

Zienswijzennota

"Versie 14 november 2011"

Behorend bij raadsvoorstel d.d. 14 november 2011: (Gewijzigd) Vaststellen Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2009, reparatieplan (BP1065).

Opnieuw vernieuwde versie

Reeds eerder zijn er als onderdeel van de raadsvoorstellen tot vaststelling van het reparatieplan voor het buitengebied zienswijzennota's opgesteld. Dat waren de versies van maart 2010 en van 9 mei 2011.

Aangezien de raadsvoorstellen (waar die eerdere versies van de zienswijzennota voor bedoeld waren) uiteindelijk niet zijn behandeld, is deze opnieuw vernieuwde versie opgesteld.

De aanleiding hiervoor is dat er zich tussentijds opnieuw ontwikkelingen hebben voorgedaan waardoor ook de eerdere vernieuwde versie (van 9 mei 2011) deels weer is achterhaald.

Deze versie verschilt dus ook van de vorige versies. Deze versie is bedoeld ter algehele vervanging van de eerdere versies en behoort bij het raadsvoorstel van 14 november 2011.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingekomen:

Zienswijze 1

d.d. 14 januari 2010, ingekomen op 15 januari 2010 van dhr. C.W. Kreling, Postbus 82, 5320 AB, eigenaar van het perceel aan de Hooiweg 29A te Hedel;

Zienswijze 2

d.d. 2 februari 2010, ingekomen op 3 februari 2010 van dhr. ing. J.B.A Hund, namens zijn cliënt Rodruza B.V. te Nijmegen, respectievelijk haar dochteronderneming Steenfabriek Rossum B.V. te Rossum. Tevens een nadere toelichting van 13 april 2010.

Zienswijze 3

d.d. 9 februari 2010, ingekomen 10 februari 2010 van dhr. mr. M. Bos namens zijn cliënt dhr. J.L.J.M. Merks, Oude Weistraat 7, 5334 LK te Velddriel.

Zienswijze 4

d.d. 9 februari 2010, ingekomen 10 februari 2010 van mw. mr. A.T. Onbelet, namens haar cliënten de heer en mevrouw S.J. van 't Oever, Voorneseweg 10, 6624 KR te Heerewaarden. Tevens hebben de heer en mevrouw Van 't Oever (vanwege het niet hebben kunnen inspreken tijdens de vergadering commissie Ruimte van 31 augustus 2011) op 12 september 2011 een onderhoud gehad met burgemeester De Cloe. Daarbij zijn aanvullende stukken aangeboden.

Zienswijze 5

d.d. 10 februari 2010, ingekomen 11 februari 2010 van dhr. A.A.W.M. van Rooij, Hoge Heiligenweg 11, 5324 JS te Ammerzoden.

Zienswijze 6

d.d. 10 februari 2010, ingekomen 11 februari 2010 van mw. Mr. J.H. Hartman, namens Maatschap van Schayk, Grote Inghweg 1 te Kerkdriel.

Behandeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en van het standpunt van het college voorzien. Het samenvatten van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige stukken met bijlagen, zoals deze zijn ingediend, betrokken.

Zienswijze 1

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

De zienswijze is inhoudelijk onder te verdelen in vier onderdelen: 1a, 1b, 1c en 1d.

Samenvatting onderdeel 1a

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan merkt indiener op dat de publicatie niet persoonlijk aan hem is uitgereikt.

Standpunt college onderdeel 1a

Het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huisblad en tegelijkertijd digitaal beschikbaar gesteld op de website van gemeente Maasdriel. Door de publicatie kan eenieder zich vergewissen over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te indienen. Een afzonderlijke in kennisstelling hoeft niet plaats te vinden en is ook niet gebruikelijk. Ook heeft het college hier geen reden gezien om voor deze indiener een uitzondering te moeten maken.

Samenvatting onderdeel 1b

Indiener is van mening dat hem toezeggingen zijn gedaan zowel door de gemeente als door de provincie voor een volledig bouwperceel op zijn gehele eigendom aan de Hooiweg 29A te Hedel.

Standpunt college onderdeel 1b

Gedeputeerde staten hebben in hun besluit van 17 oktober 2006 waarbij zij goedkeuring hebben onthouden aan het deel van de plankaart waar onderhavig perceel is gelegen expliciet aangegeven dat zij het niet ondenkbaar achten dat uiteindelijk door de gemeente voor een andere ligging c.q. begrenzing van het agrarische bouwperceel wordt gekozen. Ten aanzien van de vorm van het bouwperceel is het bouwperceel overgenomen dat ook is toegekend in het wijzigingsplan dat op 22 december 2009 is vastgesteld. Er is toen gezocht naar een oplossing voor een heel bijzondere perceelsvorm, waarbij de volgens het bedrijfsplan gewenste bebouwing kan worden opgericht, zonder verder ruime bouwmogelijkheden te scheppen voor bouwwerken waarvan de noodzaak niet is aangetoond, maar die wel de openheid van het buitengebied zouden kunnen aantasten. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van dat toegekende bouwperceel in overeenstemming te brengen met die van de rest van het buitengebied is het perceel met toegekend bouwperceel nu meegenomen in het reparatieplan.

De gemeente heeft aan de indiener geen andere medewerking toegezegd dan die was op te maken op grond van het verzoek van de indiener met bijbehorende stukken, zoals het bedrijfsplan en het hierop gebaseerde advies van de provinciale landbouwkundige dienst. Indiener heeft nooit aangetoond dat hij voor de uitvoering van een vollegrondsteeltbedrijf met teeltondersteunende voorzieningen één bouwperceel op zijn gehele eigendom nodig zou hebben. De gemeente is van mening dat er geen toezeggingen zijn gedaan voor een bouwperceel ter grootte van het gehele eigendom aan de Hooiweg 29A te Hedel.

Samenvatting onderdeel 1c

Indiener is van mening dat de gemeente hem onbehoorlijk heeft behandeld, op de klachten van de indiener niet heeft gereageerd en hierdoor voelt hij zich ongelijk behandeld.

Standpunt college onderdeel 1c

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan resp. reparatieplan heeft de gemeente met inachtneming van de beginselen van het behoorlijk bestuur gehandeld. Van het tegenovergestelde is bij de besluitvorming niet gebleken. De opgeworpen klachten zijn puur van persoonlijke aard en een subjectieve beleving van de indiener.

Samenvatting onderdeel 1d

Indiener wenst een volledig bouwperceel op zijn gehele eigendom aan de Hooiweg te Hedel. Hij stelt dat het perceel te klein is ingetekend.

Standpunt college onderdeel 1d

De afmetingen van het bouwperceel in het ontwerpbestemmingsplan zijn overeenkomstig het wijzigingsplan zoals dat 22 december 2009 is vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft 1 december 2010 (nr. 201000227/1/R2) uitspraak gedaan inzake het beroep dat daar ook door de indiener tegen was ingediend. De Afdeling heeft geoordeeld dat de gemeente met het bouwperceel recht heeft gedaan aan de belangen van de indiener en het beroep ongegrond verklaard. Binnen dit bouwperceel is namelijk voldoende ruimte aanwezig om de in de aanvraag opgenomen bedrijfsactiviteiten uit te kunnen oefenen en de benodigde bebouwing op te kunnen richten. Ook is er nog ruimte voor enige uitbreiding. Voor de verdere motivering omtrent de vorm en omvang van het bouwperceel wordt verwezen naar de toelichting van het reparatieplan alsmede naar het voor de toekenning van dit bouwperceel opgesteld wijzigingsplan.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 1

De zienswijze geeft geen aanleiding om op grond daarvan wijzigingen door te voeren in het plan.

Zienswijze 2

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

De zienswijze is inhoudelijk onder te verdelen in zes onderdelen: 2a, 2b, 2c, 2d, 2e en 2f.

Samenvatting onderdeel 2a

Indiener verzoekt om aanvulling van voorschrift 6.2 van het reparatieplan. Hierin is aangegeven dat ter plaatse van los- en laadwal uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan in de overslag van bodemstoffen. Indiener produceert bakstenen. Naast overslag van grondstoffen wordt de laad- en loswal ook gebruikt voor overslag van gereed product in het schip. Door het ontbreken van 'overslag van gereed product' in de doelomschrijving voor een los- en laadwal zou afvoer van producten niet meer mogelijk zijn. Indiener verzoekt de omschrijving zo aan te passen dat ook de overslag van gereed product mogelijk blijft.

Standpunt college onderdeel 2a

Ter plaatse van de aanduiding "los- en laadwal" is uitsluitend bedrijvigheid toegestaan in de vorm van overslag van bodemstoffen, zoals zand, klei, leem, grind, kiezel en daarmee vergelijkbare materialen. Overslag van gereed producten is hierin niet opgenomen en door de bestemmingsplanregels ook niet toegestaan. Gelet op het feit dat thans al overslag van gereed product via de laad- en loswal plaatsvindt, dat door de landelijke en provinciale overheid beleidsmatig het transport per schip vanwege milieu- en fileaspecten wordt gestimuleerd en er geen zwaarwegende motieven zijn die zich tegen die activiteit verzetten, is het redelijk om dit te regelen in het bestemmingsplan en het daarom op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting onderdeel 2b

In de doelomschrijving van artikel 6.2 ter plaatse van de aanduiding "los- en laadwal" is voor de overslag van bodemstoffen een maximale hoogte opgenomen van 6 meter. Indiener verzoekt om deze grens te verhogen naar 9 meter. Een maximale hoogte van 6 meter is namelijk te beperkend voor de bedrijfsvoering en was er niet eerder. Verder wordt door de aanwezigheid van de hoge bebouwing de openheid niet verder aangetast.

Standpunt college onderdeel 2b

Uit nadere bestudering blijkt hier inderdaad (onbedoeld en abusievelijk) een beperking te ontstaan. Het perceel is bestemd tot "Niet-agrarische bedrijven" en is gedeeltelijk tevens aangeduid als "los- en laadwal". De aanduiding "los- en laadwal" is in het bestemmingsplan op meerdere plaatsen en bij verschillende bestemmingen toegekend. Zo komt de aanduiding "los- en laadwal" bijvoorbeeld ook voor bij de bestemmingen "Water" en "Uiterwaardengebied".

De aanduiding "los en laadwal" is opgenomen om het aanwezige gebruik planologisch te verankeren en niet om de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het eerdere plan onnodig in te perken.

Daarnaast is er gestreefd naar uniformiteit.

Als gevolg van dat streven naar uniformiteit is de maximaal toegestane hoogte voor de "los- en laadwal" voor alle verschillende bestemmingen gelijk gemaakt (max. 6,0 meter).

Voor de bestemmingen "Water" en "Uiterwaardengebied" waar slechts beperkte gebruiksmogelijkheden zijn, werkt de aanduiding "los- en laadwal" dan verruimend.

In de situatie van de bestemming "Niet-agrarisch bedrijven" (waar al ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn), blijkt de aanduiding dan echter (onbedoeld) beperkend te werken. Dit is niet de bedoeling geweest en voorgesteld wordt dit alsnog aan te passen.

Samenvatting onderdeel 2c

Door middel van het reparatieplan wordt voorschrift 6.1.2. aangepast. Indiener mist de afsluitende regel “een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen”, zoals deze standaard bij alle bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen.

Standpunt college onderdeel 2c

In het reparatieplan wordt aan artikel 6.2.1, waarin de doeleindenomschrijving van niet-agrarische bedrijven is opgenomen, de volgende regel toegevoegd:

“De als “Niet-agrarisch bedrijven” op de kaart bestemmingen aangegeven gronden zijn daarnaast (secundair) bestemd voor de volgende doeleinden:

- een loswal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “los- en laadwal” op de plankaart”.

De door de indiener verzochte regel “een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen” is in artikel 6.2.1 van de bestemmingsplanregels reeds opgenomen. Het voorschrift luidt als volgt: “De als “Niet-agrarische bedrijven” op de kaart bestemmingen aangegeven gronden zijn daarnaast (secundair) bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen met de bijbehorende bouwwerken”. Het opnieuw opnemen van dezelfde regel aan de toevoeging in het reparatieplan wordt hierdoor overbodig geacht.

Samenvatting onderdeel 2d

Indiener constateert dat de kleur van de aanduiding op de plankaarten niet overeenstemt met de kleur in de legenda en verzoekt om een aanpassing.

Standpunt college onderdeel 2d

Tussen de aanduiding van de kleiwinning op de plankaarten en in de legenda lijkt een kleine kleurnuance te bestaan en aanpassing daarvan ligt in de rede.

Samenvatting onderdeel 2e

In het reparatieplan is kleiwinning aan de (secundaire) doeleindenomschrijvingen toegevoegd. Echter alleen voor die kleiwinningen waarop op het moment van vaststelling reeds een kleiwinningconcessie was afgegeven en uitsluitend ter plaatse van de gronden met aanduiding “kleiwinning” op de plankaart. Indiener verzoekt om de kleiwinning een integraal onderdeel uit te laten maken van de (hoofd)doeleindenomschrijving van de bestemmingen “bos- en natuurgebied” en “uiterwaarden” en niet te beperken tot enkel de bestaande ontgrondingvergunningen.

Standpunt college onderdeel 2e

Binnen de bestemmingen “uiterwaarden” en “bos- en natuurgebied” vindt op diverse locaties kleiwinning plaats. Deze kleiwinning mag plaatsvinden aangezien de desbetreffende steenfabrieken hiervoor over een ontgrondingsvergunning beschikken. Kleiwinning had ook onderdeel moeten uitmaken van artikel 3 van de planvoorschriften waarin de doeleindenomschrijving van de bestemmingen “bos- en natuurgebied” en “uiterwaarden” is opgenomen. Daar dit niet is gebeurd, is goedkeuring onthouden aan die plandelen waar sprake is van vigerende kleiwinningconcessies en waar in de toekomst nog kleiwinning mogelijk is. In het reparatieplan wordt daarom aan artikel 3.1.2 en aan artikel 4.1.2 de omschrijving toegevoegd: “kleiwinning, voor zover hiervoor op het moment van vaststelling reeds een kleiwinningconcessie was afgegeven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “kleiwinning” op de plankaart”. Met deze toevoeging is kleiwinning binnen de bestemmingen “bos- en natuurgebied” en “uiterwaarden” mogelijk gemaakt. De primaire doelstellingen van de bestemming “uiterwaarden” en de bestemming “bos- en natuurgebied” zijn instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding, het verkeer te water en de

afvoer van hoog oppervlaktewater, ijs en sediment alsmede voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering genoemd. De gemeente is van oordeel dat het opnemen van de kleiwinning als een activiteit van commerciële aard in de primaire doelomschrijvingen niet gewenst is. De kleiwinning heeft een dermate grote impact op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en mogelijk ook op aangrenzende functies en waarden, dat de gemeente het niet wenselijk vindt deze rechtstreeks mogelijk te maken. Per geval dient afgewogen te worden in hoeverre kleiwinning op een bepaalde locatie aanvaardbaar is. Omdat hier thans nog geen zicht op bestaat zijn geen verdere locaties in het plan opgenomen. Te zijner tijd zal hiervoor dan eventueel een afzonderlijke bestemmingsplanherziening moeten worden doorlopen.

Samenvatting onderdeel 2f

Indiener geeft aan dat zijns inziens de nieuwe Beleidslijn grote rivieren in het bestemmingsplan meegenomen had moeten worden. Het gehele bestemmingsplan Buitendijks is immers gebaseerd op de oude vervallen Beleidslijn ruimte voor de rivier.

Standpunt college onderdeel 2f

De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. Met het in werking treden van deze Beleidslijn grote rivieren op 14 juli 2006 is de voorgaande Beleidslijn ruimte voor de rivier automatisch vervallen. Beleidsregels zijn ingevolge artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht uitsluitend bedoeld voor de eigen bevoegdheden van bestuursorganen, in dit geval de ministers van Verkeer en Waterstaat en VROM. Zowel de oude als de nieuwe Beleidslijn zijn derhalve voor gemeenten niet bindend, maar hebben wel werking als richtlijn. Het niet geïmplementeerd hebben van de nieuwe beleidslijn tast de geldigheid van het bestemmingsplan niet aan. Het is echter wel belangrijk rekening te houden met de nieuwe Beleidslijn uit het oogpunt van een goede belangenafweging. Verder wordt opgemerkt dat onderhavige herziening geen algehele herziening betreft maar een reparatieplan. De impact van de inwerkingtreding van de nieuwe beleidslijn is naar het oordeel van het college niet zodanig dat nu het gehele bestemmingsplan daarop moet worden herzien. Wel zal de gemeente bij de interpretatie van de bestaande voorschriften rekening houden met het gegeven dat de beleidslijn is gewijzigd.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 2

De zienswijze geeft voor de onderdelen 2a, 2b en 2d aanleiding het plan te wijzigen door:

1. De in artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde toevoeging aan artikel 6.2 te wijzigen in:
Ter plaatse van de aanduiding "los- en laadwal" is daarnaast bedrijvigheid toegestaan in de vorm van overslag in gereed product en bodemstoffen, zoals zand, klei, leem, grint, kiezel en daarmee vergelijkbare materialen tot een hoogte van 9 meter.
 2. De in artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde toevoeging aan artikel 6.6.1 onder a, te wijzigen in:
met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding "los- en laadwal" bedrijvigheid is toegestaan in de vorm van overslag van gereed product en bodemstoffen, zoals zand, klei, leem, grint, kiezel en daarmee vergelijkbare materialen tot een hoogte van 9 meter;
 3. De aanduiding van de kleiwinning in de legenda van de juiste kleur te voorzien.
- In de overige onderdelen (2c, 2e en 2f) wordt geen aanleiding gezien wijzigingen aan te brengen in het plan.

Zienswijze 3

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

Samenvatting

Indiener kan zich niet verenigen met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming “agrarisch gebied met de aanduiding burgerwoning” en vraagt primair om toekenning van de gevraagde bestemming “autobedrijf/detailhandel”. Subsidiair wordt verzocht om instandhouding van de burgerwoningbestemming, met daarbij de bijzondere aanduiding van een ter plaatse toegestane nevenactiviteit in de vorm van een autobedrijf. Meer subsidiair wordt verzocht om een persoonsgebonden gedoogbeschikking met uitsterfconstructie, zoals vermeld op blz. 20 van de plantoelichting.

Standpunt college

Door de indiener (bewoner van de burgerwoning en tevens exploitant van het garagebedrijf) is een onderbouwing opgesteld die het juridisch vastleggen van de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten moet rechtvaardigen. Naar aanleiding van de ruimtelijke motivering heeft de gemeente geoordeeld, dat ter plaatse in het verleden steeds sprake is geweest van een burgerwoning. In het voorheen vigerende bestemmingsplan was dit ook als zodanig vastgelegd. De activiteiten van de indiener zijn in het verleden hobbymatig opgestart, derhalve was er geen aanleiding voor de gemeente om handhavend op te treden.

Op grond van diverse overwegingen die terug te vinden zijn in de toelichting kan de gemeente niet tot het positief bestemmen van het perceel overgaan. Aan het perceel wordt de bestemming “agrarisch gebied” met aanduiding “burgerwoning” toegekend.

Op de hoofdregel dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, bestaat een uitzondering. Deze uitzondering wordt ook wel de “Etten-Leur clause” genoemd. De clause is ontstaan uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state d.d. 15 april 1996 en komt erop neer dat het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan strijdige gebruik niet mag worden voortgezet indien dat ook al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Deze jurisprudentie is ondertussen ook in de wet opgenomen, te weten in artikel 3.2.2, vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met het oogmerk van duidelijk regelgeving is ervoor gekozen illegaal gebruik expliciet uit te sluiten van het overgangsrecht. Artikel 3.2.2, vierde lid Bro is dan ook opgenomen in artikel 5.2 van de regels behorende bij het reparatieplan.

Er zijn echter drie manieren die het bestaand ‘illegaal’ gebruik alsnog mogelijk maken:

1. De eerste is het nemen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking met uitsterfconstructie zoals deze op p. 20 van de Toelichting is verwoord. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking moet aan enkele criteria voldoen. Er dient concreet zicht op legalisatie te bestaan doordat er een termijn aan het gedogen is verbonden. Door het opnemen van een uitsterfconstructie in de beschikking wordt aan deze voorwaarde voldaan. Nadeel van de persoonsgebonden gedoogbeschikking is dat het gebruik in strijd blijft met het bestemmingsplan en de beginselplicht tot handhaving blijft bestaan.
2. De tweede mogelijkheid is het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht conform artikel 3.2.3 van het Bro in het bestemmingsplan. Persoonsgebonden overgangsrecht houdt in dat alleen de gebruiker die op de peildatum een bepaald onder het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan gebruik maakt, dat gebruik mag voortzetten. De raad kan hiermee als het ware een beperkte uitzondering maken op lid 4 van de gebruiksbepaling

van het Bro. Met persoonsgebonden overgangsrecht heeft de desbetreffende persoon die de illegale activiteit uitvoert meer rechten dan met een persoonsgebonden gedoogbeschikking, omdat zijn activiteiten onder de beschermende werking van het overgangsrecht vallen, c.q. dan zal er niet meer handhavend worden opgetreden.

3. Tenslotte kan het gebruik worden toegestaan in de doelomschrijving en tegelijkertijd de regel bevatten dat indien het gebruik voor de doeleinden 'autobedrijf' beëindigd wordt, dat gebruik niet mag worden hervat. Dergelijke "uitsterfconstructies" zijn in de rechtspraak aanvaard.

Met het oog op de ontstaansgeschiedenis wil het college de huidige exploitant de mogelijkheid bieden het autobedrijf ter plaatse voort te zetten. Daarmee valt mogelijkheid 3 af, omdat deze niet uitsluit dan een derde het autobedrijf ter plaatse voortzet. Teneinde de persoonsgebonden voortzetting zo goed mogelijk vast te leggen wordt gebruik gemaakt van het persoonsgebonden overgangsrecht conform artikel 3.2.3 Bro. Daarmee wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat het autobedrijf door de huidige exploitant mag worden voortgezet en vervalt de beginselplicht tot handhaving.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 3

De zienswijze geeft voor zover het betreft het vastleggen van het persoonsgebonden voortzetten van het autobedrijf aanleiding het plan te wijzigen door aan artikel 5.2 (Overgangsrecht gebruik) toe te voegen:

- e. In afwijking van het bepaalde in het vierde lid is het bepaalde in het eerste lid wel van wel van toepassing op het gebruik door dhr. J.L.J.M. Merks, Oude Weistraat 7, 5334 LK Velddriel van gronden en/of opstallen aan de Oude Weistraat 7 te Velddriel voor een autobedrijf, conform het gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

In de overige punten wordt geen aanleiding gezien wijzigingen door te voeren in het plan.

Zienswijze 4

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

De zienswijze van 9 februari 2010 is onder te verdelen in drie onderdelen: 4a, 4b en 4c. De aanvullende stukken zoals die zijn aangeleverd op 12 september 2011 zijn onder te verdelen in 2 onderdelen: 4.1a, 4.1b en 4.1c

Samenvatting onderdeel 4a

Ten eerste geven indieners aan dat de groenstrook die dwars door de oprit en een deel van het bedrijfsterrein is ingetekend, niet gewijzigd is en nog steeds de bestemming "groenstrook" heeft. Zij nemen aan dat per vergissing op dit onderdeel de verschrijving, ondanks de toezegging van de gemeente zoals aangegeven in het inspraakverslag, niet hersteld is en verzoeken de plankaart op dit onderdeel aan te passen.

Standpunt college onderdeel 4a

In navolging van de inspraakreactie van 6 juli 2005 op het voor-ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel, is destijds op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding groenstrook niet in zijn geheel, maar voor een deel van het perceel teruggekomen (alleen op het deel dat niet bebouwd is).

In het inspraakverslag is ook niet alleen weergegeven dat de plankaart conform het verzoek zal worden aangepast. Bij het onderdeel "Gevolgen voor het bestemmingsplan" staat namelijk ook duidelijk aangegeven dat "Het gedeelte van de groenstrook, dat door de bebouwing aan de Voorneseweg 10 is gesitueerd zal van de plankaart worden verwijderd". Daarmee is naar het oordeel van het college toch ook duidelijk af te leiden dat de groenstrookaanduiding niet zal worden verwijderd van het gehele perceel.

Toen daarna door de indieners geen zienswijze meer is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan dat op 18 november 2005 ter inzage is gelegd, is aangenomen dat indieners konden berusten in die verwerking.

Ook bestaat er, omdat er tegen dat ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze is ingediend, geen wettelijke mogelijkheid meer daar later alsnog een ontvankelijk(e) bedenking of beroepschrift tegen in te dienen. Het bestemmingsplan is op dat onderdeel onherroepelijk.

Voorts hecht het college ook waarde aan het behoud van de groenstrook en dus ook de aanduiding in het bestemmingsplan. Deze was overigens ook al opgenomen in het bestemmingsplan dat vóór het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vigerend was.

Door het afschermend groen wordt vrijwel het gehele bedrijventerrein De Voorne, waar het bedrijfsperceel van indieners deel van uitmaakt, ingepast in de directe omgeving. Deze bestaat ter plaatse uit open buitengebied en Fort de Voorne. Een vorm van landschappelijke inpassing door middel van afschermend groen is ter plaatse naar het oordeel van het college noodzakelijk. Voor een aanpassing van de aanduiding 'groenstrook' is naar het college dan ook geen aanleiding.

Samenvatting onderdeel 4b

Voordat indieners tot aankoop van hun pand zijn overgegaan hebben zij bij de toenmalige gemeente Heerwaarden een schriftelijke bevestiging ontvangen dat het gebruik van het perceel ten behoeve van antiekhandel binnen het bestemmingsplan past. In verband met de planologische ontwikkelingen in het buitengebied hebben indieners aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij ook in de toekomst graag hun bedrijf willen continueren. In het inspraakverslag van het bestemmingsplan Buitengebied binnendijs (2005) heeft de gemeente toegezegd, dat zij onderhavig bedrijf in artikel 6.2 lid a) in de Staat van niet agrarische

bedrijven zal opnemen. Bij terinzagelegging van het ontwerp is naar voren gekomen dat op de plankaart en in de voorschriften de bestemming die aan het perceel van de indieners is toegekend niet overeenkomstig het gebruik is weergegeven. De tekst van artikel 7.5.1 lid b bepaalt dat het gebruik van gronden voor detailhandel is verboden, behoudens detailhandel als nevenactiviteit van een niet-agrarisch bedrijf. Indieners zijn van mening dat deze bepaling niet overeenstemt met de toegezegde aanpassing van het artikel.

Standpunt college onderdeel 4b

Vooraf wil het college opmerken dat zij de door indieners aangehaalde schriftelijke bevestiging van de gemeente Heerewaarden (dat het gebruik van het perceel ten behoeve van antiekhandel binnen het toen geldende bestemmingsplan zou passen), niet kent.

Indieners hebben van die brief ook nooit een afschrift overlegd.

Ook de later (12 september 2011) door indieners aangeleverde stukken bewijzen niet dat de gemeente Heerewaarden destijds heeft aangegeven dat detailhandel past binnen het bestemmingsplan). Bij "Standpunt van het college onderdeel 4.1b" wordt daar ook nog nader op ingegaan.

Voor wat betreft de legalisering van de detailhandel, wil het college het volgende opmerken. Het college heeft naar aanleiding van de in 2005 ingediende inspraakreactie de intentie gehad en uitgedragen om een mogelijkheid te bieden voor detailhandel in volumineuze goederen. Het college kan zich voorstellen dat de wijze waarop dit is weergegeven in het inspraakverslag van 2005 mogelijk tot verwarring leidt. Voor onderhavig perceel was en is namelijk artikel 7 van toepassing en niet artikel 6. De aanpassing van artikel 6 (zoals is weergegeven in het inspraakverslag van 2005) heeft dan ook geen enkele invloed op de gebruiksmogelijkheden van onderhavig perceel.

Naar het oordeel van het college kan daarentegen hetgeen is weergegeven in het inspraakverslag van 2005 ook niet worden uitgelegd als een toezegging die moet leiden tot het toestaan van andere vormen van detailhandel, dan detailhandel in volumineuze goederen. De intentie was en is het bieden van een mogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen en dat is ook hetgeen wat was weergegeven in het inspraakverslag van 2005 en hetgeen dat in het reparatieplan wordt hersteld.

Heel nadrukkelijk wordt door het college ook vastgehouden aan de toevoeging volumineuze goederen omdat andere vormen van detailhandel op bedrijventerrein niet wenselijk worden geacht. Detailhandel wordt vanwege het sterk publieksgerichte karakter alleen wenselijk geacht -en mogelijk gemaakt- in de (centra van) de kernen.

Wellicht ten overvloede wordt hierbij nog opgemerkt dat duidelijk ondergeschikte vormen van detailhandel in niet-volumineuze goederen, die onlosmakelijk verbonden zijn met -en dus ook behoren bij- de detailhandel in de aanwezige volumineuze goederen, natuurlijk wel zijn toegestaan.

Samenvatting onderdeel 4c

Indieners vrezen dat de woning en bijbehorend bedrijf in waarde daalt indien het huidige gebruik niet op een wijze zoals aangegeven onder 4b is opgenomen. Om deze reden overwegen zij dan ook een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente als de bestemming niet conform het bestendige gebruik in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Standpunt college onderdeel 4c

Wanneer de indieners van de zienswijze van mening zijn dat als gevolg van het bestemmingsplan hun woning en bijbehorend bedrijf in waarde zal dalen en dat die daling redelijkerwijs niet bij hun behoort te blijven, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakend besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Dit is een

separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Het college is van oordeel dat aangezien er ook in het vorige planologische kader reeds belemmeringen aanwezig waren, er geen basis voor vergoeding van planschade is.

Samenvatting onderdeel 4.1a

Indieners stellen misleid te zijn inzake de berichtgeving over de groenstrook (de groenstrook zou zijn vergroot).

Standpunt college onderdeel 4.1a

Het college stelt zich op het standpunt dat van misleiding over de berichtgeving inzake de groenstrook geen sprake is. Destijds is duidelijk aangegeven dat de aanduiding zou worden weggehaald van de bebouwing. Er is nooit gezegd of geschreven dat ook de aanduiding over het onbebouwde deel zou worden weggehaald. Ook hierin wordt geen aanleiding gezien om in het reparatieplan een aanpassing van de groenstrook door te voeren. Voor de overige motieven waarom het ongewenst is om met het reparatieplan ook een aanpassing van de groenstrook door te voeren, wordt verwezen naar het standpunt van het college bij onderdeel 4a.

Samenvatting onderdeel 4.1b

Indieners stellen dat al 21 jaar detailhandel wordt gedreven met gemeentelijke toestemming en dat door alleen maar detailhandel in volumineuze goederen toe te staan, zij ten onrechte in de illegaliteit worden geduwd. Om de gemeentelijke toestemming te bewijzen zijn documenten bijgevoegd (brief van gemeente Heerewaarden van 7 maart 1983 alsmede 2 besluitenlijsten van het college van Heerewaarden van 22 en 29 augustus 1989).

Standpunt college onderdeel 4.1b

De aangeleverde documenten leveren geen bewijs dat de gemeente Heerewaarden heeft aangegeven dat detailhandel op de locatie aan de Voorneseweg is toegestaan.

De brief van 7 maart 1983 heeft namelijk betrekking op een andere locatie (Hogestraat 7 te Heerewaarden) en ook nadere bestudering van de B&W-besluitenlijsten van 22 en 29 augustus 1989 maakt duidelijk dat niet bedoeld kan zijn om te zeggen dat detailhandel is toegestaan.

Vanwege het gegeven dat in de aangeleverde B&W-besluitenlijst namelijk wordt gesproken over "de overgangsbepaling" en de gebouwen voordien niet zijn gebruikt voor detailhandel maar als bedrijfsgebouw van de steenoven, is juist vast te stellen dat daarmee nooit detailhandel bedoeld kan zijn.

Nu de bestaande bebouwing was gesitueerd buiten het bouwvlak, waar volgens het eerder geldende bestemmingsplan bebouwing was toegestaan, is het eerder aannemelijker dat de door het college aangehaalde overgangsbepaling alleen betrekking had op het bestaansrecht van de gebouwen. Dit gevoel wordt versterkt doordat in de B&W-besluitenlijst ook nog is aangegeven dat er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn.

Tot slot wordt daarnaast ook nog sterk getwijfeld of de indieners van meet af aan (1989) daar ook al detailhandel hebben gevoerd. Ze zijn namelijk pas ingeschreven in de KvK in 1990 en schrijven op hun website ook dat ze in eerste instantie voor zichzelf zaken hebben verzameld en pas later voor de verkoop.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 4

De zienswijze geeft geen aanleiding om op grond daarvan wijzigingen door te voeren in het plan.

Zienswijze 5

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

De zienswijze is inhoudelijk onder te verdelen in twee onderdelen: 5a en 5b.

Samenvatting onderdeel 5a

In het reparatieplan wordt de bebouwde oppervlakte van het perceel Hoge Heiligenweg 1 Ammerzoden omgezet van 380 naar 480 m².

De indiener van de zienswijze vraagt zich af hoe de bestaande bebouwde oppervlakte 480 m² kan bedragen als er volgens het vroegere bestemmingsplan slechts 380 m² was toegestaan en er in het bestemmingsplan ook geen uitbreidingsmogelijkheden waren?

Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Wro, het zorgvuldigheidsbeginsel en een deugdelijke motivering ontbreekt.

Standpunt college onderdeel 5a

Vanwege tussentijdse ontwikkelingen (een partiële bestemmingsplanherziening voor perceel Hoge Heiligenweg 1 Ammerzoden) wordt in het raadsvoorstel tot vaststelling van het reparatieplan ambtshalve voorgesteld dit perceel niet langer meer deel te laten uitmaken van het reparatieplan. Het reparatieplan ziet dan dus niet meer toe op een aanpassing van het perceel Hoge Heiligenweg 1 te Ammerzoden.

Wel wil het college de vraag nog beantwoorden op grond waarvan zij van oordeel was/is dat de bestaande bebouwde oppervlakte 480 m² had moeten zijn

Op 5 juli 1999 is door het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf op het perceel aan de Hoge Heiligenweg 1 te Ammerzoden. Als gevolg hiervan is het vergunde bebouwde oppervlak gekomen op 480 m². Gedurende de bouwvergunningprocedure zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om op de bouwplannen te reageren. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Onderhavige bouwvergunning is onherroepelijk geworden en de vergunde situatie, de uitbreiding van het bedrijfspand, is gerealiseerd. Op grond van het legaliteitsbeginsel kan de rechtmatigheid daarvan nu niet meer ter discussie worden gesteld.

Samenvatting onderdeel 5b

Indiener stelt, dat zijn situatie vergelijkbaar is met het bedrijf aan de Hoge Heiligenweg 1, Ammerzoden, en vraagt om uitbreiding van zijn metaalbewerkingsbedrijf aan de Hoge Heiligenweg 11. Het principeverzoek zoals dat reeds is ingediend, is bij de zienswijze gevoegd.

Standpunt college onderdeel 5b

Met het reparatieplan werd voor het bedrijf van Van Zon aan de Hoge Heiligenweg 1 te Ammerzoden geen uitbreiding van het bedrijf bewerkstelligd. Verondersteld wordt dat de indiener van de zienswijze zich vergist.

Ten aanzien van het verzoek van de indiener om met het reparatieplan "óók" een uitbreiding te krijgen wordt het volgende opgemerkt.

De aan de eigenaar van Hoge Heiligenweg 1 te Ammerzoden toegekende uitbreiding waar de indiener waarschijnlijk op doelt, is een op zichzelf staand uitbreidingsverzoek waarvoor inmiddels een partiële bestemmingsplanherziening is gevolgd (in de raad van 20 oktober 2011 vastgesteld).

Onderdeel van die uitbreidingsplannen zijn o.a. een bedrijfsplan dat onderbouwt dat een uitbreiding noodzakelijk is en dat verplaatsing geen optie is, een (landschappelijk)

inpassingsplan op de bedrijfskavel en een compensatieplan elders. Gelet hierop is ervoor gekozen om voor die ontwikkeling een afzonderlijke planherziening op te stellen. Er is dus op geen enkele wijze sprake van vergelijkbare situaties binnen dezelfde procedure en een beroep op het gelijkheidsbeginsel om in het reparatieplan de mogelijkheid te krijgen voor een uitbreiding van het bedrijf aan de Hoge Heiligenweg 11 gaat hier dus niet op.

De gevraagde uitbreiding van de indiener in het kader van het reparatieplan is verder nog onvoldoende onderbouwd. Op basis van de aangeleverde stukken bij de zienswijze is geen besluit over de aanvaardbaarheid van de uitbreiding te geven. Ook het later door de indiener aangeleverde bedrijfsplan is onvoldoende om nu in het reparatieplan ook een uitbreiding toe te kunnen kennen. Zo ontbreken op dit moment nog de voorstellen voor landschappelijke inpassing en de compensatie. Ook ontbreken nog nadere detailonderzoeken als het bodemonderzoeksrapport en de planschaderisicoanalyse.

Verder merkt het college op dat deze bestemmingsplanherziening geen algehele herziening betreft maar slechts een reparatieplan waarbij de bestemming van onderhavig perceel (Hoge Heiligenweg 11) ook niet wordt gewijzigd.

Het college ziet in het verzoek van de indiener van de zienswijze geen aanleiding dit mee te nemen in het reparatieplan.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 5

De zienswijze geeft geen aanleiding om op grond daarvan wijzigingen door te voeren in het plan.

Zienswijze 6

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn aangeleverd en de indiener heeft een belang bij het plan. De zienswijze is daardoor in behandeling te nemen.

De zienswijze is inhoudelijk onder te verdelen in twee onderdelen: 6a en 6b.

Samenvatting onderdeel 6a

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan zijn de wandelkappen bouwvergunningplichtig en vallen ze niet onder de regeling van het aanlegvergunningstelsel, conform de uitspraak van de Afdeling d.d. 13 februari 2008. Indiener vermeldt hierbij dat de regels in het ontwerp inzake wandelkappen strenger zijn gemaakt. Zij moet plotseling aan veel meer eisen voldoen dan in het vorige bestemmingsplan Buitengebied aan de orde was. Daarom betekent het onderhavige reparatieplan een verslechtering van de positie van de indiener en verzoekt zij om deze voor haar negatieve ontwikkeling terug te draaien.

Standpunt college onderdeel 6a

In de voorschriften van het reparatieplan is naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling het aanlegvergunningstelsel voor wandelkappen vervangen door een bebouwingsregeling. De voorwaarden die bij het aanlegvergunningstelsel waren opgenomen zijn nu aan de bebouwingsregeling gekoppeld. Aan de tabel in artikel 3.3.2. wordt een kolom toegevoegd voor "andere bouwwerken in de vorm van wandelkappen voor agrarische bedrijven". De bebouwingsvoorwaarden betreffende de situering van deze bouwwerken zijn identiek aan de voorschriften welke in het vervallen aanlegvergunningstelsel voor wandelkappen waren opgenomen. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is geen inhoudelijk oordeel over de voorwaarden bij het aanlegvergunningstelsel gegeven. Het college is van oordeel dat deze derhalve wel als voorwaarden ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de wandelkappen opgenomen kunnen blijven. Aan de bestaande en nieuwe bouwwerken is in het bestemmingsplan daarnaast inderdaad standaard een maximale bebouwingshoogte gekoppeld. De stedenbouwkundige en ruimtelijke inzichten hebben ertoe geleid dat voor het oprichten van wandelkappen op deze regel geen uitzondering zal worden gemaakt. De bestaande uitgangspunten betreffende het volume en het verbinden van een maximale bouwhoogte aan bouwwerken zijn in het reparatieplan overgenomen. Het gebruik en de oprichting van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat deze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld het landschapsbeeld en de natuur in het buitengebied. De gemeente heeft er vooralsnog voor gekozen een regeling op te nemen die recht doet aan de bescherming van de kwaliteiten van een gebied. De grens van maximaal 4 meter is ontstaan om te voorkomen dat er buiten het bouwperceel onwenselijk hoge bouwwerken zouden worden gerealiseerd met een detonerend effect op de openheid van het agrarische buitengebied. Gelet op de gemiddelde omvang van dergelijke teeltondersteunende bouwwerken is bovendien een maximale bouwhoogte van 4 m voor het oprichten van wandelkappen gebruikelijk en zeker niet onnodig beperkend.

Samenvatting onderdeel 6b

Indiener verzoekt om het opnemen van een bouwblok op haar perceel tussen de Steenbeemdstraat en de Berm, zodat voor haar mogelijk zal zijn om de wandelkappen op de door haar gewenste locatie te plaatsen. Een bouwaanvraag heeft zij al inmiddels ingediend maar deze is in het kader van de bestemmingsplanprocedure aangehouden.

Standpunt college onderdeel 6b

Allereerst wordt opgemerkt dat onderhavige bestemmingsplanherziening geen algehele herziening betreft maar een reparatieplan. In het plan worden zaken geregeld, waaraan eerder goedkeuring was onthouden, dan wel zaken die abusievelijk foutief in het plan waren opgenomen. Het betreft geen algehele herziening, waarin alle in het buitengebied spelende nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De bestemming van onderhavig perceel wordt ook niet gewijzigd. Het college ziet in de aangeleverde stukken geen aanleiding voor het verzoek van de indiener van de zienswijze een uitzondering te maken en dat wél mee te nemen in het reparatieplan.

Ten aanzien van het perceel en de omgeving merkt het college nog het volgende op. Het buitengebied van Maasdriel kent een waardevol, deels kleinschalig, soms ook open landschap. Ontwikkelingen als intensivering van de landbouw, verdichting, e.d. hebben in het verleden afbreuk gedaan aan de verscheidenheid aan landschapstypen en de waarden daarvan. Thans is van alle zijden het beleid gericht op versterking en herstel van bestaande waardevolle structuren. Het gebruik van wandelkappen is aan regels gebonden omdat deze op diverse wijzen van invloed zijn op het landschapsbeeld en de natuur. De aanvaardbaarheid van teeltondersteunende voorzieningen is mede afhankelijk van de kwaliteit van het desbetreffende gebied. Kassen (en andere bouwwerken die daar sterk op lijken) zijn buiten de intensiveringsgebieden en/of bouwpercelen (die daar nadrukkelijk voor zijn bestemd) niet toegestaan.

Het oprichten van wandelkappen in een grootschalige vorm buiten het bestaande bouwblok past niet binnen het concentratiebeleid zoals de gemeente dat ten aanzien van glastuinbouw (en paddenstoelenteelt) voert. Daarnaast wil de gemeente alleen nog nieuwe bouwpercelen toekennen aan grondgebonden agrarische bedrijven. Het intekenen van een nieuw bouwblok op de gevraagde locatie voor die bebouwing is derhalve in strijd met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de genoemde overwegingen wenst het college de wandelkappen en/of een bouwperceel op de aangegeven locatie niet toe te staan.

Dat dit beleid/standpunt juist is en ook op een goede motivering berust wordt naar het oordeel van het college ook bevestigd door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 4 mei 2010 nr. 200903716/1/R1. In deze uitspraak heeft de AbRS inzake het beroep van indieners tegen het niet toekennen van een bouwperceel inmiddels uitgesproken dat het concentratiebeleid dat ten aanzien van de glastuinbouw wordt gevoerd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat indieners ook niet aannemelijk hebben gemaakt dat zij hierdoor onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie en advies college inzake zienswijze 6

De zienswijze geeft geen aanleiding om op grond daarvan wijzigingen door te voeren in het plan.