennota wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen. In de beantwoording zijn de zienswijzen eerst samengevat, daarna volgt de reactie van de gemeente. Voor de leesbaarheid wordt de naam van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010/2013 (Zuiderbroek 22), in deze nota beperkt tot "Zuiderbroek 22".

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

Chronologie (voor)overleg:

Ten behoeve van het vooroverleg heeft initiatiefnemer, conform de afspraak, zelf contact gezocht met direct belanghebbenden. Op 15 mei 2016 hebben wij een terugkoppeling ontvangen van de initiatiefnemer. Deze geeft aan de directe burens en de eigenaar van het landgoed gesproken te hebben. Bij beide heeft hij uitgelegd hoe zijn bedrijf eruit ziet, wat de activiteiten zijn en hoe hij dat wil inpassen op Zuiderbroek 22. De landgoedeigenaar gaf aan al een schrijven (van de gemeente) over dit onderwerp te hebben ontvangen en dat hij deze aan het bestuderen is.

Eerder op 27 december 2015 heeft het landgoed onze aandacht gevraagd ten aanzien van ontwikkelingen op het landgoed naar aanleiding van de eigendomsoverdracht van Zuiderbroek 22. Naar aanleiding daarvan hebben wij de initiatiefnemer benadrukt tijdig contact op te nemen met het landgoed en hebben wij het landgoed ook zelf op de hoogte gesteld van de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan.

Op 10 juni 2016 hebben wij de zienswijzen namens het landgoed ontvangen.

Op 21 juni 2016 heeft het landgoed de zienswijzen mondeling toegelicht.

Op 21 juni 2016 heeft initiatiefnemer een reactie gegeven op de zienswijzen van het landgoed. Naar aanleiding daarvan is ambtelijk geconstateerd dat de discussie over de al dan niet beperking op basis van de erfdienstbaarheid in eerste instantie opgelost moet worden tussen de private partijen. Partijen zijn dan ook verzocht op dit punt met elkaar in overleg te treden en de behandeling van de zienswijzen is stil gezet.

In augustus 2016 ontvingen wij bericht van beide partijen, dat sprake was van constructieve gesprekken maar dat er mede wegens de vakantie nog geen duidelijkheid was.

Eind september 2016 ontvingen wij bericht van beiden partijen welke aangaven beiden een gesprek met de wethouder te wensen.

Op 3 oktober 2016 heeft het gesprek tussen wethouder, mevrouw Kuperus, de vertegenwoordigers van het landgoed en de initiatiefnemer plaats gevonden. In dat gesprek bleek veel onduidelijkheid te bestaan over het toe te staan bedrijfstype. Geconstateerd is dat het wenselijk was dat de gemeente vast een voorstel zou doen voor de aanpassing van benaming van het bedrijfstype in het bestemmingsplan. Het ambtelijk voorstel is op 5 oktober 2016 verzonden. Aan de hand van dat voorstel zouden partijen samen verder spreken over de erfdienstbaarheid en (on)mogelijkheden verkeerstromen op het landgoed anders vorm te geven.

Van de initiatiefnemer hebben wij op 10 oktober 2016 een akkoord ontvangen. Van het landgoed ontvingen wij op 14 oktober 2016 een aanvullende brief en verzoek om handhaving. Aard en inhoud van deze brief gaven aan dat voor het landgoed onderling overleg niet meer gewenst is en dat dus door de gemeenteraad een standpunt ingenomen moet worden op bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen.

Ten aanzien van het verzoek om handhaving heeft het college apart een standpunt ingenomen, de constatering en inhoud van de brief hebben wij toegevoegd aan de eerder ingediende zienswijzen. Na eerst een reactie te hebben gevraagd en ontvangen van initiatiefnemer, hebben wij het geheel verwerkt en verwoord in deze zienswijzennota.

Hieronder vind u een samenvatting per zienswijze onderdeel, met een reactie en voorstel voor besluitvorming waarbij wij (en ook de initiatiefnemer) tot de conclusie gekomen zijn dat een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De meest ingrijpende wijziging is de vermindering van de bvo's van 1.000 m² tot 450 m², naast een aanpassing van de definitie en een regeling voor de bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

Samenvatting (namens landgoed Geerestein)

In het algemeen is het landgoed van mening dat deze herziening van de bestemming niet bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landgoed. Daarbij geven zij aan dat sprake is van civielrechtelijk beperken. In de aanvullende brief geeft het landgoed aan dat nadere bestudering voor hen heeft geleid tot een aantal verontrustende bevindingen welke tot gevolg hebben gehad dat het vertrouwen in een zorgvuldig en transparant proces om tot een oplossing te komen ernstig is beschadigd. Alleen aan een wijziging naar agrarisch wil het landgoed meewerken.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen

1 Het landgoed is niet openbaar toegankelijk, maar slechts gedeeltelijk opengesteld voor wandelaars.

Reactie

Wij begrijpen dat de tekst uit de toelichting anders gelezen kan worden dan bedoeld. Wij zullen in paragraaf 4.3 de tekst dat de landgoederen in zijn algemeenheid openbaar toegankelijk zijn in het kader van de Natuurschoonwet 1928 aanvullen met de passage dat dit landgoed alleen gedeeltelijk opengesteld is voor wandelaars.

2 Er is sprake van een erfdienstbaarheid uit 1983 welke in beginsel alleen toegang biedt voor wonen en agrarische activiteiten. Deze erfdienstbaarheid is uitsluitend gevestigd op de weg Zuiderbroek naar de Geeresteinselaan en niet op de overige paden en wegen (dus niet naar de Griftdijk).

Reactie

Naar aanleiding van de opmerkingen over de erfdienstbaarheid hebben wij contact gehad met beiden partijen. Daaruit blijkt dat sprake is van een verschil in inzicht in de reikwijdte van de erfdienstbaarheid. Aangezien dit een private afspraak is hebben wij

beide partijen verzocht in nader overleg te treden. Helaas heeft dit overleg niet geleid tot overeenstemming tussen beide partijen. Anders dan het landgoed stelt is initiatiefnemer van mening dat uit de erfdiensbaarheid niet volgt dat alleen de specifieke functies wonen en agrarisch gebruik mogen maken van de weg.

De vraag is in hoeverre bij de besluitvorming over een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met een erfdiensbaarheid. Uit de jurisprudentie blijkt dat voor een oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering de uitvoerbaarheid van de bestemming in de weg staat slechts aanleiding is als een belemmering een evident karakter heeft.

Het gaat te ver om als gemeente als rechter in op te treden in de discussie over de uitleg van de erfdiensbaarheid. Nu in deze geen sprake is van een eenduidige uitleg van de erfdiensbaarheid en de burgerlijke rechter hierover ook (nog) geen standpunt heeft ingenomen zijn wij van mening dat geen sprake is van een evident karakter, als gevolg waarvan het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

3 De bedrijfsverplaatsing heeft geen meerwaarde voor het landgoed.

Een installatiebedrijf geeft geen binding met het buitengebied of het cultuurlandschap en dit type bedrijf hoort van oudsher thuis in de bebouwde kom. Het bedrijf draagt niet bij aan verbeteringen voor het landgoed. Het is het landgoed niet duidelijk waarom een installatiebedrijf voor zonnepanelen met haar bedrijfsactiviteiten, uitstekend gesitueerd op een daarvoor bestemd industrieterrein, zou moeten verplaatsen naar het hart van een historisch landgoed (en Rijksmonument) dat als wandelgebied deels is opengesteld, voornamelijk een recreatief karakter heeft en dus bij uitstek ongeschikt is voor dergelijke bedrijfsmatige activiteiten.

Het landgoed kan ook niet akkoord gaan met de formulering zoals in het ambtelijk voorstel is neergelegd.

Reactie

Bij nader inzien is de aangeduid met "Installatiebedrijf" zoals opgenomen in het ontwerpplan niet de meest correcte weergave van het bedrijf en haar activiteiten. Daarbij staat op de verbeelding de aanvulling installatie en ontwerp bedrijf, dus is het bestemmingsplan op dat punt ook niet consequent.

Uitgaande van de activiteiten die het bedrijf daadwerking wenst te ontplooiën op de locatie namelijk het adviseren, ontwerpen en installeren van duurzame energietoepassingen, waarbij advies en ontwerp in toenemende mate los staan van de installatie-activiteiten en de installatie activiteiten voornamelijk op afstand plaatsvinden, willen wij de gemeenteraad voorstellen om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de aanduiding installatiebedrijf op de onderstaande wijze te wijzigen:

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – ontwerpbedrijf": een advies en ontwerpbedrijf met bijhorende opslag en kleine werkplaats behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Uit de reacties blijkt dat het landgoed het onvoldoende een verbetering vindt en uitsluitend wenst mee te werken aan een functiewijziging naar agrarisch of het behouden van de aanduiding caravanstalling. Wij zijn van mening dat een agrarische bestemming binnen de huidige situatie in de landbouw niet reel is en dat ook de huidige bestemming van caravanstalling minder past en onvoldoende economische zekerheid geeft voor een duurzaam behoud van deze prominente locatie in het landgoed Geerestein. Het beoogde bedrijf heeft inderdaad geen directe meerwaarde voor het landgoed, maar dat heeft de huidige bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding caravanstalling ook niet.

Lastig in deze overwegingen is dat Zuiderbroek 22 binnen het Landgoed Geerestein ligt, maar wel een zelfstandig eigendom is. Waarbij wij als overheid de passendheid van een verandering van een perceel moeten beoordelen, terwijl de verantwoordelijke voor het omliggende landgoed daar een eigen visie op heeft.

Wij hebben de functie verandering getoetst aan de algemene waarde van het landgoed en zijn van mening dat de functie wijziging passend is. Hoewel de indruk kan bestaan dat

sprake is van een bedrijfsverplaatsing, is dat feitelijk niet aan de orde. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is het instandhouden van het monument. Voor de instandhouding is uitsluitend een woonfunctie heel beperkt, beter is het om ook de bedrijfsfunctie te benutten. De bedrijfsvoering van het bedrijf wordt ingrijpend gewijzigd om aan te sluiten bij de mogelijkheden van de locatie. Niet alle bedrijfsonderdelen gaan ook mee. Ten opzichte van de huidige bebouwingmogelijkheden van het perceel vind een aanzienlijke reductie plaats (van 2050 m² bedrijfsruimte naar 450 m² met 350 m³ huishoudelijke bergruimte).

De meerwaarde is hier dus te vinden in het economisch blijven benutten van deze locatie en het instandhouden van het monument. Waarbij ook geen (extra) schade of afbreuk gedaan wordt aan de landschappelijke en functionele kwaliteiten van het landgoed. Met als extra meerwaarde de vermindering van de bebouwingsrechten.

4 Strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking staat in de weg aan verplaatsing van New Solar BV van een industrieterrein in de gemeente Woudenberg naar een landgoed. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Het landgoed is het niet eens met de conclusie in de toelichting (op pagina 13) dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet dit plan van toepassing zou zijn. Want in de eerste plaats is geen sprake van kleinschalige functiewijzigingen, maar van een bestemmingswijziging met voor de ruimtelijke omgeving ingrijpende gevolgen, met name op het vlak van de intensivering van verkeersbewegingen zoals hieronder beschreven.

Daarbij vraagt het landgoed zich af waaruit blijkt dat er een regionale behoefte aan de producten en diensten van New Solar BV bestaat. Toetsing aan treden 1 en 2 van de Verstedelijkingsladder moet naar het stellige oordeel van het landgoed tot de conclusie leiden dat de procedure van de bestemmingswijziging moet worden stopgezet.

Reactie:

De ladder voor duurzame verstedelijking is een formeel juridisch instrument waarbij diverse traptreden doorlopen moeten worden en die aan geeft wat in de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, als motivering vereiste opgenomen moet worden.

In deze komen wij niet toe aan deze voorwaarden aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een bestaande bedrijfslocatie, waar de fysieke ruimte aanzienlijk verkleint wordt. Gelijk aan de toepassing van een ruimte voor ruimte regeling waarover de toelichting op de ladder aangeeft:

de meeste "ruimte voor ruimte" regelingen maken geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar reduceren bebouwing of verplaatsen. Toepassing van de ladder is dan niet nodig.

Omdat de Ladder hier als formeel instrument niet aan de orde is, heeft ook geen toetsing aan de diverse treden plaats gevonden, zeker nu geen sprake is van fysieke uitbreiding van een locatie, maar juist van een aanzienlijke verkleining van de toegestane bedrijfsbebouwing. De functie verandering vind plaats binnen bestaande gebouwen.

5 Lange termijn visie ontbreekt

Een gezond bedrijf groeit, er bestaat dan ook een kans dat het bedrijf niet meer op de locatie past.

Reactie

De situering van de locatie en de maximaal toegestane bebouwing zijn het kader voor de bedrijfsvoering en leggen inderdaad beperking op aan de bedrijfsgroei. Wij zijn van mening dat de initiatiefnemer zich daar voldoende van bewust is en er voldoende mogelijkheden zijn om, indien het zich voor doet, elders de groei te realiseren. De regels geven wat ons betreft voldoende zekerheid dat de groei niet op deze locatie kan plaatsvinden. Het enkele feit dat een bedrijf mogelijk zal groeien is geen aanleiding om niet mee te werken aan de planherziening.

6 Wegen niet geschikt

De openbare toegangswegen zijn niet geschikt, met name de uitrit op de Geeresteinselaan is niet geschikt als uitrit voor personenwagens en vrachtwagens.

Reactie

Wij onderschrijven het beeld dat bij in- en uitrit op de Geeresteinselaan sprake is van een beperkte verkeersveiligheid. Er is echter sprake van een bestaande inrit op de provinciale weg, waar wij als gemeente geen formele bemoeienis mee hebben. Op verzoek van het landgoed hebben wij samen met de gemeente Leusden bezien (eigenaar en beheerder noordelijke deel van de Griftdijk) of er overwegende bezwaren bestaan indien men privaatrechtelijk zouden besluiten om al het verkeer richting de Griftdijk af te wikkelen. Hier bestaan geen overwegende bezwaren tegen. Om dit onderling te kunnen regelen met erfdiensbaarheden is medewerking nodig van het waterschap (de brug over de Grift).

Wat ons betreft zijn er dus mogelijkheden om de verkeersafwikkeling te veranderen, maar zie eerder, hebben wij geen formeel standpunt ten aanzien van de private afspraken hierin, wij zijn dan ook van mening dat dit geen onderwerp is die de uitvoerbaarheid van de bestemming in de weg staat. Het betreft uitsluitend een mogelijkheid tot optimalisatie.

7 Extra verkeersbewegingen

Het zwaartepunt van de verontrustende bevindingen van het landgoed is dat uit doorberekening van de cijfers met betrekking tot verkeersbewegingen zoals die door de in het herzieningsverzoek zijn gepresenteerd gecombineerd het maximaal toegestane bvo van 1.000 m². Op pagina 11 van de toelichting worden in paragraaf 3.3 de verkeersbewegingen berekend op basis van 97 m² kantoor en 347 m² bedrijf. Indien deze normen toegepast worden op 1.000 m² ontstaat een totaal andere beeld en aanzienlijk meer verkeersbewegingen.

Verwacht wordt dan ook dat er meer verkeersbewegingen zullen plaats vinden dan de afgelopen jaren bij het agrarisch bedrijf en de caravanstalling. Het zal leiden tot een aantasting van de omgeving. Bezoekers van het landgoed kunnen er hinder van ondervinden. Dus nog los van de erfdiensbaarheid is het niet wenselijk voor het landgoed dat er extra verkeersbewegingen ontstaan. De verkeersdruk is negatief voor de beleving van het landgoed en voor de staat van het weglichaam en de bomen.

Reactie

Terecht wijst het landgoed op het verschil in het ontwerp bestemmingsplan waar in de toelichting gerekend is met 96 m² kantoor en 347 m² bedrijf, maar in de regels en verbeelding maximaal 1.000 bvo toegestaan wordt. Een bestemmingsplan moet altijd onderbouwd worden op grond van hetgeen maximaal toegestaan is, op dit onderdeel is het ontwerp bestemmingsplan dan ook onjuist.

In overleg met de initiatiefnemer stellen wij dan ook voor om de maximaal toegestane bedrijfsbebouwing op dit perceel te beperken tot 450 M² en daarbinnen aan te geven dat maximaal 100 m² als kantoorruimte gebruikt mag worden. Deze toevoeging ten aanzien van het kantoorgebruik geeft zekerheid ten aanzien van de verkeersbewegingen. Het beperken van de bvo's van 1.000 m² naar 450 m² (de werkelijk gewenste omvang) geeft ook zekerheid dat geen onbedoelde verkeersbewegingen in de toekomst kunnen ontstaan. Het maakt ook dat de berekening van de toelichting weer aansluit bij de regels van het bestemmingsplan.

In de toelichting is een vergelijking gemaakt worden tussen de verkeersbewegingen op grond van de geldende bestemming (bedrijf-caravanstalling) met de nieuwe bestemming. Het gaat dan altijd om berekeningen, deze kunnen in deze zeker afwijken van het feitelijke gebruik van de afgelopen jaren. Een afbouwend agrarisch bedrijf en een beperkt gebruikte caravanstalling zijn niet representatief voor de juridisch toelaatbare mogelijkheden van de bestemming. De formele vergelijking van de verkeersgeneratie

moet gemaakt worden tussen een caravanstalling 2.050 m² en de nu voorgestelde bedrijfsbestemming van 450 m².

Omdat sprake is van een bestemmingsplan herziening is er formeel geen aanleiding om het plan te toetsen aan artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan. Wij zijn echter wel van mening dat het plan, in de nu voorgestelde gewijzigde vorm, wel voldoet aan de uitgangspunten van dat artikel. De wijziging geeft naar onze mening geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht en zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

8 De ecologische waarde van het gebied zijn onderbelicht in het bestemmingsplan. Nergens blijkt dat een Nee, tenzij onderzoek is uitgevoerd.

Reactie

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen de begrenzing van Natuurlijk Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), maar de functiewijziging gaat niet gepaard met ruimtelijke ingrepen (anders dan het verwijderen van schuren) en legt ook geen verder beslag op de NNN. Hoofddlijn van het provinciale beleid is dat nieuwe ontwikkelingen in de EHS per saldo niet mogen leiden tot significante aantasting van de EHS. De functiewijziging binnen het hoofdgebouw, alsmede het terugdringen van het bebouwd oppervlak en daarmee het terugdringen van toegestane bedrijfsactiviteiten, leidt met zekerheid niet tot significante aantasting van de EHS. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de hoofddlijn van het provinciale beleid met betrekking tot de EHS en een nee-tenzij toets is niet aan de orde en daarom ook niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De wettelijke gebiedsbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen in het kader van het geldende provinciale beleid, dat geeft aan dat onze uitleg van het provinciale beleid op het gebied van EHS voldoende is.

9 Overige punten

A Opgave bouwvolume van de bedrijfswoning is niet deugdelijk onderbouwd

Op (onder meer) pagina 9 van de toelichting wordt gesteld dat het vigerende bestemmingsplan voor de bedrijfswoning het huidige volume (954 m³) als ten hoogste toelaatbaar zou mogen worden aangehouden. Dat is naar het oordeel van het landgoed onjuist en in ieder geval onvoldoende onderbouwd. Uit niets blijkt dat de inhoud van de huidige bedrijfswoning, zijnde het monumentale gedeelte, 954 m³ bedraagt. In het huidige en vigerende bestemmingsplan bepaalt artikel 7.2.2 sub c immers ten aanzien van de bedrijfswoning dat deze maximaal 600 m³ inclusief aan- en uitbouwen mag bedragen. Elders in het bestemmingsplan Buitengebied staat nog een mogelijkheid om een woning tot maximaal 800 m³. Het bestemmingsplan laat eenvoudigweg geen ruimte om de bedrijfswoning nog verder te vergroten.

Reactie

In bestemmingsplan Buitengebied staat inderdaad de regel van een bedrijfswoning maximaal 600 M³ mag bedragen. Echter op panden die bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan het groter zijn dan in de regels bepaald en legaal aanwezig zijn is ook de bestaande maten regeling (artikel 32.2) van toepassing. In deze is dan ook geen sprake van een bestaande woning die de regels overtreed.

Wij hebben onderzoek gedaan naar de omvang van de feitelijke bedrijfswoning en overige gebouwen binnen de schil van de monumentale boerderij met later aangebouwde deel. (zie overzicht in de bijlage 1). Geconstateerd is dat de bedrijfswoning (het voorhuis) een inhoud heeft van 954 m³. Terecht is dit dus als uitgangspunt opgenomen in de toelichting.

Binnen de schil van de bebouwing van de monumentale boerderij (voorhuis met deel) wil de initiatiefnemer de bedrijfs- en woonfunctie omdraaien, dus de deel wordt wonen en het voorhuis bedrijfsruimte. Door de maatvoering van het pand, ontstaat het verschil tussen de bestaande 954 m³ en de nieuwe 1.265 m³. Gelet op aard en uiterlijk van het pand is het niet wenselijk om deze maatvoering (het uitwendige volume) aan te passen. Binnen de regels van het vigerende bestemming is de inhoudsverhoging niet mogelijk. Daarom via het herzieningsplan. Deze vergroting heeft geen invloed op de gevolgen voor de omgeving. Binnen het volume mag maximaal 1 huishouden gevestigd worden.

B Onduidelijkheid m.b.t. sloop van de opstallen

Naast de inhoudelijke bezwaren van het landgoed met betrekking tot (intensivering van) de verkeersbewegingen op zichzelf, is het voor het landgoed op basis van het herzieningsverzoek op dit moment onduidelijk wat de initiatiefnemer precies van plan is en hoe het mogelijk is dat de feitelijke uitvoering op dit moment afwijkt van hetgeen in de toelichting staat.

Uit de afbeelding in de toelichting is af te leiden dat de varkensschuur (schuur 3) gehandhaafd zal blijven, welk totaal van 347 m² bvo als opslag/loods zal dienen. In mei 2016 is echter een slooemelding afgegeven voor de sloop van schuur 2 en schuur 3. Er wordt dus een andere indruk gewekt over het ruimtelijke aanzien, dan dat feitelijk zal ontstaan. Mede omdat op dit moment feitelijk werkzaamheden zijn gestart om het dak van schuur 1 te herstellen. Deze schuur 1 heeft ook andere afmetingen, namelijk 657 m² bvo. Met deze wijziging in 'm² bvo' gelden uiteraard ook weer andere grootheden als het gaat om verkeersbewegingen.

Reactie

Terecht wijst het landgoed op de onduidelijkheid. Op dit punt hebben wij dan ook navraag gedaan bij initiatiefnemer. Deze geeft aan dat er inderdaad sprake is van een gewijzigd inzicht t.o.v. het initiële plan. Initieel plan was het handhaven schuur 3 (347 m²) en nieuwbouw van 308 m² op een nader te bepalen plaats, binnen de voorgenomen 1.000 m² bvo.

Inmiddels heeft hij er voor gekozen om schuur 1 (657m²) te handhaven en schuur 2 (307m²) en 3 (347m²) te slopen. Het gebruik van gebouw 1 wordt een combinatie van privé en zakelijk, waarbij het zakelijke deel 355 m² zal bedragen en de resterende ruimte gebruikt wordt voor privé bergruimte, opslag van werktuigen voor de buitenruimte en stookruimte en opslag stookhout (enige bron van verwarming).

De visie ten aanzien van de woning is ongewijzigd. Er wordt naast deze schuur dan ook geen nieuwbouw meer voorzien.

In het kader van het bestemmingsplan is feitelijk niet van belang welke schuren afgebroken worden dan wel nieuw gebouwd worden. Wij zijn van mening dat het wel wenselijk is om in de toelichting de nieuwe feitelijkeheden te beschrijven en de regels en verbeelding de juiste aantallen aan te geven. Mede gelet op de onder 7 voorgestelde aanpassing van het toegestane aantal vierkante meters bvo, zal ook het aantal vierkante meters bijgebouwen ten behoeve van de woning goed moeten worden vastgelegd.

In dat kader zal in aanvulling op de regels in het ontwerp bestemmingsplan dan ook een regeling opgenomen moeten worden met betrekking tot de bijgebouwen. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 kent op meer locaties een afwijking van de toegestane vierkante meter eis van bijgebouwen. Veelal grotere percelen met in het verleden een agrarische functie, waar na sloop van de bedrijfsgebouwen 1 schuur is blijven staan. Deze bestaande maat is dan als uitgangspunt genomen.

Gelet op de omvang van het perceel, het feit dat de feitelijke omvang van schuur 1 maatbepalend is en de aanzienlijke inlevering van bouwrechten zijn van mening dat het hier ook passend is om een maatwerk voorschrift om te nemen ten aanzien van de toegestane bijgebouwen bij de woning. Dat wil zeggen bij en in de woning is maximaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan.



C Online activiteiten zijn niet beëindigd en er is geen reden om aan te nemen dat logistieke afwikkeling elders plaatsvindt

In de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in de toelichting wordt gesteld "De online activiteiten worden beëindigd, dan wel de logistieke afwikkeling elders plaatsvindt;" Het landgoed stelt dat er op dit moment geen reden is om aan te nemen dat de toegezegde aanpassingen al zijn doorgevoerd. Op internet is Zonnepanelenoutlet.nl is nog aanwezig en blijkens de tekst, gevestigd op de Zuiderbroek 22.

Reactie

Ten aanzien van deze constatering hebben wij de initiatiefnemer om een reactie gevraagd. Deze geeft aan de webshop welke gekoppeld was aan de website www.newsolar.nl eind 2015 gesloten is. De andere webshop was, omdat de omzet gering is, vergeten. Deze website is alsnog per direct op zwart gezet. Sinds eind 2015 vinden er geen activiteiten plaats. De showroom/demoruimte die voorheen aanwezig was op Klein Landaas 22 is opgeheven en niet aanwezig op Zuiderbroek 22.

Hoofdstuk 3. Conclusie

Wij zijn van mening dat in de zienswijzen door het landgoed terecht gewezen is op onjuistheden, dan wel ongewilde gevolgen van de bestemming zoals omschreven in het ontwerpplan. Deze constatering geven ook aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemene standpunt van het landgoed dat functie anders dan de geldende om een verandering naar agrarisch niet passend is op de locatie delen wij niet.

Ter vergelijking de regels bestemmingsplan Buitengebied 2010/2013 voor deze locatie:

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-cs": een caravanstalling.
- maximale bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de aanduiding "maximum vloeroppervlakte; bvo 2.050 m²".

- maximale bebouwingsoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt 80 m².
- Inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen maximaal 600 m³.

Middels deze zienswijzennota stellen wij de gemeenteraad voor op het bestemmingsplan op de onderstaande wijze, gewijzigd vast te stellen:

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – ontwerpbedrijf": een advies en ontwerpbedrijf met bijhorende opslag en kleine werkplaats behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de aanduiding "maximum vloeroppervlakte; bvo 450 m², waarvan maximaal 100 m² kantoorruimte".
- inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen maximaal 1.265 m³.
- maximale bebouwingsoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt 350 m².

De zienswijzen geven aan dat de gebruikte definitie mede ten grondslag ligt aan een verschillend beeld ten aanzien van de beoogde bedrijfsvoering. Wij stellen dan ook voor een dit te wijzigen.

Al deze wijzigingen wordt verwerkt in de regels, op de verbeelding en op diverse plaatsen in de toelichting.

Tevens aan te passen in de toelichting:

Paragraaf 4.3 de tekst over de toegankelijkheid van het landgoed.

Wij zijn van mening dat in het belang van de instandhouding van het rijksmonument Griftpark een functie verandering wenselijk is. Een passend gebruik van deze locatie draagt bij aan de instandhouding van het complex en is daarmee van waarde voor het omliggende landgoed. Een agrarisch gebruik ligt in deze tijd niet voor de hand, de huidige bestemming als caravanstalling heeft ook geen meerwaarde voor het complex. In deze behoud het complex zijn economische functie (meer dan alleen een woning), maar met de forse reductie van de bouwrechten en het opnamen van een bedrijfsbestemming met een beperkte uitstraling naar buiten draagt het geheel bij aan de landschappelijke en functionele waarden van het landgoed en daarmee aan de instandhouding. Hoewel de eigenaar van het omliggende landgoed een andere mening heeft ten aanzien van deze functiewijziging, zijn wij van mening dat met de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Bijlage 1:

Woning oorspronkelijk (zonder achterdeel)

Oppervlakte (buitenwerks):

$$12 \times 11,45 = 137,4 \text{ m}^2$$

Inhoud (buitenwerks):

$$\text{Oppervlakte doorsnede} = 79,5 \text{ m}^2 \times \text{lengte } 12 \text{ m} = 954 \text{ m}^3$$

Inhoud woning bestaand 954 m³

Achterdeel:

Oppervlakte (buitenwerks):

$$11,45 \times 12,35 = 141 \text{ m}^2$$

Inhoud:

$$\text{Oppervlakte doorsnede} = 56 \text{ m}^2 \times \text{lengte } 12,35 \text{ m} = 692 \text{ m}^3$$

Nieuwe situatie:

Kantoor:

Oppervlakte 92 m²

Inhoud :

$$\text{Oppervlakte doorsnede} = (11,45 \times 3,1) 35,5 \text{ m}^2 \times \text{gem. lengte } 8,2 \text{ m} = 291 \text{ m}^3$$

Inhoud kantoor nieuw 291 m³

Woning:

Oppervlakte:

Oppervlakte begane grond

$$\text{Oppervlakte gehele pand } 24,35 \times 11,45 = 279 \text{ m}^2$$

$$\text{Minus kantoor} = 92 \text{ m}^2$$

$$\text{Minus inpandige berging} = 30 \text{ m}^2$$

$$\text{Totaal} = 157 \text{ m}^2$$

Oppervlakte verdieping:

$$\text{Oppervlakte gehele pand } 24,35 \times 11,45 = 279 \text{ m}^2$$

$$\text{Minus vide} = 86$$

$$\text{Totaal} = 193 \text{ m}^2$$

Oppervlakte gehele woning totaal 350 m²

Inhoud woning:

Oorspronkelijke woning 954 m³

Achterdeel 692 m³

1.646 m³

Minus kantoor 291 m³

Minus inpandige berging 90 m³

Inhoud woning nieuw totaal 1.265 m³

