

Interne memo

Aan Gemeenteraad West Betuwe
Van College van B&W
Datum 7 december 2021
Onderwerp Beantwoording raadvragen - LLB - Bestemmingsplan Buitengebied
Djuma-kenmerk GZDGWB/

Nota van zienswijzen:

- 1. Zienswijze 3.1.1. LTO Noord onder nummer 3, pagina 5: Nevenactiviteiten bij landbouw: worden in alle bestemmingsplannen in West Betuwe (inclusief buitengebied voormalig Neerijnen en Lingewaal) na vaststelling van dit bestemmingsplan dezelfde regels gehanteerd?**

De artikelen 3.6.2 en 4.6.2 maken het mogelijk dat bij agrarische bedrijven een deel van gebouwen (25% tot maximaal 350 m²) ingezet kan worden voor niet-agrarische activiteiten. Dit om de bestaansbasis van de bedrijven te kunnen verbreden. In bijlage 4 van de regels (lijst met toegestane nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven) wordt een opsomming gegeven van mogelijke vormen van nevenactiviteiten. In essentie is de regeling een voortzetting van de bestaande mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Wel is voor bijvoorbeeld verkoop streekproducten een rechtstreeks mogelijkheid in de regels opgenomen (dus geen afwijking vergunning voor nodig).

Een nagenoeg identieke methodiek is ook terug te vinden in het plan "Buitengebied 2012" van de voormalige gemeente Lingewaal. De regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Veegplan 2017" van de voormalige gemeente Neerijnen kent overeenkomsten maar wijkt wel op enkele onderdelen af. In sommige deelgebieden kan tot maximaal 700 m² van de gebouwen worden benut, maar per type activiteit worden weer verschillende maximale oppervlaktes benoemd.

- 2. Er staat een schrijffout bij zienswijze 3.1.11 pagina 16 onder nummer 1, zin loopt niet: "voor het overige is er geen het bouwvlak te vergroten".**
Zin had moeten zijn: "voor het overige is er geen reden". Schrijffout heeft geen gevolgen voor eindconclusie wat betreft voorstel aanpassing bouwvlak. Tekst kan worden aangepast.
- 3. Zienswijze 3.1.18 pagina 21: Is hier sprake van 1 of 2 burgerwoningen, want het antwoord wekt de indruk dat het om twee burgerwoningen gaat.**
Er is nu sprake van één woning aan de Molendijk. Mogelijk in de toekomst door toepassing beleid VAB dat er een woning bijkomt. Dit zal via een aparte procedure gaan.
- 4. Zienswijze 3.2.1. Deilsedijk 62, 64-66 pagina 23: Hoe kan het dat een bestaande mogelijkheid om ter plaatse categorie 4.2. bedrijf te vestigen via een wijzigingsbevoegdheid met extra voorwaarden aan banden wordt gelegd, want die mogelijkheid bestaat toch al jaren? Dan kun je toch niet zomaar de spelregels veranderen?**

Ten opzichte van de huidige regeling voor niet-agrarische bedrijven, zoals vastgelegd in artikel 8 (Bedrijven) van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006, wordt er in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijfswijzingen juist meer flexibiliteit geboden. In het vigerende bestemmingsplan was de redactie van de regels zodanig dat alleen de bedrijven zoals omschreven in de bijlagelijst (bijlage 1: Overzicht bedrijven) aanwezig mochten zijn. Voor veranderingen naar een andere bedrijfsvorm moest dan altijd beroep worden gedaan op een binnenplanse afwijking (artikel 8 lid 5 punt b.).

In het nieuwe plan kan zonder toepassing van een binnenplanse afwijking binnen de bestemming "Bedrijf" een ander niet-agrarisch bedrijf zich vestigen zonder dat hiervoor een binnenplanse afwijking nodig is. Voorwaarde is wel dat er geen zwaardere milieucategorie komt én er geen wijziging tussen de categorieën wel of niet aan het buitengebied gebonden bedrijf gaat plaatsvinden.

Op de beschreven flexibiliteit wordt n.a.v. ingediende zienswijzen nu één wijziging voorgesteld. Ter behartiging van belangen van omwonenden zullen categorie 3.2 bedrijven (of hoger) alleen via toepassing van een afwijkingsbevoegdheid vervangen kunnen worden door een ander categorie 3.2 bedrijf (of hoger). Op de betreffende locatie mag daarbij geen hogere milieucategorie komen. Ten opzichte van het vigerende plan uit 2006 is dat geen verzwaring van de regels.

- 5. Hoe kunnen de zienswijzen 3.2. 21 en 3.2. 22. Hooiweg 18 en Hooiweg 9 Deil op pagina 29-32 met elkaar worden vergeleken/ hetzelfde antwoord worden gegeven, want zienswijze 3.2. 21 gaat over een pluimveebedrijf en zienswijze 3.2. 22 betreft een burgerwoning.**

Beide zienswijzen (3.2.21 en 3.2.22) richten zich tegen de uitbreidingsmogelijkheden van het fruithandelsbedrijf gelegen aan de Hooiweg 16/16a te Deil. De meest uitgebreide zienswijze betrof die namens het naastgelegen pluimveebedrijf. Deze zienswijze is dan ook uitgebreid beantwoord. De zienswijze 3.2.22 (bewoner van verderop gelegen woning) had deels dezelfde argumenten om de uitbreiding niet toe te staan. Daarom is verwezen naar de beantwoording van 3.2.21.

- 6. Zienswijze 3.3.11 Blankertseweg 11 Meteren pagina 43: Is de huidige bestemming Landelijk Gebied II met de aanduiding "woning" te vergelijken met de bestemming "wonen" in dit bestemmingsplan buitengebied? De definitie van "woning" ontbreekt namelijk in de regels bij artikel 1.**

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006 waren burgerwoningen met een "verbaal" bouwperceel geregeld binnen gebiedsbestemmingen. Bij de Blankertseweg ging het dan om de bestemming "Landelijk gebied II" met de nadere aanduiding "woning". Nu is er dus sprake van een zelfstandige hoofdbestemming "Wonen" met een rechtstreeks op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten opzichte van de vigerende bestemming is daarbij onder meer de maximale inhoudsmaat van woningen verruimd naar 750 m³ (zie ook raadsvoorstel argument 2.4 eerste drie "bullits". Samenvattend: de planjuridische methodiek is gewijzigd de feitelijke mogelijkheden zijn verruimd.

In artikel 1.75 staat een omschrijving van het begrip "woning".

- 7. Zienswijze 3.3.13 Lingedijk 32 Buurmalsen pagina 44: Hoort het kantoor in het souterrain van pand "Ravenstein", (ongeacht of er sprake is van een aparte entree) als ondergeschikt bij de woning of niet? Deze vraag heeft ons inziens te maken met rechtszekerheid, omdat de eigenaar om duidelijkheid vraagt in verband met verkoop.**
De in 2020 verleende omgevingsvergunning voor kantoorruimte is gebaseerd op een aanvraag voor kantoorruimtes in het souterrain van het pand. Met de voorgestelde aanpassing aan het bestemmingsplan zal die vergunning ingepast worden in de planopzet van het bestemmingsplan (oppervlakte en locatie). De vereiste van een aparte entree wordt niet geregeld.
- 8. Zienswijze 3.3.14 Lingedijk 85 Rhenoy pagina 44: Kunnen we uit het antwoord op deze zienswijze afleiden dat het binnen de bestemming "specifieke vorm van recreatie: lingelandjes" niet mogelijk/ verboden is om verharding aan te leggen? Wij vinden die aanduiding namelijk niet terug onder de bestemming "wonen".**
*Het genoemde kadastrale perceel ligt deels in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018". De woning zelf en een direct aansluitend gelegen erfgedeelte ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Rhenoy 2013". Gevraagd wordt nu dus om het resterend deel van het perceel ($\pm 3000 \text{ m}^2$) in plaats van de toegekende bestemming "agrarisch met waarden-landschapswaarden" de bestemming "Wonen" te geven.
In de beantwoording wordt aangegeven dat deze wijziging een te grote invloed zal hebben op het landschapsbeeld langs de Linge. Voorgesteld wordt daarom het perceel voor zover gelegen in het plangebied binnen de hoofdbestemming "agrarisch met waarden-landschapswaarden" aan te duiden als recreatielandje. Dit biedt in ieder geval extra (dagrecreatieve) gebruiksmogelijkheden (zie verder ook antwoord bij vraag 9).*
- 9. De aanduiding "specifieke vorm van recreatie: lingelandjes" zoals opgenomen in het artikel 4.5.2. wordt niets over verharding gezegd. Is dat nu toegestaan of niet? De aanduiding is overigens niet opgenomen in artikel 3 (agrarisch) van de regels. Is daar een bepaalde reden voor?**
*De zogenaamde "Lingelandjes" (particuliere percelen voor dagrecreatief gebruik) langs de Linge liggen allemaal binnen de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden". Vandaar dat de regels over gebruik en bebouwing e.d. alleen in artikel 4 zijn terug te vinden en niet bij artikel 3 (hoofdbestemming "Agrarisch").
Van belang is verder om binnen artikel 4 verschillende deelbepalingen in het oog te houden. In artikel 4.2.5 wordt nader ingegaan op bouwregels voor bouwwerken. Het aanbrengen van verhardingen op de recreatiepercelen is geregeld in artikel 4.5.1 (strijdig gebruik) punt g. Er mag dus tot maximaal 16 m^2 aan verhardingen worden aangebracht.*
- 10. Zienswijzen 3.3.16 Polderdijk 4a Rumpt pagina 45 in combinatie met zienswijze 3.3.17 Banweg 2 te Beesd pagina 45/46 met verwijzing naar zienswijze 3.5.3. pagina 52/53. Kan het college uitleggen wat het verschil is tussen een woonschip in de vorm van een ark (die niet kan varen), een woonschip dat nog kan varen? Zeker gezien het antwoord bij zienswijze 3.5.3. waarin een woonark wel wordt toegelaten. De woonboot/woonark aan de Banweg ligt ook op het water, waarom wordt de woonboot uit zienswijze 3.5.3. wel toegelaten en die aan de Banweg niet?**

Daarbij komt dat definities van “woonschip “woonark” of “woonboot” ontbreken in hoofdstuk 1 van de regels.

Wij vragen ook uitleg over de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. Uit de reactie van de bewoners van de woonboot aan de Banweg blijkt dat die er al sinds 1978 ligt, dat is voor de inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. Dan kan de woonark aan de Banweg op grond van artikel 8.2a Wabo toch ook worden gelijkgesteld met een bouwwerk waarvoor van rechtswege een vergunning is verleend voor het bouwen en planologisch gebruik?

Bij de Polderdijk 4a is van oorsprong al lang sprake van een officieel aangewezen vaste ligplaats voor een woonark. Deze plekken zijn uiteindelijk door waterschap Rivierenland in hun Keur vastgelegd. De locatie Polderdijk 4a was (met nog 2 andere plekken) ook al geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2006. Bij de zienswijze 3.3.16 gaat het alleen nog maar op de plaatsing van bijgebouwen bij de woonark.

De genoemde varende woonboot bij Beesd is regelmatig elders gelegen. Er is hier geen sprake van een aangewezen vaste ligplaats voor een woonark/woonboot en de plek is ook niet eerder in een bestemmingsplan als zodanig aangemerkt als vaste ligplaats voor een woonboot.

Bij de afhandeling van zienswijze 3.5.3 hebben we van doen met een vast object in een insteekhaven op een recreatielandje waarbij geen intentie bestaat om weg te varen. Door de uitspraak van de commissie van “bezwaar en beroep” is besloten om genoemd op de onder 3.5.3 beschreven wijze in te passen.

11. Lingelandjes: wanneer is de laatste inventarisatie gedaan van de lingelandjes, omdat volgens het bestemmingsplan de laatste inventarisatie lang geleden is en het bestemmingsplan zelf heeft stilgelegd.

Uitgangspunt voor de toe te laten gebouwen (= bijlage 1 Overzicht recreatielandjes) op de aangeduide recreatielandjes langs de Linge is de aanwezige bebouwing ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2006. Daarvoor is toen gebruik gemaakt van een integrale Linge inventarisatie uit 2001/2002. Een verdere toename van bebouwing was door die regeling niet mogelijk en daar werd sindsdien op gecontroleerd/gehandhaafd. In het kader van die handhaving (door ODR hebben ook inventarisaties plaatsgevonden. De meeste uitgebreide was in 2013.

12. Zienswijze 3.5.5. pagina 55-57 A. Kraalweg 40 Beesd (Betuwestrand)

In deze zienswijze wordt gevraagd om maximaal 10 aparte groepsaccommodaties mogelijk te maken binnen een bepaalde zone. Waar moeten wij dan aan denken? Tenten, huisjes? Gezien de genoemde omvang per accommodatie lijkt het om een forse omvang te gaan. Betuwestrand wijst op een tekening waar e.e.a. op te zien is. Waarom is deze tekening niet in de zienswijzennota zichtbaar en kunnen wij die alsnog krijgen?

Bij de zienswijze zat geen bouwtekening van de te realiseren groepsaccommodaties alleen werd op een kaartje de beoogde plek van die voorzieningen aangeduid. Het kaartje is aangehecht aan deze notitie met vragen en antwoorden. Te zien is dat de voorzieningen ten zuidwesten van de

recreatievijver zouden moeten komen binnen de contouren van het bestaande recreatieterrein. Het zal dan gaan om gebouwen (grotere recreatiewoningen) die groepen e.d. kunnen huren.

13. Zienswijze 3.5.6. Middelweg 49 Tricht pagina 57 met verwijzing naar zienswijze 3.3.12 op pagina 43: Hebben de activiteiten van het bedrijf de Hoenderik nog gevolgen voor het wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Middelweg 49? Is daarover nagedacht/ rekening gehouden?

De activiteiten bij de Hoenderik zijn niet dusdanig milieubelastend dat het perceel Middelweg 49 niet deels de bestemming "Wonen" zou kunnen krijgen. Bij de Hoenderik gaat het om diverse vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Ook direct tegenover de Hoenderik aan de overzijde van de Middelweg liggen burgerwoningen met de bestemming "Wonen".

Regels:

14. Waarom is in de definities in artikel 1.64 een toetsingskader defensieradar opgenomen? Want naar ons weten komt er geen radar in West Betuwe, dus heeft het ook geen zin om hierop vooruit te lopen. Wat betreft de hoogte kan dat in de regels worden opgenomen. Waarom is de eis in artikel 7.3.1. voor initiatiefnemers opgenomen? Defensie maakt toch niet de dienst uit in West Betuwe? Alleen onze Raad gaat erover waar windmolens komen.

De begripsbepaling 1.64 (toetsingskader defensieradar) moet gezien worden in relatie tot de bestemmingsregels van artikel 7 (Bedrijf-Windturbine). Deze bestemming is relevant voor de in het plangebied gelegen windturbines langs de A-15 (windpark Deil). Bij vervanging van de windturbines zal rekening gehouden dienen te worden met het landelijke toetsingskader voor defensieradars (zie artikel 7.3.1).

15. Wij missen een aantal definities van bestemmingen die wel in de regels terug te vinden zijn, zoals "woning", "hobbymatig agrarisch gebruik", "zorgboerderij".

Niet alle in het bestemmingsplan genoemde termen hoeven via artikel 1 (begrippen) nader geduid te worden. Veelal is er duidelijkheid door algemeen gebruik van de termen, jurisprudentie of via bijvoorbeeld de Dikke van Dale. Overigens wordt de term "woning" wel omschreven (artikel 1.75). Door allerlei termen heel precies proberen te omschreven in de begripsbepalingen wordt het bestemmingsplan daarbij mogelijk onbedoeld "star". Immers er is dan geen plaats meer voor een ruimere interpretatie.

16. In de artikelen 3.5.2. en 4.5.2. is een speciale regeling omtrent stikstof opgenomen. Waarom is dat gedaan en is dat gebeurd naar aanleiding en op basis van de stikstofwet? Wat betekent deze regeling voor boeren, want zij lijken in hun mogelijkheden te worden beperkt. Tenslotte vinden wij de omschrijving van deze regeling niet duidelijk, dat moet ons inziens eenvoudiger worden opgeschreven.

De redactie van de artikelen 3.5.2 en 4.5.2 wordt al aangepast (zie ambtshalve wijziging 26 hoofdstuk 4 van de nota van zienswijzen).

De noodzaak van deze regeling is gelegen in de bescherming van Natura 2000-gebieden (op het onderdeel stikstofdeposities) en komt voort uit jurisprudentie inzake onder meer eerder

vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan is daarom een maatregel nodig om te garanderen dat geen negatieve effecten in Natura 2000-gebieden optreden en dan met name ten aanzien van de stikstofdepositie ten gevolge van veehouderijen. Als er geen adequate bescherming via het bestemmingsplan wordt geregeld dan is het plan op dit onderdeel niet "Raad van State proof".

- 17. Wordt op grond van artikel 15.1. onder d van de regels overnachten op lingelandjes mogelijk gemaakt of betreft het een andere aanduiding en wat is dan het verschil? Als we kijken naar de definitie van "recreatielandje" (art. 1.54) dan zou dit ook voor lingelandjes kunnen gelden. Een definitie van de aanduiding "lingelandje" is niet opgenomen. Wij willen graag uitleg hierover en dat dit wordt verduidelijkt, dan weten de eigenaren van zowel recreatielandjes als lingelandjes waar ze aan toe zijn.**

Artikel 15 (Recreatie-Verblijfsrecreatie) is niet van toepassing op de gangbare recreatielandjes lang de Linge. Die landjes zijn geregeld binnen de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden" (zie ook antwoord bij vraag 9). Artikel 15 is onder meer van toepassing op een strook langs de Linge (tegenover Rhenoy) dat al in het bestemmingsplan Buitengebied 1984 was aangemerkt als een caravanterrein. Het gaat hier dus echt om een soort "camping" lang de Linge. Hier mogen dus wel kampeermiddelen staan en is verblijfsrecreatie toegestaan.

De term "recreatielandje" (artikel 1.54) is van belang omdat dit de naam is waarmee de landjes op de verbeelding nader zijn aangeduid binnen de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden" (zie artikel 4.1 onder g). De term Lingelandje is geen officiële term in het bestemmingsplan.

- 18. Waarom wordt in de regels van dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt met het hebben van een theetuin via een omgevingsvergunning (art. 21.5.2.) bij een woonbestemming en het hebben van een theeschenkerij bij de bestemmingen agrarisch en agrarisch met landschappelijke waarden? Bij die bestemmingen is het op grond van de artikelen 3.,6.2./4.6.2. onder a en b en bijlage 4 van de regels toegestaan, maar voor agrarische bestemmingen geldt een maximum van 350m2 en moeten deze bestemmingen aantonen dat geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden. Dat kan toch ook voorkomen bij percelen met een woonbestemming die in/naast een gebied met natuur/landschapswaarden liggen?**

Wij vinden dat er geen onderscheid mag worden gemaakt tussen bestemmingen, tenzij daar een heel zwaarwegende reden voor is, maar die hebben we niet gevonden.

De regelingen onder de artikelen 3.6.2 en 4.6.2 zijn bedoeld om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten toe te staan (zie ook antwoord bij vraag 1). Die regeling is veel ruimer dan die voor kleine nevenactiviteiten bij woningen.

Bij de bestemming "Wonen" is volgens artikel 2.5.2 (theetuin) via een binnenplanse afwijking de mogelijkheid om een theetuin toe te staan (binnen het van toepassing zijnde bestemmingsvlak). Daarbij wordt overigens in brede zin ook gekeken naar de genoemde "omliggende belangen". Dat kunnen dan ook omliggende natuur- en landschapswaarden zijn. Bij de toetsing van een concrete aanvraag wordt dan specifiek bezien of ter plaatse een theetuin (onder voorwaarden) mogelijk is.

