

Nota van beantwoording zienswijzen



plan	(Ontwerp)bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1e herziening"
locatie	
registratienummer	16.17385
procedure	Herziening bestemmingsplan

Toelichting

De bestemmingsplanherziening strekt ertoe een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan "Glastuinbouw" te herstellen. Tevens wordt het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast danwel aangevuld naar aanleiding van recent beleid.

Wettelijk kader

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) met ingang van 7 juli tot met 17 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. M. Pijnenborg-Verouden, Meidoornlaan 12, 2421 BK Nieuwkoop (brief d.d. 14 juli 2016);
2. N. van Smoorenburg, Nieuwveens Jaagpad 4, 2441 EH Nieuwveen (email d.d. 21 juli 2016);
3. J.J. Turenhout (van LaGro Advocaten te Alphen a/d Rijn), namens P.R.E. Leetz, alsmede namens Ai-Logix Communications B.V., New Voice Nederland B.V., Bepster B.V., The (N)Ew (T.)Echnology Company B.V., Leetz Holding B.V. en namens MFK Pet Food International B.V., allen Geerweg 57, 2461 TT Ter Aar (brief d.d. 16 augustus 2016);
4. T. Bosland - Liebeton, Paradijsweg 4, 2461 TM Ter Aar (email d.d. 16 augustus 2016).

Tevens is op maandag 8 augustus 2016 (en dus binnen de genoemde termijn) een mondelinge zienswijze ingediend door:

5. C. Vervaet (van De Koning Makelaars) namens M.M. van Tol, Smidskade 9A, 2461 TR Ter Aar. Deze zienswijze is vervolgens door M.M. van Tol per brief aangevuld (afgegeven op 15 augustus 2016).

Leeswijzer

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1 –

kenmerk G16.1187

indiener

M. Pijnenborg – Verouden, Meidoornlaan 12, 2421 BK Nieuwkoop (brief d.d. 14 juli 2016)

zienswijze

Verzocht wordt het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd vast te stellen dat de schuur op het perceel Ruigekade tussen 12A en 12B, kadastraal nummer E1049, kan worden verbouwd tot een recreatiewoning. Er wordt op gewezen dat op het desbetreffende perceel ingevolge het bestemmingsplan “Glastuinbouw” een woonbestemming rust, maar dat het realiseren van nog een woning binnen het bestemmingsvlak niet is toegestaan. Bedrijfsactiviteiten zouden ter plekke ook niet mogelijk zijn gezien de geringe omvang van het perceel en het feit dat de woning op het naastliggende perceel op de erfgrans staat. Vermeld wordt voorts dat de schuur reeds sinds de verwerving van het perceel door reclamante aanwezig is en dat het gebouw in 1987 met toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Mijdrecht is gerenoveerd. Gewezen wordt op de beperkte gebruiksmogelijkheden van het voor “Wonen” bestemde perceel, reden waarom wordt verzocht de bestemming van het huidige gebouw (schuur) te wijzigen in die van “recreatiewoning” (waarbij dan tevens de sanering van het dak van eterniet golfplaten (dat mogelijk asbest bevat) zal plaatsvinden).

reactie

Het betreft een houten opstal met een oppervlakte van ongeveer 65 m² dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor opslagdoeleinden (zie onderstaande foto). Het pand is reeds tientallen jaren eigendom van reclamante.



De opstal is gelegen op het perceel van M. Verouden dat aan de westzijde en zuidzijde wordt begrensd door een agrarische bedrijfswoning en kassen van derden (Ruigekade 12A en 12A1) en aan de oostzijde wordt begrensd door twee woningen c.a. van derden (Ruigekade 12B en 13) binnen hetzelfde bestemmingsvlak 'Wonen'. Zie ook onderstaande foto.



De woningen c.a. Ruigekade 12B en 13 zijn met de schuur van de indienster van de zienswijze in het bestemmingsplan "Glastuinbouw" opgenomen in één bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen". In het bestemmingsvlak is op grond van het bepaalde in

artikel 18.2.1. van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" niet meer dan het bestaande aantal woningen toegestaan. De gronden met deze bestemming zijn behalve voor wonen ook aangewezen voor "daarbij behorende bebouwing". Een "bijbehorend bouwwerk" is in de regels van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" omschreven als de "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak." (artikel 1.28).

De realisering van een derde woning c.q. het gebruik van de schuur als woning is dus niet toegestaan, omdat dit een uitbreiding van het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak zou inhouden. Het bestemmingsplan biedt ook verder geen mogelijkheden voor de schuur omdat deze door het ontbreken van een functionele relatie met de overige woningen binnen het bestemmingsvlak niet kan worden aangemerkt als "bijbehorend bouwwerk".

Tegen het gebruik van de opstal voor recreatieve doeleinden bestaan geen overwegende bezwaren. Dit dient wel beperkt te blijven tot dagrecreatief gebruik dat wil zeggen: vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf toegelaten is. Het beleid van de provincie voorziet niet in het toestaan van nieuwe verblijfsrecreatiewoningen buiten de daarvoor bestemde recreatieterreinen. Het bestaande opstal zal worden voorzien van de aanduiding 'dagrecreatie'. De regels bij de bestemming 'Wonen' zullen aldus worden aangevuld.

conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan in zoverre gewijzigd vast te stellen dat ter plekke van de bedoelde opstal de aanduiding 'dagrecreatie' zal worden toegevoegd. De regels bij de bestemming 'Wonen' worden aldus aangevuld.

Nr. 2 –

kenmerk G16.1193

indiener

N. van Smoorenburg, Nieuwveens Jaagpad 4, 2441 EH Nieuwveen (email d.d. 21 juli 2016)

zienswijze

Er wordt door reclamant op gewezen dat de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van zijn beroep tegen het bestemmingsplan "Glastuinbouw" betreffende het perceel Nieuwveens Jaagpad 3 ten onrechte niet in de voorliggende 1e herziening is meegenomen. Naar aanleiding van zijn beroep heeft de Raad van State destijds het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel Nieuwveens Jaagpad 3 vernietigd. Verzocht wordt de met de voorliggende herziening gehandhaafde woonbestemming voor genoemde perceel alsnog ongedaan te maken.

reactie

De indiener van de zienswijze heeft destijds in beroep ten aanzien van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" bij de Raad van State aangevoerd zich niet te kunnen verenigen met de woonbestemming voor de houten schuur en houten kassen op het naburige perceel Nieuwveens Jaagpad 3. De woonbestemming was naar zijn mening ten onrechte toegekend omdat er nooit eerder sprake was geweest van een woonbestemming en ook niet ter compensatie de eis was gesteld dat de oude kassen zouden worden gesloopt (conform de ruimte-voor-ruimte regeling).

De Raad van State overwoog in de uitspraak van 28 mei 2014 (nr 201304905/1/R4) dat bewoning van de houten schuur op het perceel Nieuwveens Jaagpad 3 was aangevangen in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan en dat dit gebruik derhalve op het tijdstip van inwerkingtreding van de provinciale Verordening Ruimte niet rechtmatig was. Gelet daarop was het mogelijk maken van een woonfunctie volgens de Raad van State aan te merken als een nieuwvestiging van een stedelijke functie. Voorts stond volgens de Raad van State vast dat het perceel buiten de bebouwingscontouren ligt zoals aangegeven in de provinciale verordening. De Raad van State stelde ook vast dat geen toepassing was gegeven aan de ruimte-voor-ruimteregeling en dat evenmin een van de andere uitzonderingsmogelijkheden uit de provinciale verordening aan de orde was. Aangezien het bestemmingsplan "Glastuinbouw" aldus voorzag in nieuwvestiging van een stedelijke functie buiten de bebouwingscontouren en geen van de in de verordening opgenomen uitzonderingsmogelijkheden aan de orde was, was toekenning van een woonbestemming volgens de Raad van State strijdig met de provinciale verordening. Het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het perceel Nieuwveens Jaagpad 3 werd dan ook vernietigd.

Geconstateerd kan worden dat de feiten en omstandigheden sinds de boven aangehaalde uitspraak van de Raad van State niet wezenlijk zijn gewijzigd. Aan het perceel Nieuwveens Jaagpad 3 zal dan ook de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" worden toegekend.

conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de bestemming "Wonen" zoals die in het bestemmingsplan "Glastuinbouw" is gelegd op een deel van het perceel Nieuwveens Jaagpad 3, te wijzigen in de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw". Het bestemmingsplan "Glastuinbouw 1^e herziening" wordt in zoverre gewijzigd vastgesteld.

Nr. 3 –

kenmerk G.16.1264

indiener

J.J. Turenhout (van LaGro Advocaten te Alphen a/d Rijn), namens P.R.E. Leetz, alsmede namens Ai-Logix Communications B.V., New Voice Nederland B.V., Bepster B.V., The (N)Ew (T.)Echnology Company B.V., Leetz Holding B.V. en namens MFK Pet Food International B.V., allen Geerweg 57, 2461 TT Ter Aar (brief d.d. 16 augustus 2016).

zienswijze

De indieners van de zienswijze (verder 'reclamant') constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bestemmingen "Horeca" en "Bedrijf" voor het pand Geerweg 57 worden gewijzigd in de bestemming "Wonen" (met de functieaanduiding horeca tot en met categorie 1). Tevens merkt reclamant op dat het pand op grond van de bestreden bestemming "Wonen" weliswaar tevens mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid maar dat daarvoor niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden aangewend met een maximum van 100 m²; tevens geldt dat het beroep of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis uitsluitend door de bewoner mag worden uitgevoerd en dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis. Reclamant wordt naar zijn mening hierdoor onredelijk en vergaand beperkt in de gebruiksmogelijkheden en lijdt daardoor ook planschade.

Reclamant wijst erop dat hij ter plekke woont en dat het pand ook wordt gehuurd/gebruikt door de bovengenoemde vennootschappen ten behoeve van de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsruimten worden door hen gebruikt ten behoeve van groothandel in computer, randapparatuur, software, dierbenodigdheden, voor een holding, het ontwerpen van websites en het onderhoud daarvan en voor de advisering met betrekking tot computersoftware.

Volgens de huidige bestemming 'Bedrijf' is minimaal 300 m² bedrijvigheid toegestaan. Thans wordt maximaal gebruik gemaakt van de bedrijfsbestemming. De op het perceel aanwezige opstallen met een bedrijfsbestemming worden al langere tijd volledig gebruikt door de genoemde ondernemingen (kantoorruimte, vergaderruimtes, archiefkamer, opslagruimte, ruimte voor de accountant etc; ruimte die niet kan worden gedeeld). Het bestemmingsplan zal ertoe leiden dat de bedrijfsactiviteiten niet meer op de huidige wijze kunnen worden voortgezet in verband met de vergaande restricties aan de maximale oppervlakte. Reclamant wijst erop dat een groot deel van de bedrijfsactiviteiten van deze ondernemingen ook niet vallen binnen de categorieën 1 en 2 zoals vermeld op de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.

Nu nergens uit is gebleken dat het doel is het gebruik op den duur te beëindigen door middel van verwerving, voorts niet is gebleken van nieuwe inzichten voor het plangebied en niet is gesteld noch onderbouwd dat concrete vooruitzichten bestaan op beëindiging van de bedrijfsfunctie heeft reclamant naar zijn mening recht op het positief bestemmen van het huidige gebruik.

Reclamant gaat vervolgens in op de brief van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2016 waarin hem wordt medegedeeld dat het op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet zal zijn toegestaan ter plekke zijn onderneming/detailhandel MrFiskibble/MFK Pet Food International uit te oefenen. Naar zijn mening is door het gemeentebestuur zonder motivering of onderbouwing en ten onrechte verondersteld dat het zou gaan om detailhandel. Het gaat om detailhandel via postorder/internet, alsmede een groothandel in overige consumentenartikelen (meer in het bijzonder een webwinkel voor de verkoop van

onder meer dierbenodigdheden) en dat dient te worden geschaard onder een categorie 2 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hij wijst er ook op dat de regels bij de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen" zoals beoogd met de onderhavige bestemmingsplanherziening voorzien in "webwinkels, waarbij opslag en een uitleverpunt zijn toegestaan; de oppervlakte van een uitleverpunt mag maximaal 30 m² bvo bedragen". Het uitoefenen van een webwinkel zal naar zijn mening dus op grond van beide bestemmingen wel degelijk zijn toegestaan.

Reclamant concludeert er geen bezwaar tegen te hebben dat de vigerende bestemming "Horeca" op een deel van het pand Geerweg 57 te Ter Aar wordt omgezet in de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding horeca tot en met categorie 1. Hij verzoekt wel voor het overige het huidige gebruik positief te bestemmen en te bepalen dat op het pand bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten worden toegestaan zodat hij de bedrijfsactiviteiten op het perceel kan blijven uitoefenen.

reactie

Het oostelijke deel van het pand Geerweg 57 (zie voor een indruk de onderstaande foto) heeft op grond van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' de bestemming 'Bedrijf'. Dit betreft een oppervlakte van circa 300 m². Dat zou met de voorgestelde bestemming 'Wonen' worden teruggebracht tot maximaal 100 m² bedrijf/beroep aan huis. Dat zou - gelet op de door reclamant vermelde bedrijfsomvang - toch wel een behoorlijke beperking betekenen. Het plan zal dan ook in zoverre gewijzigd worden vastgesteld dat aan het oostelijke deel van het pand de bestemming "Bedrijf" zal worden toegekend zoals die ook in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' daaraan was toegekend. Dat wil zeggen dat dit deel wordt aangewezen voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten". Gelet op de aard van de door reclamant vermelde bedrijfsactiviteiten en de situering van het pand in het buitengebied is er geen aanleiding bedrijfsactiviteiten uit hogere categorieën die dus meer hinder kunnen veroorzaken, toe te staan.



Reclamant geeft zelf terecht aan dat webwinkels zullen zijn toegestaan. Maar dat houdt dus niet in dat er dan ook ruimere vormen van detailhandel zijn toegestaan, zoals een uitstalling ter verkoop ter plekke en/of het betalen ter plekke voor de afgehaalde goederen. Detailhandel in die zin is niet gewenst in het buitengebied.

conclusie

Het plan zal in zoverre gewijzigd worden vastgesteld dat aan het oostelijke deel van het pand de bestemming "Bedrijf" zal worden toegekend zoals die ook in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' daaraan was toegekend.

Nr. 4 –

kenmerk G16.1267

indiener

T. Bosland - Liebeton, Paradijsweg 4, 2461 TM Ter Aar (email d.d.16 augustus 2016)

zienswijze

De zienswijze betreft het perceel Paradijsweg 4. Ter plekke bevindt zich een kwekerij, waar reclamante als nevenactiviteit (onder de naam 'Paradijsvogelbloem') zorg levert aan kinderen met een beperking. Er is ook een inloop voor mensen uit de gemeente Nieuwkoop. Zij wil naast de glastuinbouwbestemming ook een bestemming als zorgboerderij om de 'Paradijsvogelbloem' verder te kunnen ontwikkelen in de zin van uitbreiding van het huidige aantal zorgplaatsen en bijbehorende faciliteiten. Naar haar mening is toegezegd dat dit in de eerste herziening van het bestemmingsplan zou worden geregeld.

reactie

Er wordt momenteel gewerkt aan een gebiedsvisie voor de "natte" kant van de Paradijsweg. Ten behoeve van de opstelling van deze visie zijn de wensen van de bewoners en gebruikers van het gebied geïnventariseerd. In dat kader is op 21 april j.l. een bezoek gebracht aan reclamante waarbij haar wensen zijn opgetekend.

Aan de hand van de geïnventariseerde wensen van de gebruikers en de bewoners van het gebied zal een gebiedsvisie worden opgesteld dat vervolgens aan het gemeentebestuur ter vaststelling zal worden voorgelegd. Vervolgens zal een bestemmingsplan worden opgesteld voor dit deel van de Paradijsweg waarin de uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbare ontwikkelingen zullen worden mogelijk gemaakt.

conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de wensen van reclamante nu reeds in de voorliggende bestemmingsplanherziening mee te nemen.

Nr. 5 –

kenmerk G.16.1260 en G.16.1270

indiener

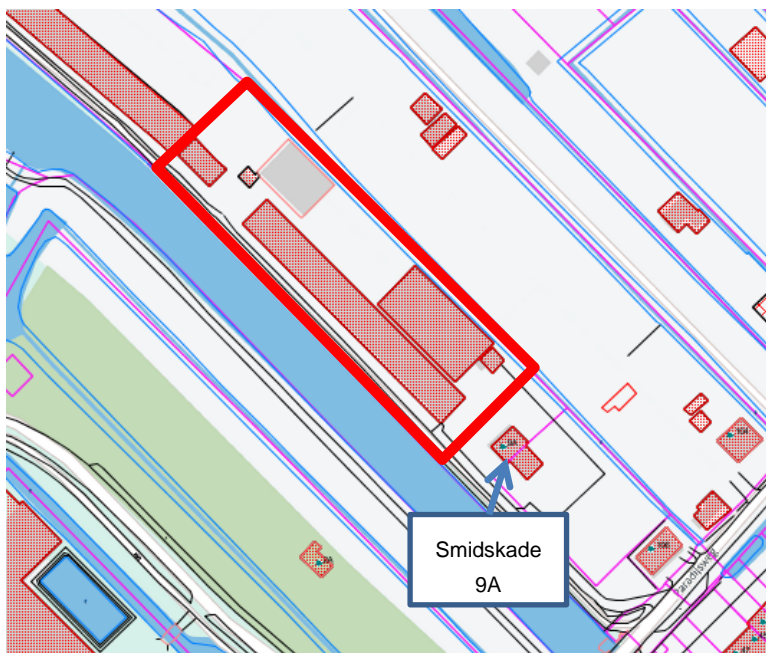
C. Vervaet (van De Koning Makelaars) namens M.M. van der Tol, Smidskade 9A, 2461 TR Ter Aar (mondelinge zienswijze d.d. 8 augustus 2016). Deze zienswijze is vervolgens ook nog per brief aangevuld (afgegeven op 15 augustus 2016).

zienswijze

De indiener van de zienswijze wil ter plekke van zijn gronden aan de Smidskade (achter 9A) waar hij tot voor enige jaren zijn glastuinbouwbedrijf uitoefende, een dusdanige bestemming dat hij daar een aantal woningen kan bouwen (circa drie). De glasopstanden zijn grotendeels gesloopt; er staan nog enige "geraamtes" van de voormalige kassen. De door hem zelf gesloopte oppervlakte glas is gelet op de "ruimte voor ruimte regeling" ontoereikend voor de realisering van het door hem gewenste aantal woningen. Volgens zijn vertegenwoordigster/makelaar heeft de indiener van de zienswijze echter voldoende elders verworven glasrechten achter de hand om gelet op de "ruimte voor ruimte regeling" het gewenste aantal woningen te kunnen realiseren. Er wordt op gewezen dat de woningbouwplannen reeds vele malen bij de gemeente onder de aandacht zijn gebracht, maar dat door de gemeente na vele jaren nog altijd geen duidelijkheid is gegeven. In zijn brief van 15 augustus 2016 geeft reclamant een overzicht van de correspondentie over zijn woningbouwplannen tussen hem en de gemeente sinds 2002.

reactie

De zienswijze betreft de op de onderstaande afbeelding aangegeven locatie.



De indiener van de zienswijze heeft reeds een aantal jaren ter plekke geen glastuinbouwbedrijf meer. Volgens de gegevens van de Omgevingsdienst is het bedrijf in augustus 2009 gestaakt. Hij heeft reeds meerdere malen bij het gemeentebestuur een

verzoek ingediend om met toepassing van de "ruimte voor ruimte regeling" de realisering van woningen mogelijk te maken op het deel van zijn perceel waarop zijn glasopstanden stonden.

Dit verzoek is ook reeds aan de orde geweest ten tijde van en in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Glastuinbouw". Zo heeft het gemeentebestuur in de "Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Glastuinbouw" (maart 2013) gesteld in beginsel positief te staan ten aanzien van het gebruik van de "ruimte voor ruimte regeling" ter plaatse van dit deel van de Smidskade. De Smidskade wordt gerekend tot het eerste lint. Dit is een belangrijk voorwaarde voor gebruik van de regeling.

Er is toen ook reeds aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing nodig is om in aanmerking te komen voor een "ruimte voor ruimte woning", waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt. Tevens zullen onderzoeksresultaten moeten worden overlegd waarmee wordt aangetoond dat er vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan. Deze onderbouwing en milieuonderzoeken ontbreken nog steeds, zodat de zienswijze niet gehonoreerd kan worden met een rechtstreekse woonbestemming.

Wel bevat het bestemmingsplan "Glastuinbouw" een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het "transformatiegebied" waarmee ook de realisering van "ruimte voor ruimte woningen" mogelijk kan worden gemaakt (zie artikel 30.1 jo. artikel 30.2 van het bestemmingsplan "Glastuinbouw"). Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met de voorliggende 1^e herziening van het bestemmingsplan gehandhaafd.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt ook bepaald dat deze bevoegdheid tot wijziging in een woonbestemming door burgemeester en wethouders uitsluitend kan worden toegepast indien per nieuw te bouwen woning ten minste 5.000 m² kassen wordt gesloopt voor ten hoogste drie woningen. De gesloopte kassen op het perceel van de indiener van de zienswijze besloegen een oppervlakte van circa 2.000 m². Hij zal dus nog circa 13.000 m² aan slooprechten moeten inbrengen om drie woningen te kunnen realiseren. Hij heeft nog niet aangetoond dat hij deze slooprechten heeft of zal verwerven.

conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1^e herziening" gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijziging

Gebleden is dat de plangrens van de 1^e herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan "Glastuinbouw" niet volledig aansluit op de plangrens van het (ontwerp)bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het voorliggende plan wordt in zoverre gewijzigd vastgesteld dat de plangrens wordt aangepast aan die van het (ontwerp)bestemmingsplan "Landelijk gebied".