

Voorontwerpbestemmingsplan 't Goy en omgeving

Nota vooroverleg en inspraak

- Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro
- Hoofdstuk 2: Inspraakreacties
- Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen
- Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de reacties uit het wettelijke vooroverleg die in het kader van het bestemmingsplan 't Goy en omgeving zijn binnengekomen. Er zijn in totaal 6 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend. Daarnaast zijn de reacties weergegeven die via inspraak naar voren zijn gekomen. Er zijn in totaal 16 ontvankelijke inspraakreacties ingediend. Al deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe ter inzage gelegen van donderdag 12 september 2013 tot en met woensdag 23 oktober 2013. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op maandag 30 september 2013 was het mogelijk om op afspraak opmerkingen te maken op en vragen te stellen over het bestemmingsplan en de notitie reikwijdte en detailniveau.

Allereerst worden de reacties die zijn binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg in deze nota samengevat en beantwoord (hoofdstuk 1). Bij elke gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Vervolgens worden de inspraakreacties die zijn ingediend op een gelijke wijze behandeld (hoofdstuk 2). In hoofdstuk drie zijn een aantal ambtelijke wijzigingen aangegeven die worden doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 alle wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg, inspraak en ambtelijk in een overzicht opgesomd.

Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro

De volgende instanties/ bedrijven hebben een reactie gegeven in het kader van het vooroverleg:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden,
2. Natuur en Milieufederatie Utrecht,
3. Provincie Utrecht,
4. Veiligheidsregio Utrecht,
5. Land en Tuinbouw organisatie Noord,
6. Gasunie.

Artikel 3.1.1 reactie	Gemeentelijke reactie en eventuele aanpassing
<p>1. HDSR</p> <p>Het HDSR was voornemens om negatief te adviseren, maar wil in het kader van de samenwerking dit graag voorkomen. Indien de gemeente alle hieronder genoemde opmerkingen verwerkt is het Waterschap akkoord met het plan</p> <p><i>Voorgestelde aanpassingen verbeelding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De watergangen op de verbeelding komen niet overeen met de watergangen in de Legger Oppervlaktewater. Verzocht wordt om de verbeelding hierop aan te passen. - Verzocht wordt om de rioolpersleiding inclusief beschermingszone op te nemen op de verbeelding. <p><i>Voorgestelde aanpassingen regels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toevoegen bestemming "Leiding – Riool". <p><i>Voorgestelde aanpassingen toelichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diverse tekstuele opmerkingen. <p>Afsluitend wordt gevraagd een aangepast plan toe te zenden, alvorens deze opnieuw ter inzage te leggen.</p>	<p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>De persleidingen worden niet overgenomen in het bestemmingsplan. Dit is reeds meerdere malen besproken met HDSR. Reden hiervoor is dat wij alleen de verplicht gestelde leidingen opnemen conform de handreiking Buisleidingen in bestemmingsplannen van Ministerie VROM (2010).</p> <p>Omdat de rioolpersleiding niet opgenomen wordt op de verbeelding zal deze bestemming ook niet toegevoegd worden aan de regels.</p> <p>Gevraagde aanpassingen zijn doorgevoerd.</p> <p>Het plan zal vooraf worden toegezonden.</p>
<p>2. Natuur en Milieufederatie Utrecht, mede namens Milieu Werkgroep Houten</p>	
<p>Over het algemeen is de federatie positief over het plan. Wel zijn er enkele opmerkingen.</p> <p><i>Bescherming landschappelijke waarden</i> In de toelichting wordt op verschillende plekken geconstateerd dat zowel de openheid van het</p>	<p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd in artikel 3.1.</p>

gebied als de verkaveling waardevol zijn. Aangegeven staat dat bescherming hiervan vertaald is in de regels van "Agrarisch". Dit wordt echter niet terug gevonden in de regels. Voorgesteld wordt om aan artikel 3.1. toe te voegen: "het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon". Op basis van jurisprudentie is het toevoegen van een dergelijke omschrijving ook nodig in verband met artikel 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Natuurwaarden

Er wordt alleen maar aandacht besteed aan natuurwaarden in termen van Natura 2000-gebieden. Daarmee wordt voorbij gegaan dat het landelijk gebied een zekere ecologische basiskwaliteit heeft en moet houden. Nu blijven bijvoorbeeld ambities van onder andere het gemeentelijk landschapsbeleidsplan oningevuld. Het plan kan een bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambities door bijvoorbeeld "rode" ontwikkelingen te koppelen aan het versterken van de ecologische kwaliteit. Dit kan o.a. door het aanleggen van landschapselementen en natuurvriendelijke oevers. Om dit in te vullen is net als bij het Eiland van Schalkwijk een goede inventarisatie van de huidige en potentiële natuurwaarden nodig. In samenhang daarmee wordt voorgesteld om in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau van het planMER de ontwikkelingen in het gebied af te zetten tegen alle natuurwaarden in het gebied.

Agrarische bouwvlakken

Ingestemd kan worden met een maximale begrenzing op 1,44 ha, maar de federatie is het niet eens met de vertaling hiervan in de verbeelding en regels. Gesteld wordt dat voor kleinere of afbouwende bedrijven een kleiner bouwvlak past. Het bouwvlak is soms veel groter dan het aanwezige bedrijf. Voorgesteld wordt om de bouwblokken af te stemmen op de omvang van het bedrijf.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken van grondgebonden veehouderijbedrijven te vergroten tot maximaal 2 ha. De daarbij opgenomen criteria voldoen niet aan de PRV.

De referentiesituatie vormt het vertrekpunt voor de effectbeschrijving in het planMER. Ten aanzien van het aspect natuur dient in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 naar de feitelijke situatie gekeken te worden. In het planMER wordt op basis van bestaande gegevens in beeld gebracht welke soorten voor (kunnen) komen. Hierbij ligt de nadruk op beschermde en Rode Lijst-soorten. Het gaat gezien het schaalniveau van het bestemmingsplan en het feit dat generiek ontwikkelingsruimte wordt geboden ter ver om in het planMER alle soorten te beschouwen. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het aanleggen van natuurvriendelijk oevers, agrarisch natuurbeheer, de aanleg en onderhoud van streekeigen erfbeplanting. Daarnaast is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen ter bescherming van de EHS. Landschappelijke waarden worden beschermd in de bestemmingen agrarisch, natuur en cultuurhistorie.

De agrarische bouwvlakken zijn overgenomen uit de vigerende beheersverordening. Het opnemen van kleinere bouwvlakken zou een inperking betekenen van de bestaande rechten. Het opnemen van een groot bouwvlak leidt niet meteen tot de bouw van meer stallen. Ook de afstandseis van maximaal 20 meter tussen gebouwen zorgt ervoor dat de bebouwing compact gesitueerd wordt.

De wijzigings-bevoegdheid voor het vergroten van de bouwvlakken tot 2 ha. is aangepast. Situering van kuilplaten etc. is aangepast zodat deze alleen in het bouwvlak mogelijk zijn, dit conform provinciaal beleid.

Uitbreidingen groter dan 1,5 ha zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de verbetering van het dierenwelzijn, de vermindering van de milieubelasting en/of de verbetering van de volksgezondheid. Verzocht wordt dit in de regels aan te passen.

De discussie over schaalvergroting in de landbouw gaat natuurlijk niet alleen om de oppervlakte van de stallen of bouwvlakken maar ook om de hoogte van de bebouwing. Daarom wordt voorgesteld om de regels aan te vullen met de bepaling dat agrarische bedrijfsbebouwing uit maximaal 1 bouwlaag mag bestaan.

Spuitverbod

Het is goed dat er een spuitverbod is opgenomen in het plan. Bestaande situaties die niet voldoen aan de afstandseis komen onder het overgangsrecht te vallen. Dit is echter geen oplossing. Verzocht wordt om een actiefsaneringsbeleid te voeren op dit punt.

Zonering paardenhouderij

Deze zonering wordt genoemd in de toelichting, maar mist in de regels en op de verbeelding. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Uitbreidingsmogelijkheden niet-agrarische bedrijven en functies

Bedrijven die niet thuishoren in het buitengebied zouden niet zonder meer 20% mogen uitbreiden. Bij elke planherziening is dan opnieuw 20%

De maximale (goot)hoogte is geregeld in het plan (conform de hoogtes uit de vigerende beheersverordening). Of er een verdiepingvloer in het pand komt is op bestemmingsplanniveau niet relevant.

De inzichten aangaande het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot omliggende gevoelige bestemmingen is de laatste jaren onderwerp van discussie. In Nederland bestaan geen wettelijke bepalingen die de omvang van de zonering tussen gevoelige objecten en gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden verbouwd. Dit brengt met zich dat bestuursorganen, mits voldoende gemotiveerd, bij toetsing aan een goede ruimtelijke ordening, zelf de zonering kunnen bepalen.

Een beëindiging van het gebruik van bestrijdingsmiddelen op plekken waar gevoelige bestemmingen en bedrijfsmatige bespuitingen van agrarische gronden elkaar mogelijk bijten, wordt nagestreefd.

Wij bestrijden dan ook dat er van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zou zijn. Er is de gemeente veel aan gelegen om haar bewoners tegen het bedrijfsmatig gebruik van bestrijdingsmiddelen te beschermen. Het gebruik is om die reden binnen 50 meter van een perceel met gevoelige functie dan ook als strijdig gebruik aangemerkt. Deze afstand wordt, zoals eerder aangegeven, onder andere door jurisprudentie bevestigd.

Omdat het beëindigen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen nabij gevoelige functies op termijn mogelijk te maken, is de voortzetting van het gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

Dit is wel opgenomen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen opgenomen (deelgebied paarden 1 en 2) en in de regels zijn hier voorwaarden aan verbonden (artikel 3 Agrarisch en artikel 26.2 Paardenbakken)

Deze uitbreidingsmogelijkheid is een standaardregeling (ook provinciaal) om bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheid te geven. Met het toevoegen van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid wordt zeer

<p>mogelijk. Verzocht wordt als peildatum de inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan te hanteren en onder de voorwaarde van ruimtelijke kwaliteit.</p>	<p>terughoudend omgegaan. De bestaande bedrijven mogen echter tot een bepaalde hoogte hun bedrijf uitbreiden. Ten aanzien van de peildatum wordt opgemerkt dat wij de datum hanteren van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (zie artikel 31.2.a in de overgangsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan). Dit betreft een standaardregeling die voorgeschreven is door het Rijk (artikel 3.2.1 Besluit Ruimtelijke Ordening), hiervan kan niet afgeweken worden. In het kader van uniformiteit is dit ook niet wenselijk.</p>
<p>3. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte en Groen</p>	
<p>De provincie geeft aan het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van provinciaal belang zoals opgenomen in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.</p>	<p>Er wordt kennis genomen van de reactie.</p>
<p>4. Veiligheidsregio Utrecht</p>	
<p><i>Algemeen</i> Geadviseerd wordt om in de zin “In het plangebied zijn, volgens de provinciale risicokaart, geen watergangen en/of spoorwegen gesitueerd waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.” Het woord watergangen te vervangen door rijwegen omdat er wel een watergang aanwezig is namelijk het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit staat ook verderop in de tekst vermeld.</p> <p><i>Groepsrisico</i> In de toelichting is geen verantwoording van het groepsrisico gedaan voor de hogedruk aardgastransportleiding. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) schrijft dit echter wel voor. Geadviseerd wordt om dit alsnog op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Belemmeringenstrook</i> In de regels (artikel 17) is niet vermeld hoe groot de belemmeringsstrook is ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding, geadviseerd wordt om 4 meter vanuit het hart van de buisleiding op te nemen.</p> <p><i>Zelfredzaamheid</i> Geadviseerd wordt om alle betrokken in het plangebied voorlichting te geven over de risico's waaraan zij blootstaan, zodat zij weten hoe zij moeten handelen in dien een incident voordoet.</p>	<p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>De hogedruk aardgasleiding heeft geen contour voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast is er geen sprake van een groepsrisico. In de toelichting zal dit worden toegelicht. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.</p> <p>Het klopt dat dit niet letterlijk in de regels staat, maar in de verbeelding is dit exact opgenomen met daaraan de dubbelbestemming Leiding – Gas gekoppeld. In de toelichting van het voorontwerp staat op pag. 57 dat dit 5 meter bedraagt aan weerszijden van de leiding. Met de opname op de verbeelding is de leiding voldoende gewaarborgd en hoeft dit niet in de regels terug te komen. Het advies van 4 meter is overgenomen en het plan is hierop aangepast.</p> <p>Het geven van voorlichting is geen onderdeel in het kader van het bestemmingsplantraject. Uiteraard informeert de gemeente haar burgers wel op structurele wijze over de risico's binnen haar gemeentegrenzen (risicocommunicatie). In</p>

<p>Met name ook ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding.</p>	<p>het verleden door het uitbrengen van de risicowijzer. Vanaf 2013 vindt risicocommunicatie voornamelijk digitaal plaats via de website van de gemeente. Opgemerkt wordt dat dit een veelal conserverend plan (bestaande situatie) betreft en niet een plan dat een hele nieuwe situatie te weeg kan brengen.</p>
<p>5. LTO Noord</p>	
<p><i>Agrarische bouwpercelen (bouwvlakken)</i> LTO Noord vindt het onjuist dat het bestemmingsplan geen nieuwe agrarische bouwpercelen toestaat, terwijl landbouw als drager van landschap en economie wordt aangemerkt in dit gebied. Er moet aangesloten worden bij de PRV, waarmee nieuwe bouwpercelen onder voorwaarden mogelijk zouden moeten zijn. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor nieuwe bouwpercelen, om bijvoorbeeld uitplaatsing van agrarische bedrijven uit het lint mogelijk te maken.</p> <p><i>Omvang bouwvlak</i> In aansluiting op PRV zou voor grondgebonden veehouderij, onder voorwaarden, doorgroei voor bouwpercelen tot max. 2,5 ha mogelijk moeten zijn. Grotere bouwvlakken geven betere mogelijkheden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing. De afwijkingsbevoegdheid in het plan kan worden benut voor een bouwvlak tot max. 2,0 ha; Voor ontwikkeling tot 2,5 ha wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p> <p><i>Fruitteelt</i> LTO is het niet eens met de regeling t.a.v. spuitzonering. Dat het spuiten binnen 50 meter alleen mogelijk is middels afwijking, leidt slechts tot allerlei procedures en ongewenste vertragingen. LTO vindt het onjuist dat dat het bestaande gebruik binnen 50 meter onder het overgangsrecht wordt gebracht. Het is niet reëel te verwachten dat het spuiten binnen de planperiode wordt beëindigd. Gevraagd wordt om in overleg te treden over deze systematiek.</p>	<p>De provincie geeft in haar beleid aan dat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels bevat die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is; b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is. <p>Wij zijn van mening dat beide genoemde mogelijkheden niet binnen het plangebied plaats zal gaan vinden. Derhalve is het niet nodig om een wijzigingsbevoegdheid hiervoor op te nemen in het plan. Mocht er sprake zijn van het uitplaatsen van een agrarisch bedrijf dan wil de gemeente hiervoor maatwerk leveren en zal dit via een aparte planologische procedure regelen.</p> <p>De regeling uit de vigerende beheersverordening is overgenomen. Tot op heden is niet gebleken dat deze ontoereikend zou zijn. Doorgroei tot 2 ha is naar verwachting voldoende voor de komende 10 jaar. Mocht blijken dat dit onvoldoende blijkt voor een bedrijf, kan er altijd maatwerk geleverd worden.</p> <p>Met de kennis van dit moment lijkt dit de beste regeling. Deze is ook in het voorbereidingsbesluit opgenomen en in een aantal andere plannen. In ieder geval is het bestemmingsplan Laagraven aangevochten bij de Raad van State. Naar aanleiding van de uitspraak kan het zijn dat de regeling aangepast dient te worden. Dit kan dan bij de vaststelling van het plan nog geschieden. Ook de sector zelf geeft aan nog niet een afdoende regeling voor ontwikkeld. De gemeente is in ieder geval in overleg met de sector om de problematiek te bespreken. Zie verder de beantwoording onder punt 2 (Natuur en Milieufederatie Utrecht, mede namens Milieu</p>

<p><i>Verbreiding</i> Nevenfuncties vormen steeds vaker een wezenlijk onderdeel van een duurzame en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. Nevenfuncties bieden ook mogelijkheden voor extra inkomensverwerving en daarmee tot het behoud van gezonde agrarische bedrijven. De afname van het aantal agrarische bedrijven kan hiervoor worden vertraagd en het agrarische karakter van de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen kan hierdoor behouden blijven. Verzocht wordt om de mogelijkheden voor nevenfuncties met de daarbij behorende begrenzing van de toegestane oppervlakte te verruimen.</p> <p>Het wordt onjuist gevonden dat nevenfuncties alleen bij volwaardig agrarische bedrijven toegestaan zijn. Dit dient ook mogelijk te zijn bij niet volwaardige agrarische bedrijven.</p> <p>Ook wordt het feit dat er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd mag worden voor nevenfuncties onjuist gevonden.</p> <p><i>Bouwregels</i> Gevraagd wordt de bouwhoogte voor hoofdgebouwen aan te passen naar goot=6 meter en nok=12 meter t.b.v. betere ventilatie en dierenwelzijn. Tevens wordt verzocht om ruimte voor innovatieve stallen, zoals serrestal of boogstal, in afwijking van de vaste maatvoering.</p> <p>Verzocht wordt de onderlinge afstandseis tussen gebouwen van 20 meter te laten vervallen; dit werkt onnodig beperkend en draagt niet bij aan een efficiënte bedrijfsvoering.</p> <p>Sleufsilo's kunnen buiten het bouwvlak worden toegestaan via een omgevingsvergunning met een maximale hoogte van 1,5 meter. Dit moet echter maximaal 2,5 meter zijn.</p> <p>Onjuist wordt geacht dat bij intensieve veehouderij uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. Dit betekent dat enige vorm van vernieuwing of aanpassing van bedrijfsgebouwen niet is toegestaan.</p> <p>Ten aanzien van bedrijfsgebouwen voor de fruitteelt wordt aangegeven dat de verhouding tussen oppervlak aan gebouwen en oppervlak aan koelruimten niet juist is. Afhankelijk van de specialisatie kan een groter fruitbedrijf een groter oppervlak aan koelruimten nodig hebben dan oppervlak aan andere gebouwen. Gewenst is om in samenspraak met de fruitteeltsector te komen tot een betere regeling van de toegestane</p>	<p>Werkgroep Houten) 'spritverbod'.</p> <p>Er is geprobeerd zoveel mogelijk functies direct op te nemen in de bestemming. Een aantal functies is via afwijking mogelijk, omdat hierbij eerst een aantal (milieu) aspecten afgewogen moet worden.</p> <p>Niet volwaardige bedrijven vallen niet onder de bestemming Agrarisch. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nevenfuncties onder voorwaarden voor gronden en gebouwen die niet de bestemming Agrarisch hebben. (zie artikel 28.6 van het ontwerpbestemmingsplan). Het plan biedt dus een dergelijke regeling.</p> <p>Ten aanzien van nieuwbouw is het plan aangepast, er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwbouw voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven indien minimaal eenzelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken (conform de PRV).</p> <p>Omdat is gebleken dat de grootte van de stallen groter wordt voor het dierenwelzijn en de hoogte daarmee in relatie staat voor de natuurlijke ventilatie is er voor gekozen om de nokhoogte van de stallen met een meter te verhogen naar 11 m.</p> <p>De afstand van 20 meter is opgenomen zodat de bebouwing compact blijft en heeft een landschappelijke achtergrond.</p> <p>Deze afwijkingsbevoegdheid is uit het plan gehaald, dit conform het beleid van de provincie. (sleufsilo's dienen binnen het bouwvlak opgenomen te worden)</p> <p>Dit punt is aangepast.</p> <p>De regeling uit de vigerende beheersverordening is overgenomen. Tot op heden is niet gebleken dat deze veelal ontoereikend zou zijn. Mocht blijken dat dit onvoldoende is voor een specifiek bedrijf, kan er altijd maatwerk geleverd worden.</p>
---	--

<p>oppervlakte van bedrijfsgebouwen respectievelijk koelruimten.</p> <p>Ten aanzien van fruitteeltbedrijven die groter zijn dan 30 ha dient een aparte regeling te komen welke rekening houdt met de grootte van de bedrijven. In het plan worden immers alle bedrijven groter dan 30 ha, ongeacht de werkelijke grootte, begrensd op een oppervlak van 3.600 m2 bedrijfsgebouwen en een oppervlak van 1.400 m2 aan koelruimten.</p> <p>De regels voor teeltondersteunende voorzieningen wordt onduidelijk geacht. Van belang is dat in de definitiebepalingen, ondanks de verwijzing in 3.4.4 naar 1.51, hiervan niets is terug te vinden. Onjuist wordt geacht dat het oprichten van teelt ondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage tijdelijke, buiten het bouwvlak niet is toegestaan.</p> <p>Onjuist wordt geacht dat een groter oppervlak aan bebouwing voor fruitteelt slechts is toegestaan indien de vergroting niet groter wordt dan 1 hogere categorie, dit is onnodig beperkend. Van belang hierbij is dat een groter oppervlak nodig moet zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering waarbij dit aangetoond moet worden met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige.</p> <p>Onjuist wordt geacht dat binnen het bouwvlak het verboden is om oppervlakteverharding aan te brengen. Dit moet mogelijk zijn zonder een omgevingsvergunning.</p> <p><i>Archeologie</i> Teveel gebieden hebben een archeologische dubbelbestemming gekregen. Van belang hierbij is dat in het verleden diverse diepe grondverstoringen hebben plaats gevonden met als gevolg dat eventuele archeologische waarden zodanig verstoord zijn dat het opnemen van een archeologische dubbelbestemming niet wordt gerechtvaardigd.</p> <p>Normaal onderhoud en beheer zijn niet uitgezonderd van het verbod. Verzocht wordt om agrarisch onderhoud en beheer dient uitgezonderd moeten worden van onderzoeks- en vergunningsplicht.</p>	<p>Het is duidelijker in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak (zie artikel 3.4.3 van het ontwerpbestemmingsplan).</p> <p>Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat er sprake kan zijn van maximaal 2 hogere categorieën in plaats van één.</p> <p>Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Uit de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg volgt dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben. Deze zorgplicht geldt zowel voor bekende archeologische terreinen als voor gebieden waar archeologische waarden verwacht kunnen worden (art. 38a). Het gemeentelijk beleid (2007) is hierop gebaseerd. Dit beleid is in 2011 via het paraplubestemmingsplan archeologie verankerd in bestaande bestemmingsplannen. Het (deels) afvoeren van een archeologische dubbelbestemming of het aanpassen ervan kan alleen aan de orde zijn als via archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische resten (meer) in de bodem bevinden. Dit dient te worden aangetoond door een gecertificeerd archeologisch bedrijf, en na gemeentelijke goedkeuring van een PvA of PvE (afhankelijk van het type onderzoek).</p> <p>Als dit inderdaad gaat om onderhoud als normaal ploegen of frezen, dan bieden de vrijstellingen zoals geformuleerd in het archeologie beleid daar</p>
---	---

<p><i>Waarde-cultuurhistorie</i> Deze dubbelbestemming werkt ongewenst belemmerend in de agrarische bedrijfsvoering van diverse agrarische bedrijven.</p> <p><i>Plattelandswoning</i> In het plan zijn geen mogelijkheden opgenomen ten behoeve van het laten ontstaan van zogenaamde plattelandswoningen. Inmiddels is de Wet Plattelandswoningen van kracht geworden waarbij bewoning van agrarische bedrijfswoningen door derden mogelijk kan worden gemaakt. Verzocht wordt om een regeling hiervoor op te nemen in het plan.</p> <p><i>PlanMER</i> Er wordt verwezen naar de reactie die zijn hebben ingediend bij het voorontwerpbestemmingsplan Eiland van Schalkwijk: <i>Over de notitie Reikwijdte en Detailniveau valt veel te zeggen. Beperkt wordt tot de volgende opmerking. Indien de milieueffecten worden doorgerekend (met maximale aantal dieren per bedrijf), zal dit negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura2000-gebieden. Deze insteek is echter onrealistisch en onnodig. Voorgesteld wordt om in de bouwregels op te nemen dat vergunning kan worden verleend indien “geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf of aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoeleinden van een Natura2000-gebied als gevolg van de ammoniakdepositie”. Hierdoor wordt ontwikkelingsruimte geboden, zonder de instandhoudingsdoelen te schaden.</i></p>	<p>nu reeds voldoende ruimte voor. De eerste 50 cm is (mede om normaal agrarisch gebruik mogelijk te maken) vrijgesteld van onderzoek. Dit geldt voor de waardes archeologie 1, 2. Voor waarde archeologie 3 geldt zelfs dat de eerste meter is vrijgesteld. Voor waarde archeologie 1 plus aanduiding sw-am (archeologisch Rijksmonument) geldt dat niet de gemeente, maar het Rijk bevoegd gezag is. Daar gelden de gemeentelijke vrijstellingen dus niet en is toestemming nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.</p> <p>De bedoelde dubbelbestemming is Waarde – Cultuurhistorie 5. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van landgoed Wickenburgh. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. De begrenzing liep echter niet geheel goed en is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Tevens is de naam aangepast.</p> <p>Hiervoor is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen. Voor Binnenweg 21 is de aanduiding plattelandswoning opgenomen op verzoek van de eigenaar.</p> <p>De jurisprudentie vraagt in een planMER de milieugevolgen van de maximale ontwikkelingsruimte in beeld te brengen. Dit betreft een theoretisch situatie. Naast de maximale invulling is in de passende beoordeling ook een meer realistische invulling van de ontwikkelingsruimte die die het bestemmingsplan biedt onderzocht. Op basis van de uitkomsten van de passende beoordeling is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarmee voorkomen wordt dat significante negatieve effecten ontstaan als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan.</p>
<p>6. Gasunie</p>	
<p>De ligging van de gastransportleiding op de</p>	<p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p>

<p>verbeelding is niet geheel in overeenstemming met hun eigen gegevens. Geadviseerd wordt om dit aan te passen.</p> <p>Wettelijk is bepaald dat de belemmeringsstrook tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding voldoende is. Geadviseerd wordt om de belemmeringsstrook conform deze afstand terug te brengen.</p> <p>De bepalingen in artikel 17 “Leiding – Gas” zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Geadviseerd wordt lid 2 aan te passen naar: Op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.</p> <p>Geadviseerd wordt om aan artikel 17.4.a onder 1 de activiteit rooien van diepwortelende beplanting en bomen toe te voegen. Naast het aanbrengen kan namelijk ook bij het rooien schade gebracht worden aan de leiding.</p> <p>Omdat de dubbelbestemming “Leiding-Gas” samen valt met andere dubbelbestemmingen wordt geadviseerd om deze dubbelbestemming voorrang te geven ten opzichte van de andere dubbelbestemmingen.</p> <p>Algemene afwijkingsregel Een windturbine mag volgens de regels geen effect hebben op de veiligheid en omwonenden en bedrijven. Voor de aardgastransportleiding geldt om te voldoen aan de deze voorwaarde, maar ook voor de veilige ligging van de leiding zelf, dat de leidingen buiten de zogenaamde high impact zone (HIZ) van de windturbine liggen. Geadviseerd wordt om met het verlenen van een omgevingsvergunning hiermee rekening te houden.</p> <p><i>Paragraaf 4.6 externe veiligheid</i> In deze paragraaf graag aanpassen dat de belemmeringsstrook 4 meter bedraagt in plaats van 5 meter.</p>	<p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p> <p>Hiermee zal rekening worden gehouden bij een omgevingsvergunningaanvraag. Aan de regel (28.5 Mini windturbines) is hierover een lid toegevoegd.</p> <p>Gevraagde aanpassing is doorgevoerd.</p>
---	--

Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 16 inspraakreacties ingediend en daarmee ontvankelijk:

1. DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, namens reclamant A;
2. Reclamant B;
3. Reclamant C;
4. Reclamant D;
5. Reclamant E;
6. Van Westreenen, namens reclamant F;
7. Van Westreenen, namens reclamant G;
8. DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, namens reclamant H;
9. Sradwo, namens reclamant I;
10. Sradwo, namens reclamant J;
11. Reclamant K, Tuurdijk 13;
12. Buro SRO, namens reclamant L;
13. Reclamant M;
14. Reclamant N;
15. Reclamant O;
16. Reclamant P.

Buiten de termijn is 1 inspraakreactie ontvangen: Rombou, L.J. van Pelt, namens reclamant P (5-12-13). De reactie betreft het feit dat het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf Binnenweg 19 te klein is en niet overeenkomt met de algemene regeling voor agrarische bedrijven in het bestemmingsplan. Daarnaast is de Wet Plattelandswoning in van kracht geworden, er dient een regeling hiervoor opgenomen te worden in het bestemmingsplan waarbij wordt verzocht om Binnenweg 21 aan te duiden als plattelandswoning.

Deze inspraakreactie is niet ontvankelijk. Voor de volledigheid wordt echter opgemerkt dat de gemeente zich kan vinden in de genoemde punten en het plan hierop ambtshalve heeft aangepast.

De ontvankelijke inspraakreacties zijn hieronder achtereenvolgend samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

2.1 DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, namens reclamant A	<i>Reactie</i>
<p><i>a. Wickenburghseweg 13</i> Inspreker geeft aan dat zijn bouwvlak aan de Wickenburghseweg 13 vrij krap is ingetekend rond de bestaande bebouwing. Inspreker wenst een dieper en ruimer bouwvlak. Eerder heeft inspreker een positief antwoord ontvangen op zijn principeverzoek om op dit perceel zijn bedrijfsbebouwing uit te breiden. Inspreker verzoekt die uitbreiding tevens in het bouwvlak op te nemen.</p>	<p>a. Aan het verzoek voor een ruimer en dieper bouwvlak wordt deels tegemoet gekomen. U krijgt een standaard agrarisch bouwvlak (1,44 ha - 120 m x 120 m). Ondanks het eerdere positief antwoord op het principeverzoek, wordt de diepte van het bouwvlak vooralsnog niet aangepast in het ontwerp van het bestemmingsplan. Alleen een volledige ruimtelijke onderbouwing, danwel vergunde aanvraag, wordt meegenomen in het nieuwe plan. Indien inspreker tijdig met een volledige aanvraag komt (inclusief benodigde onderzoeken), kan een afweging gemaakt worden of het verzoek meegenomen kan worden. In het bestemmingsplan is in artikel 3.8.1 een bevoegdheid voor B&W opgenomen om, onder voorwaarden, de vorm van een agrarisch bouwvlak te wijzigen.</p> <p>Noot: wij verwijzen op dit punt tevens naar het</p>

<p><i>b. Wickenburghseweg 46</i> De begrenzing van de aanduiding 'archeologisch monument' klopt volgens inspreker niet. De locatie was eerder een archeologische vindplaats. De gronden zijn in het verleden al geroerd en inspreker wil geen beperking van de bedrijfsvoering op deze locatie.</p> <p><i>c. Spuitzone</i> Inspreker vraagt zich af of de ingestelde '50 meter, tenzij-norm' voor de aanplant van nieuwe fruitboomgaarden wel nodig is. Hij gebruikt een tunnelspuit en bij andere gewassen (zoals aardappelen) kan wel gewoon tot de erfrens worden gespoten.</p> <p><i>d. Beusichemseweg 34 b/c</i> Inspreker merkt op dat dit adres uit het bestemmingsplan is 'geknipt', omdat daar momenteel een ontwikkeling loopt via een apart bestemmingsplan. Het nieuwe bedrijf dat daar gevestigd wordt, mag volgens inspreker geen nadelige consequenties hebben voor zijn bedrijfsvoering (fruitteelt) aan de overzijde van de weg.</p>	<p>antwoord onder 2.9 sub f inzake de afstand tussen uw bouwvlak en het naastliggende Landgoed.</p> <p>b. De gronden ter plaatse van Wickenburghseweg 46 liggen binnen een archeologisch Rijksmonument, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is bevoegd gezag op dergelijke terreinen. In Archis2, het systeem van de RCE waarin alle Rijksmonumenten zijn opgenomen, is de begrenzing van dit terrein ongewijzigd. De gemeente neemt deze begrenzing 1 op 1 over in het bestemmingsplan.</p> <p>c. Ja, wij vinden dit als gemeente nodig. Allereerst merken wij op dat het niet om de aanplant van nieuwe boomgaarden gaat, maar om het (verbod op het) bedrijfsmatig gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen in deze zone. De gemeenteraad van Houten heeft aangegeven dat zij streeft naar een gezond woon- en leefklimaat voor haar burgers nabij (fruit) boomgaarden en het opheffen van conflictsituaties op termijn. In het bestemmingsplan is geregeld dat in bestaande situaties het gebruik kan worden voortgezet, maar in nieuwe situaties geldt een afstand van 50-meter, waarvan alleen afgeweken kan worden indien wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.</p> <p>De verplichting tot het aantonen van een kortere afstand via onderzoek ontstaat tevens indien meer dan één jaar geen bedrijfsmatig gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op het betreffende perceel plaatsvindt of bij wisseling van teelt. Deze overgangsregeling komt tegemoet aan de genoemde wens van de gemeenteraad.</p> <p>d. Voor het perceel Beusichemseweg 34 b/c is inderdaad een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Eventuele bezwaren dienen binnen de procedure van dat bestemmingsplan kenbaar gemaakt te worden. Aangezien het op de betreffende locatie om een nieuwe ontwikkeling gaat, zullen er binnen dat plan (op het te ontwikkelen perceel) maatregelen getroffen moeten worden om bestaande rechten uit de omgeving niet in te perken. Is dit in de ogen van inspreker wel het geval, dan staat het hem vrij om bij dat plan (in die procedure) te reageren.</p>
<p>2.2 Reclamant B</p>	
<p><i>a. Overschrijding bouwvlak</i></p>	<p>a. Als ondergrond bij bestemmingsplannen</p>

<p>Inspreker geeft aan dat de achterste loods op het perceel Beusichemseweg 136 het aangegeven bouwvlak doorkruist.</p> <p><i>b. Omvang bouwvlak</i> Het bouwvlak is te klein omdat er een groter deel in gebruik is. Dit is verhard en nodig in verband met de groei van het bedrijf.</p> <p><i>c. Woning</i> De woning op het perceel is niet kenbaar gemaakt.</p> <p><i>d. Verwerken vergunningen</i> Er zijn vergunningen verleend. Gevraagd wordt deze mee te nemen.</p> <p><i>e. Bedrijfsomschrijving</i> In de bedrijfsomschrijving staat aangegeven "agrarisch gerelateerd", dit is echter niet volledig het geval.</p> <p><i>f. Opslagmogelijkheden</i> Opslag van grond, zand, puin, groen e.d. dient mogelijk te zijn.</p>	<p>wordt de GBKN (Grootschalige BasisKaart Nederland) gebruikt, hierin is de meest recente bebouwing nog niet opgenomen, waardoor het lijkt alsof het bouwvlak niet goed loopt. Uit nadere bestudering blijkt dat de grens van het bouwvlak wel op de achterste grens van de bebouwing loopt. Het vlak is dus toch voldoende naar achteren gelegd ten aanzien van de bestaande bebouwing.</p> <p>b. Achter de bestaande bebouwing is een stuk agrarische grond verhard en in gebruik genomen voor opslag. Deze verharding/dit gebruik is niet vergund en wordt daarom niet geregeld in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om met een onderbouwd verzoek te komen voor legalisatie, zodat dit goed beoordeeld kan worden. Opgemerkt wordt dat het nieuwe bestemmingsplan een regeling heeft om de vorm van het bouwvlak van een niet-agrarisch bedrijf aan te passen. Daarnaast bevat het ontwerpbestemmingsplan een regeling om onder voorwaarden het bestemmingsvlak en/of bouwvlak te verruimen (artikel 4.6.3).</p> <p>c. Het klopt dat er geen nadere aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn geregeld in de regels. Op grond van artikel 4 lid 1g en 4.2.1 lid i zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan. (op dit adres één bedrijfswoning).</p> <p>d. U doelt op de vergunde bebouwing uit 2003 en 2006. Zoals eerder aangegeven is de ondergrond altijd enigszins gedateerd. Aangezien het hier gaat om de ondergrond, die hoofdzakelijk ter oriëntatie onder het plan ligt (en geen rechten toekent), leidt dit niet tot vermindering van de (bouw)mogelijkheden van inspreker. Voor de berekening van de 20%-uitbreidingsmogelijkheid voor niet-agrarische bedrijven worden de vergunde bouwwerken als uitgangspunt genomen.</p> <p>e. Er is voor dit perceel geen agrarische bestemming opgenomen, maar een bedrijfsbestemming. Agrarisch gerelateerd is hierbij geen voorwaarde. Bedrijfstypen tot en met categorie 2, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan (de Lijst van Bedrijfsactiviteiten) zijn mogelijk.</p> <p>f. Opslag ten dienste van het bedrijf is binnen de bestemming mogelijk tot een hoogte van 4 meter, indien het achter de voorgevelrooilijn plaatsvindt (zie artikel 4.4).</p> <p>g. Deze vraag wordt niet via een</p>
---	--

<p><i>g. Huisnummering</i> Ten aanzien van nummer 136a wordt gevraagd of dit veranderd kan worden in 136c of d. Dit omdat de woning voor nummer 136 is gevestigd en dit verwarrend is.</p> <p><i>h. Uitbreidingsmogelijkheden</i> Uitbreiding is gewenst voor opslag van fruitkisten. Gevraagd wordt hoeveel m² uitgebreid mag worden bij 5 ha grond.</p>	<p>bestemmingsplan geregeld. De vraag wordt doorgegeven aan de afdeling Dienstverlening en daar in behandeling genomen.</p> <p>h. In het nieuwe bestemmingsplan zit een uitbreidingsmogelijkheid van 20% (bij recht) voor niet-agrarische bedrijven. U kunt hier gebruik van maken voor activiteiten die tot uw bedrijfsvoering horen.</p> <p>De bebouwingsregeling voor fruitbedrijven (u bent echter niet als zodanig aangeduid en deze gaat dan ook <u>niet</u> voor u op) is geregeld door middel van categorieën. Er zijn 5 verschillende categorieën die ingedeeld zijn aan de hand van de hoeveelheid teeltgrond. Dit betreft teeltareaal tot 5 ha, tot 10 ha, tot 20 ha, tot 30 ha en meer dan 30 ha. Maximale bebouwing, niet zijnde koelruimte, mag dan respectievelijk 450, 900, 1800, 2700 en 3600 m² zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een aangepaste flexibiliteitsbepaling opgenomen waarbij er, mits goed onderbouwd en onder voorwaarden, van het maximum hoeveelheid m² afgeweken kan worden. Hierbij geldt dan een afwijking tot max. 2 categorieën hoger, terwijl er sprake blijft van evenveel teeltgrond. Een dergelijke 'binnenplanse' afwijking voor bedrijven met meer dan 30 ha teeltgrond is overigens niet mogelijk. In een dergelijk geval zal maatwerk moeten worden geleverd. Zie artikel 3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p>2.3 Reclamant C</p>	
<p><i>a. Kunstenaarsatelier</i> Inspreker geeft aan dat het huidige bestemmingsplan als doeleinden 'kunstenaarsatelier van 100 m²' heeft (Landgoed Wickenburgh). In het nieuwe bestemmingplan is dit vervallen. Inspreker verzoekt dit weer op te nemen.</p> <p><i>b. Landgoed Wickenburgh exploiteren om het voortbestaan als culturele pleisterplaats te waarborgen</i> Het blijkt dat de huidige bestemming 'zalenverhuur' niet expliciet inhoudt dat er ook horeca is toegestaan in het gebouw. Inspreker wil een passende horecabestemming opgenomen zien, zodat op professionele wijze zalenverhuur en extensieve dagrecreatie kan plaatsvinden. Inspreker geeft een opsomming van de (gewenste) activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhuur aan besloten groepen en deze voorzien van drankjes, lunches, met soms een afsluitende borrel en diner; • In de toekomst inspelen op het verruimde 	<p>a. Het atelier is wel op de verbeelding aangeduid, maar mist in de doeleindenomschrijving. De functie wordt in de doeleindenomschrijving opgenomen. Doordat het atelier is ingetekend op de verbeelding, is het niet nodig om het aantal m² (100 m²) te regelen in de regels.</p> <p>b. Uitbreiding van de bestaande (ondergeschikte) horeca-activiteiten op het landgoed wordt niet mogelijk gemaakt via dit bestemmingsplan. De gemeente staat in dit bestemmingsplan uitsluitend ondergeschikte horeca-activiteiten (categorie 4 - Staat van Horeca-activiteiten) toe in uw gebouw. De horeca is daarbij ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Zodra horeca-activiteiten op het landgoed los staan van de activiteit en/of de overhand hebben, past het niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Uitzondering hierop is commerciële zaalverhuur, dit is wel toegestaan, maar uitsluitend met ondergeschikte horeca.</p>

<p>horecabeleid wat is vastgesteld voor het buitengebied en beperkt open gaan als theetuin. Dit wil inspreker t.z.t. afstemmen op de openingstijden van zijn buurman 'Wickenburgh-antiek', zodat de klanten over en weer plezier hebben op het landgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het houden van open dagen met de mogelijkheid voor een drankje; • Verhuren van de ruimte voor culturele activiteiten, zoals een theatervoorstelling, een concert, toneel, een lezing, met na afloop de gelegenheid om een drankje te drinken. <p>Inspreker geeft aan dat de besloten groepen bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gasten die een officiële trouwplechtigheid bijwonen; • Gasten t.b.v. vergaderingen, kleine jubilea, recepties, intieme feestjes (zonder geluidsoverlast voor de burens); • Groepen voor workshops en trainingen met koffie, thee en lunches. <p>Inspreker heeft de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het Landgoed heeft onder andere de bestemming 'extensieve dagrecreatie en zalenverhuur'. Is de horeca ondergeschikt aan de hoofdbestemming of is er daadwerkelijk een horeca-bestemming noodzakelijk? 2. Vallen de bovenstaande activiteiten in horeca-categorie 1 of 2? 3. Welke horecavoorziening zou het beste bij een (toekomstige) theetuin op het landgoed passen. <p>c. <i>Van Maaswaal, Wickenburghseweg 13 't Goy</i></p> <p>Van Maaswaal heeft zijn bedrijfsperceel gekocht toen de bomen van het bos al volwassen waren. Hij heeft desondanks altijd geklaagd over de schaduw van de bomen. Bij de voorlaatste uitbreiding heeft inspreker bezwaar gemaakt, omdat de schuren dicht tegen zijn erfgrans waren gesitueerd. Inrit van inspreker is hierdoor erg donker geworden.</p> <p>d. <i>Verkeer</i></p> <p>Uitbreiding van de bedrijfslocatie leidt tot extra verkeersbewegingen en inspreker acht dit op deze plaats ongewenst. Inspreker vraagt dan ook te kijken naar mogelijkheden om aan de Beusichemseweg, waar de firma van Maaswaal</p>	<p>Van de door inspreker genoemde activiteiten zijn in ieder geval toegestaan: zalenverhuur t.b.v. vergaderingen, workshops, trainingen, verhuur ruimte voor concert of toneel en de opvang van gasten bij een trouwplechtigheid. Feesten, jubilea en partijen worden niet onder ondergeschikte horeca geschaard. Deze activiteiten vallen, net als een eventuele theetuin, in horeca-categorie 1 en 2. Horeca vormt in die gevallen de hoofdactiviteit. Voor het uitbaten van dit type horeca-activiteiten dient inspreker een separate aanvraag (met onderbouwing) bij de gemeente in te dienen. Voor het houden van open dagen (met een drankje) is een evenementenvergunning nodig, dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.</p> <p>Antwoorden op vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De horeca dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming/functie. 2. In de eerdere beantwoording is aangegeven wat de gemeente 'ondergeschikt' vindt (horeca-categorie 4) en wat wij onder (zelfstandige) horeca-categorie 1 en 2 verstaan; 3. Horeca-categorie 1a. <p>c. Wij verwijzen op dit punt naar de beantwoording onder punt e en f.</p> <p>d. Inspreker gaat niet over de bedrijfsvoering van onderhavig bedrijf (en verplaatsing van activiteiten naar een andere locatie). Op de huidige locatie kan de bedrijfsvoering conform de (bestaande) rechten worden voortgezet en/of uitgebreid;</p>
--	---

<p>ook bedrijf houdt, nieuwe uitbreiding toe te staan.</p> <p>Puntsgewijs:</p> <p>e. Inspreker stelt dat het bouwperceel van de firma van Maaswaal voor een klein deel over zijn grond ligt;</p> <p>f. Bij de vorige uitbreiding van Maaswaal was afgesproken dat nieuwe en toekomstige bebouwing minimaal 6 m uit de erfgrans zou blijven. Inspreker ziet dit graag terug in het nieuwe bestemmingsplan;</p> <p>g. Ondanks de gemeentelijke wens om nieuwe uitbreidingen van schuren zoveel mogelijk achter elkaar op het bouwperceel te plaatsen (i.v.m. de zichtbaarheid vanaf de weg), pleit inspreker ervoor om de bebouwing qua silhouet bijeen te houden, zodat de bosrand in het zicht blijft.</p> <p>h. Het hele bos valt volgens inspreker onder Monumentenzorg. Het is onwenselijk om het bos nog verder door bebouwing in te sluiten. Inspreker pleit ervoor om de nieuwe uitbreiding van Maaswaal te plannen op het terrein wat nu laad- en losplaats is en de nieuwe laad- en losplaats op te schuiven. De nieuwe bebouwing sluit dan aan bij de bestaande bebouwing en de ingang van het bos wordt niet verder donker gemaakt. Bovendien blijft het zicht op de bosrand gehandhaafd.</p>	<p>e. De reactie is terecht. Het bouwvlak is daarom aan de zijde van het landgoed aangepast;</p> <p>f. Het bouwvlak is aan de zijde van het Landgoed aangepast op de bestaande bebouwingsgrens, waarbij vanaf de laatste bebouwingslijn het bouwvlak 6 meter (vanaf de grens van het Landgoed) wordt teruggelegd;</p> <p>g. Het bouwvlak, zoals ingetekend, is aangepast aan de zijde van het landgoed. Met de nieuwe begrenzingen is zowel met de wens van inspreker, als met de wens (voor een ruimer bouwvlak) van de betreffende ondernemer rekening gehouden. In het bestemmingsplan zit een voorwaarde dat de afstand tussen de agrarische gebouwen maximaal 20 meter mag bedragen, op die manier wordt beoogd de bebouwing compact te houden.</p> <p>h. Inspreker gaat niet over de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. De betreffende ondernemer heeft bestaande rechten, welke hem ter beschikking staan ten behoeve van zijn bedrijfsvoering/-uitbreiding. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Indien u met uw buurman tot overeenstemming komt over een andere inrichting, kan uw buurman dat verzoek bij de gemeente indienen.</p>
<p>2.4 Reclamant D</p>	
<p><i>a. Bedrijfsmatige activiteiten</i> Inspreker geeft aan dat hij eigenaar is van het pand Wickenburghseweg 50 in 't Goy. Het losstaande pand staat op de bijbehorende plankaart aangegeven. Het pand bestaat uit twee bouwlagen: de benedenverdieping (op maaiveld niveau) is geheel als atelier/bedrijfsruimte voor zijn architectenbureau in gebruik. De bovenverdieping (tweede bouwlaag) is de woonverdieping. Beide functies zijn gescheiden en afzonderlijk toegankelijk. Het voorterrein is ingericht als parkeerplaats voor bezoekers, personeel en eigen gebruik. Op de plankaart is het pand niet aangegeven als "bedrijfspan" voor een beroep of bedrijf aan huis, hoewel dit sinds de oprichting als zodanig in gebruik en bij gemeente bekend is. Inspreker merkt op dat hij voldoet (en voldeed) aan de thans gestelde toetsingscriteria (ontwerp planvoorschriften blz.</p>	<p>a. U heeft (conform de vigerende beheersverordening) een woonbestemming. Deze bestemming is overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Binnen deze woonbestemming is het toegestaan om een beroep en/of bedrijf aan huis uit te oefenen, mits wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 26.4 (algemene gebruiksregels). Indien uw situatie hier niet aan voldoet, dan raden wij u aan om een verzoek (met ruimtelijke onderbouwing) in te dienen, zodat wij formeel kunnen toetsen of uw situatie via een vergunning gelegaliseerd kan worden. Dit betreft een separate planologische procedure en wordt niet via dit bestemmingsplan geregeld.</p>

82). Inspreker mist de aanduiding "bedrijf (blz. 89) op de betreffende plankaart en ontwerp planvoorschriften.

b. Aanpassen regels

Aansluitend dient op blz. 89 de eerste zin van de formulering in de derde alinea "per bouwvlak is het bestaande en legaal tot stand gekomen aantal bedrijfswoningen toegestaan" gewijzigd te worden. Aldus: "per bouwvlak vallen bestaande en legaal tot stand gekomen aantal en grootte van bedrijfswoningen buiten de nieuwe regelingen".

c. Situatie past in begripsbepalingen

Wij voldoen aan de in de ontwerpplanvoorschriften op blz. 6 en 7 genoemde begripsomschrijvingen onder 1.16, 1.17, 1.19, 1.21, 1.26, 1.55 en 1.56. Wij verzoeken u de door ons geconstateerde en in deze brief gemelde gegevens in uw voorontwerp bestemmingsplan en de plankaart op te nemen, te corrigeren c.q. aan te vullen.

d. Water

Inspreker maakt gemeente erop attent dat hij een aan ons pand grenzend lager gelegen perceel natuurgebied en "gracht", onderdeel vormend van een inmiddels verdwenen kasteel (blz 5), in eigendom heeft. Het perceel wordt ten laste van inspreker bemaald (onderbemaling). Na de aanleg van het hoofdriool heeft de gemeente Houten, buiten ons medeweten, een overstort op het perceel (in eigendom van P. v.d. Poel en fam. Boon) aangelegd. Ook wordt nog steeds door belendende woningen afvalwater geloosd op de omringende gracht/waterloop. Wij wensen niet verantwoordelijk gesteld te worden voor de vervuiling en toename van de afvoer van het oppervlaktewater. Inspreker verzoekt in het kader van het milieu, het waterbeheer en de archeologische waarde maatregelen te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 't Goy.

b. Zie antwoord bij a.
De regeling met betrekking tot bedrijfswoningen wordt niet aangepast.

c. Voor zover wij op dit moment kunnen constateren voldoet u niet aan hetgeen gesteld is in artikel 1.22 lid b (=begrip bestaand). U dient een onderbouwde aanvraag voor legalisatie in te dienen. Er kan dan een gedegen beoordeling plaatsvinden of de situatie gelegaliseerd wordt. Het bestemmingsplan wordt nu niet aangepast.

d. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de problematiek omtrent de riolering en overstort, zoals geschetst door inspreker, op te lossen. Uw vraag is wel opgenomen met het cluster Openbare Werken van de gemeente, waarbij wij u de volgende reactie kunnen geven:
In 1984 heeft de gemeente riolering aangelegd in de Wickenburghseweg, waarbij de bestaande afvoeren voor huishoudelijk afvalwater van de woningen die op de watergang aan de achterzijde waren aangesloten zijn omgezet naar het nieuwe gemeentelijke riool in de weg. De regenwaterafvoeren van de weg en van de daken van woningen zijn zoveel mogelijk op de bestaande manier blijven lozen, in veel gevallen was dat de watergang achter de woningen. Na de aanleg van de gemeentelijke riolering is de structurele afvoer van huishoudelijk afvalwater op de watergang gesaneerd, daarnaast is ook een deel van het hemelwater op de gemeentelijke riolering aangesloten. De nooduitlaat van het gemeentelijke riool is gekoppeld aan de regenwaterafvoer naar de watergang en zal alleen bij extreme weersomstandigheden of bij calamiteiten afvalwater afvoeren op de watergang (put DGD010A).
De watergang achter de woningen wordt inderdaad bemalen door een particulier (dat bent u dus). Het is de gemeente niet bekend of er in de jaren '80 afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de bewoner van nr. 50. Het is opmerkelijk dat bijna 30 jaar na

	<p>uitvoering hierover wordt gereclameerd. De opmerking dat er vuil water wordt geloosd op de watergang is wel een punt van zorg, de aanleg van gemeentelijke riolering verplicht bewoners hierop aan te sluiten. Wanneer dat niet het geval is horen wij van inspreker graag waar deze lozing plaatsvindt en zullen we met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (waterkwaliteitsbeheerder) optreden.</p>
2.5 Reclamant E	
<p>Inspreker geeft aan dat hij een voormalige agrarische bedrijfslocatie heeft (Beusichemseweg 49), waarbij hij 9 ha grond aan derden verhuurt.</p> <p>In het voorontwerp staat inspreker aangeduid als 'Wonen-Vrijstaand', maar vallen de schuren onder 'Agrarisch'.</p> <p>Hij wil graag meer gebruiksmogelijkheden voor zijn schuren, zoals bed- and breakfast en/of de mogelijkheid voor een zorgboerderij.</p> <p>Inspreker wil zijn pad wellicht ook doortrekken richting het water om de recreatieve routes te verruimen.</p>	<p>De bestaande schuren worden ondergebracht binnen de bestemming Wonen zodat er eventueel gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbevoegdheid om nevenactiviteiten bij Wonen (artikel 28.6) te realiseren. Voor de realisatie van een zorgboerderij zal een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden. Een B&B is mogelijk na het doorlopen van de genoemde afwijkingsprocedure.</p> <p>Een pad valt binnen de bestemmingsomschrijving, hiervoor dient wel een omgevingsvergunning voor het aanleggen aangevraagd te worden. (artikel 3.7.1)</p>
2.6 Van Westreenen, namens reclamant F	
<p><i>a. Intensieve veehouderij</i></p> <p>Inspreker geeft namens cliënt aan dat op het terrein (Groenedijkje 7a) ook andere installaties ten behoeve van de kippen aanwezig zijn, die niet onder de aanduiding vallen. Het verzoek is ook deze onderdelen te regelen in het bestemmingsplan om strijd hiermee te voorkomen.</p> <p><i>b. Uitbreidingsmogelijkheden</i></p> <p>In het plan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij opgenomen. Inspreker acht dit wel gewenst, net als mogelijkheden bij grondgebonden agrarische bedrijven.</p> <p><i>c. Bebouwingsregeling fruittelers</i></p> <p>De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de fruitteelt zijn onvoldoende voor inspreker, hij valt al in de hoogste categorie. Inspreker verzoekt de bebouwingsmogelijkheden zodanig te verruimen dat het gehele bouwvlak kan worden volgebouwd.</p> <p><i>d. Archeologie-2</i></p> <p>De dubbel-bestemmingsbepaling en de daarachter schuilgaande verplichting tot het doen</p>	<p>a. Het plan is aangepast conform de verleende omgevingsvergunning d.d. 2 mei 2013.</p> <p>b. Het plan is hierop aangepast. De uitbreidingsmogelijkheden voor bouwen zijn gelijk getrokken. In verband met de MER-verplichtingen is de regeling voor agrarische bedrijven in het bestemmingsplan wel aangepast. Aanvragen om omgevingsvergunning waarbij de stikstofdepositie toeneemt (zie artikel 3.5d) moeten geweigerd worden.</p> <p>c. Er is bewust gekozen om de lat te leggen bij 30 ha en hoger. Bedrijven die groter zijn en meer bebouwing willen dan de regeling toestaat kunnen hiervoor in overleg treden met de gemeente. Er wordt gezamenlijk gekeken of er een verantwoorde inpassing mogelijk is. De gemeente zal hier maatwerk op toepassen.</p> <p>d. Uit de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg volgt dat gemeenten een archeologische zorgplicht</p>

van archeologisch vooronderzoek bij roering dieper dan 50 cm leidt tot onnodig hoge kosten voor cliënt en de bestemmingslegging is te onbepaald. Teeltgronden zijn eerder geroerd tot 80 cm en zouden aan de regeling moeten worden onttrokken. Er wordt verzocht de onderzoeksplicht niet op te nemen voor bestaande kwekerijpercelen.

Wij verzoeken u dan ook voor de percelen van cliënt een lager beschermingsniveau toe te kennen en/of de regels in de archeologische dubbelbestemming aan te passen.

Hetzelfde geldt voor gewoon beheer en onderhoud. Wij verzoeken u de archeologische dubbelbestemmingen dermate aan te passen, dat de vergunningsplicht voor werkzaamheden op een kwekerijperceel zoveel mogelijk verlicht wordt.

e. Toegangsweg

De toegangsweg tegenover het perceel (binnen de bestemming Agrarisch) is niet opgenomen in regels of plankaart. Inspreker verzoekt dit alsnog te doen.

f. Spuitzone

Inspreker is het niet eens met de regeling zoals neergelegd in artikel 3 lid 5 a. Cliënt maakt nadrukkelijk bezwaar tegen deze stellingname en met name tegen het opnemen van het 'spuitverbod'. Het opnemen van een spuitverbod leidt tot een enorme schade in de bedrijfsvoering, welke op de gemeente verhaald kan worden (planschade). Inspreker verzoekt derhalve deze regeling aan te passen, zodanig dat voor bestaande teeltpercelen geen 'spuitverbod' binnen 50 meter van woningen en bijbehorende tuinen geldt.

hebben. Deze zorgplicht geldt zowel voor bekende archeologische terreinen als voor gebieden waar archeologische waarden verwacht kunnen worden (art. 38a Monumentenwet). Het gemeentelijk archeologiebeleid (2007) is hierop gebaseerd. Dit beleid is in 2011 via het paraplubestemmingsplan archeologie verankerd in bestaande bestemmingsplannen. Het (deels) afvoeren van een archeologische dubbelbestemming of het aanpassen ervan kan alleen aan de orde zijn als via archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische resten (meer) in de bodem bevinden. Dit dient te worden aangetoond door een gecertificeerd archeologisch bedrijf, en na gemeentelijke goedkeuring van een PvA of PvE (afhankelijk van het type onderzoek).

Als dit inderdaad gaat om onderhoud als normaal ploegen of frezen, dan bieden de vrijstellingen zoals geformuleerd in het archeologiebeleid daar nu reeds voldoende ruimte voor. De eerste 50 cm is (mede om normaal agrarisch gebruik mogelijk te maken) vrijgesteld van onderzoek. Dit geldt voor de waardes Archeologie 1 en 2. Voor Waarde Archeologie 3 geldt zelfs dat de eerste meter is vrijgesteld. Voor Waarde Archeologie 1 plus aanduiding sw-am (archeologisch Rijksmonument) geldt dat niet de gemeente, maar het Rijk bevoegd gezag is. Daar gelden de gemeentelijke vrijstellingen dus niet en is toestemming nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

e. Het plan is hierop aangepast. De toegangsweg is nader aangeduid op de verbeelding en in de regels opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

f. Er is geen wetgeving die de afstand tussen een agrarisch productieperceel en gevoelige bestemmingen regelt. De opgenomen afstandseis van 50 meter volgt uit jurisprudentie van de Raad van State. Bestaand gebruik binnen de 50 meter is daarom onder het overgangsrecht gebracht. Bovendien kan van de 50 meter-eis worden afgeweken indien (via bijv. onderzoek) aangetoond kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit onderzoeken elders in het land blijkt dat er omstandigheden aan te voeren zijn waardoor een kortere afstand te verantwoorden valt. De gemeente zal bij elke aanvraag die daar toe aanleiding geeft, beoordelen in hoeverre de onderbouwing voldoende is voor een kortere

<p><i>g. Woningen</i> Het bouwvlak voor woningen is op de verbeelding groter dan de daadwerkelijke woning. Uitbreiding of sloop/herbouw in de richting van bedrijf van inspreker is hierdoor niet uitgesloten. Dit is niet wenselijk met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Verzoek is de bouwvakken te fixeren op de huidige woningen.</p>	<p>afstand.</p> <p>g. De gehanteerde systematiek, onder meer voor de bestemming Wonen, is dat bouwvlakken groter getekend zijn om hiermee meer flexibiliteit te hebben in de situering (niet qua omvang). Bij sloop en nieuwbouw van een woning buiten de bestaande fundamente is het nodig om een afwijkingsprocedure te doorlopen (artikel 28.8) Bij deze bevoegdheid is onder meer bepaald dat de nieuwe situering niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving.</p> <p>M.b.t. de spuitgevoeligheid merken wij voorts op dat afstanden gerekend worden ten opzichte van de hele gevoelige bestemming (dus inclusief tuin), niet alleen de woning.</p>
<p>2.7 Van Westreenen, namens reclamant G</p>	
<p><i>a. Vorm en omvang bouwvlak</i> Cliënt van inspreker verzoekt het bouwvlak voor Beusichemseweg 28 te vervormen en tegelijkertijd een bouwvlak van maximale grootte toe te kennen.</p> <p><i>b. Bebouwingsregeling fruittelers</i> Cliënt van inspreker exploiteert een fruitteeltbedrijf met circa 22 ha aan gronden. Een fruitteeltbedrijf met teeltgronden met een oppervlakte van minstens 20 ha mag 2.700 m² aan bebouwing hebben (excl. koelruimte) en 1.050 m² aan koelruimten. Omdat de aanwezige bebouwing reeds deze oppervlakten benadert en cliënt concrete uitbreidingsplannen heeft, verzoekt inspreker de bouwmogelijkheden van cliënt te verruimen (bij recht). In artikel 3.4.3 is weliswaar een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de bouwmogelijkheden met één categorie, maar deze vergroting is in het geval van cliënt niet zonder meer voldoende. Cliënt vraagt u dan ook de bouwmogelijkheden te verruimen waarbij het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden.</p> <p><i>c. Archeologie-2</i> De dubbel-bestemmingsbepaling Archeologie-2 en de daarachter schuilgaande verplichting tot het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek bij roering van >50 cm leidt volgens inspreker tot onnodig hoge kosten voor cliënt en de bestemmingslegging is te onbepaald. Teeltgronden zijn eerder geroerd tot 80 cm en zouden aan de regeling moeten worden onttrokken. Hetzelfde geldt voor het gewone</p>	<p>a. We hebben bekeken of de vormverandering van het bouwvlak bezwaarlijk was. Dit bleek niet het geval. Het plan is op het verzoek aangepast.</p> <p>b. De regeling uit de vigerende beheersverordening is overgenomen. Tot op heden is niet gebleken dat deze ontoereikend zou zijn. Er is bewust gekozen om de lat te leggen bij 30 ha aan teeltgrond. Bedrijven die meer teeltgronden hebben en meer bebouwing willen dan de regeling toestaat, kunnen hiervoor in overleg treden met de gemeente. Er wordt gezamenlijk gekeken of er een verantwoorde inpassing mogelijk is. De gemeente zal hierop maatwerk voeren.</p> <p>Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de afwijkingsregels voor fruitteeltbebouwing in de bestemmingsregeling wel zijn aangepast op het punt van maximaal één categorie hoger, afwijking kan nu voor twee categorieën hoger (tot het plafond bij 30 ha).</p> <p>c. Wij verwijzen hier naar het antwoord bij 2.6 onder d.</p>

<p>beheer en onderhoud.</p> <p><i>d. Spuitzone</i> Inspreker is het niet eens met de regeling zoals neergelegd in artikel 3 lid 5 a.</p>	<p>d. Wij verwijzen hier naar het antwoord bij 2.6 onder f.</p>
<p>2.8 DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, namens Reclamant H</p> <p><i>a. Aanpassen grootte bouwperceel naar 1,5 ha</i> Inspreker geeft namens cliënt aan dat op Tuurdijk 43 in 't Goy reeds jarenlang een koel- en opslagbedrijf is gevestigd. De belangrijkste activiteiten van het bedrijf, zoals omschreven in de milieuvergunning, zijn het telen van fruit, koelen en droge opslag van fruit en overige (hoofdzakelijk agrarische) producten. Door een geleidelijke toename van de productie per hectare en door steeds strengere eisen op het gebied van voedselveiligheid en de daarvoor benodigde certificering stijgt de vraag naar kwalitatief hoogwaardige koelruimte. Kleinere fruitteeltbedrijven laten steeds vaker het koelen van hun fruit over aan hierin gespecialiseerde koelbedrijven. Daarnaast is inmiddels de koelaccommodatie van veiling The Greenery in Utrecht gesaneerd. Uitbreiding en modernisering zijn noodzakelijk om een aantrekkelijke marktpartij te blijven. Inmiddels is aanpassing of vervanging van een aanzienlijk deel van de koelcellen dringend noodzakelijk omdat een deel van de cellen nog wordt gekoeld met een koudemiddel dat per 1 januari 2015 verboden wordt. Er staat een deel van het jaar ongeveer 6000 palletkisten (114 x 114 x 75 cm) op het erf. Ook voor de opslag van lege kisten komen steeds strengere eisen. Binnenopslag verkleint het risico van ongewenste verontreinigingen, terwijl de kisten bovendien een veel langere levensduur hebben. Kisten bewaren in een leeggekomen koelcel is niet gewenst i.v.m. schimmels. Schimmelbestrijding op lege kisten is vaak onvoldoende effectief en bovendien milieubelastend. De sorteeractiviteiten, die nu nog elders plaatsvinden, zullen op termijn ook op de locatie aan de Tuurdijk worden geconcentreerd. Het aantal transportbewegingen zal hierdoor ook verder afnemen, omdat er minder heen en weer rijden van product nodig is: teelt, opslag en verwerken vinden dan vrijwel geheel op één locatie plaats. Het huidige bouwblok is 100 x 120 m. Om tegemoet te komen aan de gewenste uitbreiding in de toekomst is een bouwblok nodig van 15.000 m². Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik u mee te willen werken aan een uitbreiding van het bestaande bouwperceel tot een grootte van 1,5 ha.</p> <p><i>b. Oppervlakte te bebouwen</i></p>	<p>a. Van den Brink BV is een dienstverlenend bedrijf bestaand uit een Koel- en Opslagbedrijf en een Sorteert-, en Pakstation in 't Goy. Qua gronden heeft Van den Brink BV haar teelt van hardfruit in Wijk bij Duurstede (ca. 22 ha) en is hij voornemens 15 ha boomgaard in Houten aan te kopen. (<i>Bron: website</i>) In het voorontwerp is de bestaande planologische status als 'koel-, transport- en overslagbedrijf' overgenomen.</p> <p>Aan de uitbreidingsvraag naar 1,5 ha kan vooralsnog niet tegemoet gekomen worden. Op dit ogenblik is het kadastrale eigendomsperceel van inspreker 12830 m², de omliggende gronden zijn (nog) niet in zijn eigendom. De bestemmingsgrens wordt op de perceelgrens gelegd, evenals de bouwvlakgrens. Aan de voorzijde wordt het bouwvlak op de voorgevel(rooilijn) gelegd.</p> <p>Bovendien hebben wij voor een uitbreiding zoals gewenst (van 6512 m² naar 93771) op basis van de door u geleverde gegevens nog te weinig onderbouwing. Uitsluitend een voldoende concreet (bouw)plan, waarover de gemeenteraad een ruimtelijke afweging kan maken, kan meegenomen worden. Onder meer alle onderzoeken naar de planologische haalbaarheid moeten hierbij beschikbaar zijn. Op het moment dat deze ruimtelijke onderbouwing er ligt kan het verzoek wellicht nog worden meegenomen in de afweging van vaststelling van dit plan. Anders dient er later een separate planologische procedure te worden doorlopen om dit te regelen.</p> <p>b. Zie de beantwoording onder a.</p>

Op 20 feb. 2007 hebben we u aangegeven dat de oppervlakte bebouwing op het bedrijf op dat moment 6512 m² bedroeg. We hebben in 2008 daarop een uitbreiding van 20 % bepleit, waarmee we op 7814 m² zouden komen. Om de komende 10 jaar een gezonde groei te kunnen doormaken is het noodzakelijk t.o.v. deze oppervlakte opnieuw 20 % te kunnen uitbreiden waarmee de bebouwde oppervlakte op 9.377 m² komt. Daarmee is nog steeds slechts 62,5 % van een bouwkaavel van 1,5 ha bebouwd, maar dit geeft de mogelijkheid gebouwen op een veilige afstand te plaatsen. Dit is met name van belang voor het op afstand plaatsen van een fustloods vanwege de hoge vuurlast en het op afstand plaatsen van huisvesting voor seizoensarbeiders i.v.m. de veiligheidsrisico's voor een logiesfunctie en voor het mogelijk maken van de gewenste uitbreiding van de koelruimte en het realiseren van de aangegeven sorteer- en verpakkingsinrichting.

c. Verruiming goot- en nokhoogte

Voor gebouwen zijn nu aangegeven als maximale goot- en nokhoogtes resp. 6 en 10 m. Die hoogtes zijn inmiddels sterk achterhaald en zowel binnen hetzelfde bestemmingsplan voor Agrarisch 'koel- en opslagruimte' ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' (resp. 8 en 12 m) als in omliggende gemeenten veel ruimer. Het zou vreemd zijn als een fruitteeler wel die hoogte mag bouwen voor het koelen van zijn eigen fruit en een bedrijf dat zich specialiseert in het koelen van het fruit van de omliggende fruitteelers dat niet zou mogen. Bij deze het verzoek om in lijn met de vergunbare goot- en nokhoogtes voor fruitteeltbedrijven ook hier hoogtes toe te staan van resp. 8 en 12 m. Als verruiming van deze bouwhoogte niet gewenst is voor elke bouwkaavel met bestemming 'Bedrijf, wat ik me voor kan stellen, zou deze wel mogelijk moeten zijn voor dit bedrijf vanwege het koelen van fruit en de daarvoor gewenste grotere bouwhoogte. Overigens spreken regels en verbeelding elkaar nu tegen. Volgens de regels is de maximale nokhoogte 10 m, volgens de verbeelding 9 m. Dat moet uiteraard tenminste 10 m zijn. De huidige bestemming staat eveneens 10 m bouwhoogte toe en de huidige gebouwen hebben ook deze hoogte.

d. Aanpassing milieucategorie

In de regels staat de volgende tekst: De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 welke zijn opgenomen in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten". Dit bedrijf valt binnen SBI-code 52.10.2 = Opslag in koelhuizen e.d. In de Staat van bedrijfsactiviteiten heeft categorie 52.10.2 een

c. De opmerking is terecht. De regeling voor de goot- en bouwhoogte is aangepast conform de regeling voor fruitbedrijven. De bebouwing op uw bedrijf die gebruikt wordt ten behoeve van het koelen van fruit kan hiermee tot een hoogte van 8 (goot) en 12 meter (nok) gerealiseerd worden. De overige bebouwing 6 (goot) en 11 meter (nok).

d. De reactie is terecht, de milieucategorie is aangepast op de verbeelding.

<p>milieucategorie 3.1. Op dit bedrijf moet daarom milieucategorie tot 3.1 mogelijk zijn, omdat dit de categorie is die het bedrijf daar nu heeft en ook al jaren volkomen legaal heeft.</p>	
<p>2.9 Sradwo, namens reclamant I</p>	
<p>Inspreker beperkt zich namens cliënt tot de situatie van de woning, het bedrijf en de directe omgeving (Wickenburghseweg 98). Uit het ter inzage gelegde plan blijkt dat het bouwvlak verkleind is, het aantal aanwezige bedrijven en de daarin uitgeoefende functies beperkt is en dat het bestemmingsvlak deels over de gronden van derden gelegd is.</p> <p>Inspreker geeft daarnaast aan dat recent door de gemeente is vastgesteld dat de functies fruitteelt en paardenbedrijf niet op deze locatie mag worden uitgeoefend.</p> <p>Ondanks het feit dat, gelet op de in dit plan opgenomen fruitteeltregeling, bebouwing tot een omvang van 3.750 m² toegestaan is, alsmede voor het paardenbedrijf in potentie een bouwvlak van 1,44 ha mogelijk is, heeft u een bouwvlak opgenomen waarin in 't geheel geen bebouwing voor deze bedrijfsonderdelen gerealiseerd kan worden. Daarbij let cliënt tevens op uw standpunt dat verplaatsing van deze functies naar andere locaties geen mogelijkheid is. Derhalve verzoeken wij u namens cliënt het bouwvlak zodanig vorm te geven dat bovenstaande punten hersteld worden.</p>	<p>De gemeente heeft de bestaande en onlangs vergunde bebouwing (d.d. 23-12-13) opgenomen in het nieuwe bouwvlak dat aan de achterzijde iets korter is (op de achtergevel) en op de plek van de onlangs verleende omgevingsvergunning iets ruimer is. Het adres is verder bestemd conform de vigerende beheersverordening.</p> <p>Aanvrager heeft recent een verzoek voor opsplitsing van zijn bedrijf gedaan en vestiging van de (niet vergunde) agrarische activiteiten op een nieuwe locatie. Dit verzoek is afgewezen, maar inmiddels wordt samen met aanvrager wel gestudeerd op een uitbreiding en legalisatie van de agrarische activiteiten op de huidige locatie, waarmee een gemengde bestemming ontstaat. Op dit moment ligt er nog geen afgeronde ruimtelijke onderbouwing, danwel verleende vergunning voor de betreffende uitbreiding en kan deze nog niet worden meegenomen in dit plan. Indien de hele onderbouwing/de vergunning er tijdig ligt, kan een goede afweging worden gemaakt en kan het verzoek wellicht nog worden meegenomen bij de vaststelling. Anders dient er later een separate planologische procedure te worden doorlopen om het te regelen.</p>
<p>2.10 Sradwo, namens reclamant J</p>	
<p>Inspreker merkt namens zijn cliënt op dat het in beginsel om een conserverend plan gaat en dat eventueel aan te brengen wijzigingen uitsluitend in de procedure kunnen worden meegenomen indien deze volledig onderbouwd bij de gemeente bekend zijn.</p> <p>In dit kader heeft cliënt van inspreker aangegeven dat de huidige planregeling voor wat betreft de bedrijfsbebouwing op zijn locatie (Beusichemseweg 56) enkele beperkingen kent die hij middels een (meegestuurde) planologische onderbouwing binnen het kader van het nieuwe bestemmingsplan denkt te kunnen opheffen. Gaarne verneemt cliënt dan ook van gemeente of deze onderbouwing voldoende is om de bouwgrens enigszins in noordwaartse richting op te kunnen rekken.</p>	<p>Bij de door inspreker gewenste (eind)situatie neemt het areaal kassen uiteindelijk met meer dan 1 ha toe (waarvan 3680 m² reeds vergund maar nog niet gerealiseerd).</p> <p>Onlangs is de gemeente via een lang traject tot een aanvaardbare situatie op het onderhavige perceel gekomen.</p> <p>Het bestemmingsplan 't Goy en omgeving betreft in beginsel een conserverend plan: alleen verleende vergunningen, danwel aanvragen die volledig zijn onderbouwd en waarvoor een afweging gemaakt kan worden, worden meegenomen in het plan. (ABRS:201210659/1/R1). Onder meer alle onderzoeken naar de planologische haalbaarheid moeten hierbij beschikbaar zijn.</p> <p>De onderbouwing van inspreker is door ons getoetst. Aan inspreker is vervolgens gecommuniceerd dat de onderbouwing nog onvoldoende gronden bevat om het verzoek nu al mee te nemen in dit bestemmingsplan. Hierbij zijn de volgende argumenten aangedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ruimtelijke onderbouwing moet nog worden aangevuld met de benodigde onderzoeken (m.b.t. de nieuw gewenste

	<p>uitbreiding). Het betreft o.a. verkeer (aan-/afvoer naar logistiek is daarbij een aandachtspunt), parkeren en archeologie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - De laatste vergunning (mei 2009) voor de uitbreiding van de kassen is nog altijd niet gerealiseerd; - De landschappelijke inpassing is nog onvoldoende uitgewerkt; - Watertoets is nog niet doorlopen; - Goede bedrijfseconomische onderbouwing ontbreekt (<u>noodzaak</u> uitbreiding concreter aantonen, ook Provincie stelt/toetst deze eis); - Aandachtspunt is dat de gewenste uitbreiding van de kassen vlak naast bomen plaatsvindt (ook provinciale eis/toets); - Er ligt geen ondertekende (planschade)overeenkomst; - Rekening houden met de ontwikkelingen rondom de biovergister. <p>Het bouwvlak wordt daarom nog niet aangepast. De aanduiding voor het groencentrum zal wel verruimd worden, zodat de regeling flexibeler is qua situering van dat gebruik. Het toegestane volume verandert niet.</p>
<p>2.11 Reclamant K</p>	
<p><i>a. Toelichting, pagina 64 (Spuitzones)</i> Inspreker geeft aan dat hier een niet limitatieve opsomming gegeven wordt wanneer afgeweken kan worden van de 50 meter zone. Deze kunnen allemaal weg op 'planologisch mogelijk' na en op 'aantoonbare niet nadelig voor de gezondheid van omwonenden'. Dat zijn in de ogen van inspreker de enige (2) criteria die gelden. Hoe dat bereikt wordt dient onafhankelijk en deskundig aangetoond te worden.</p> <p><i>b. Toelichting, pagina 69</i> Hier wordt "fruitteelt als grondgebruik" aangeduid als landschappelijke waarde. Inspreker neemt aan dat "hoogstam" fruitteelt bedoeld wordt. Zo niet, als dit dus ook voor grootschalige fruitteelt in o.a. spilvorm geldt, dan ontbreekt een motivering hiervoor, temeer daar onder planregel 3.7.3 twee keer landschapswaarde als beperkende factor opgevoerd wordt voor het verlenen van een omgevingsvergunning en het waarom daarvan kan inspreker zich voor grootschalige fruitteelt niet voorstellen.</p> <p><i>c. Seizoensarbeiders</i> Inspreker komt tot drie keer verschillende (en daarmee niet te volgen) passages over seizoenarbeiders en huisvesting tegen in de toelichting. Hij verzoekt om één duidelijke passage.</p> <p><i>d. Regels, artikel 3.5.a</i> Inspreker wil de volgende aanpassing van de</p>	<p>a. Wij zien geen aanleiding de niet limitatieve opsomming aan te passen. Een eventuele afwijking van de richtafstand van 50 meter moet vanzelfsprekend goed onderbouwd worden.</p> <p>b. De aannname van de inspreker dat het hoogstamfruitteelt betreft is correct. Het is ook met die gedachte in het bestemmingsplan opgenomen. De tekst in de toelichting is op dit punt verduidelijkt.</p> <p>c. De teksten in de toelichting over dit onderwerp moeten overeenkomen met de regeling. De passages in de toelichting zijn hierop aangepast.</p> <p>d. De regeling zoals opgenomen blijft ongewijzigd. Met de kennis van dit moment</p>

<p>regel:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. achter "biociden" dient een punt te komen. Het vervolg van de zin is volgens hem volstrekt onduidelijk. j. Toevoegen van de zin: "Voor stads- en dorpskernen kan niet van de 50 meter spuitzone worden afgeweken." <p>Daarnaast dienen in de voorschriften de spuitzones omschreven te worden en op de plankaart aangegeven te worden.</p> <p>e. Regels, artikel 3.6.1 Inspreker verzoekt de formulering van dit artikel zodanig aan te passen dat alleen afgeweken kan worden van 50 meter als deskundig, specifiek voor de betroffen situatie en onafhankelijk onderzoek aantoonbaar maakt dat de gezondheid van omwonenden niet geschaad wordt, waarin voorzorg en preventie en het hanteren van het 'worst case scenario' als leidraad gelden.</p> <p>Inspreker eist tevens dat er een deugdelijk toetsings- en handhavingsbeleid van de feitelijke spuitpraktijk in de betroffen boomgaard voor omwonenden, ter garantie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening, voorhanden is.</p> <p>f. <i>Regels, artikel 29.2</i> Inspreker verzoekt met betrekking tot de reeds bestaande boomgaarden <i>de motie beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg van 23 mei 2013</i> uit te voeren, door middel van een verdergaand beleid dan de nu gekozen toepassing via het overgangsrecht. In ogen van inspreker wordt hiermee niet voldaan aan het gestelde in de motie, dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het gewenst is om de bestaande situatie, al dan niet gedifferentieerd in tijd, af te bouwen, waardoor uiteindelijk voor alle boomgaarden hetzelfde spuitregime zal gelden; 2. Op korte termijn geïnventariseerd zou worden welke boomgaarden niet voldoen aan de gewenste situatie en te onderzoeken welke afspraken gemaakt kunnen worden met fruittelers om op termijn een einde te kunnen maken aan een verschillend spuitregime; 3. Er een overleg zou worden opgestart met fruittelers om tot afspraken te komen, zodat op termijn een einde gemaakt kan worden aan een verschillend spuitregime en daarover ook met omwonenden af te stemmen; 4. De aanpassingen van het bestemmingsplan 	<p>lijkt dit de beste regeling. Deze is ook in het voorbereidingsbesluit van de gemeente opgenomen en in een aantal andere plannen. In ieder geval is het bestemmingsplan Laagraven-Oudwulverbroek aangevochten bij de Raad van State. Naar aanleiding van die uitspraak kan het zijn dat de regeling aangepast dient te worden. Dit kan dan bij de vaststelling van het plan nog geschieden.</p> <p>Gemeente acht het onnodig het begrip spuitzones nader in de regels te omschrijven en op de plankaart aan te geven. De regeling blijft onveranderd.</p> <p>e. Zie het antwoord onder a en d, de huidige regeling blijft ongewijzigd.</p> <p>Gemeente handhaaft zo nodig via de gebruiksregeling uit het bestemmingsplan, danwel op basis van de omgevingsvergunning.</p> <p>f. Zie het antwoord onder d, de huidige regeling blijft ongewijzigd.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op termijn is dat ook onze wens. Op dit moment hebben wij alleen te maken met bestaande rechten welke wij respecteren. 2. Dit onderzoek is gestart. Het overleg met de fruitsector vindt momenteel plaats. Dit loopt niet via de lijn van het bestemmingsplan. 3. Zie antwoord onder 2. 4. De reactie op deze inspraakreactie is
---	---

<p>Buitengebied terug te koppelen met de gemeenteraad over de resultaten van het overleg met fruittelers en omwonenden.</p>	<p>namens het college, zij houdt daarbij rekening met de toezeggingen die in de raad zijn gedaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan komt de raad in beeld. Mocht u het op dat moment nog niet eens zijn met de regeling, dan kunt u tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. U krijgt dan een reactie van de gemeenteraad.</p>
<p>2.12 Buro SRO, namens reclamant L</p>	
<p>Op 17 september 2013 heeft cliënt van inspreker vergunning verkregen voor het vestigen van een hoveniersbedrijf aan de Kruisweg 7/7a te Houten (UV13120). Deze omgevingsvergunning is niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p>	<p>De omgevingsvergunning is onlangs verleend en kon dus niet eerder in het voorontwerp worden meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is de vergunde situatie inmiddels opgenomen.</p>
<p>2.13 Reclamant M</p>	
<p>Inspreker verzoekt om een aanpassing van zijn bouwvlak (Tuurdijk 20) conform de door hem bijgevoegde schets. Reden is dat het bouwvlak nu de eigendomsgrens overschrijdt.</p>	<p>Het bouwvlak is conform de wens van inspreker aangepast.</p>
<p>2.14 Reclamant N</p>	
<p>Inspreker verwijst in zijn reactie naar een mail van 9 februari 2013 waarin de laatst gemaakte afspraken met hem staan. Zijn belangrijkste opmerkingen:</p> <p><i>a. Aantal woningen</i> Inspreker zou aan de Schonauwenseweg/Poeldijk naar 3 bedrijfswoningen gaan, er zijn er nu slechts 2 toegestaan.</p> <p><i>b. Uitbreidingsmogelijkheid Poeldijk</i> Aan de Schonauwenseweg/Poeldijk wil inspreker de 20%-uitbreidingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt aan de ZO-zijde realiseren. Dit kan niet op basis van de ingetekende bestemming c.q. het ingetekende bouwvlak. Inspreker verzoekt dit aan te passen.</p> <p><i>c. Uitbreidingsmogelijkheid Tiendweg</i> Aan de Tiendweg 1 heeft inspreker eenzelfde vraag. Op deze locatie wil hij zijn bedrijfsbebouwing naar het zuiden uitbreiden. Gelet op de begrenzing van het bouwvlak en de bestemming in het voorontwerp is ook hier geen 20% uitbreiding mogelijk. 20% is in dit geval 480 m², maar inspreker heeft ooit al een mail verstuurd met het verzoek om de uitbreiding over de hele breedte plaats te laten vinden (=600 m²). 120 m² extra dus. Nu dit niet past in de 20%-mogelijkheid van het nieuwe plan vraagt inspreker of hij wellicht ook kan kiezen voor 20%</p>	<p>a. Met de verleende uitgebreide omgevingsvergunning in 2013 (herstellen van de eerdere uitspraak Raad van State) is er een extra bedrijfswoning in het achterhuis op dit adres mogelijk gemaakt. Dit is volgens onze gegevens de 2^e bedrijfswoning op het perceel (en niet de 3^e).</p> <p>b. Het bestemmings- en bouwvlak zijn op deze locatie, in overleg met inspreker, naar de zuid-oostzijde aangepast. Bij de vormverandering van het bestemmingsvlak (en bouwvlak) is de omvang van het bestemmingsvlak (per saldo) gelijk gebleven en bovendien leidt de aanpassing niet tot (extra) hinder voor omwonenden.</p> <p>c. Voor de Tiendweg 1 is gekeken of er net zulke aanpassingen aan het bestemmingsvlak mogelijk waren als bij de Schonauwenseweg/Poeldijk. Dit is echter niet het geval. Gelet op het voornoemde uitgangspunt, namelijk dat er per saldo geen uitbreiding van het bestemmingsvlak mag plaatsvinden, kan nergens een stuk bestemming worden 'afgehaald' en aan de gewenste zuidzijde toegevoegd worden. Bovendien zit er op korte afstand van de gewenste uitbreidingsrichting een woning van derden waarvoor een uitbreiding mogelijke</p>

<p>uit de beheersverordening en straks opnieuw 20% in het bestemmingsplan?</p> <p><i>d. Laaddock</i> Inspreker geeft tot slot nog aan dat zijn 'laaddock' waarschijnlijk nog buiten het bouwvlak is gesitueerd. Dit zou niet het geval moeten zijn.</p> <p><i>e. Verzoek</i> Inspreker heeft tussentijds een verzoek, met ruimtelijke onderbouwing, bij de gemeente ingediend om zijn bedrijfsloods aan de Schonauwenseweg aan 2 bedrijven te kunnen verhuren. Verzoek van inspreker is om dit mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan</p>	<p>hinder zou kunnen betekenen. In het nieuwe bestemmingsplan is in artikel 4.6.3 wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om uit te breiden. Inspreker dient hiervoor te zijner tijd een aparte aanvraag in te dienen/procedure te doorlopen.</p> <p>Wij merken aanvullend op dat de enige mogelijkheid om 2x 'bij recht' van de 20%-regeling gebruik te maken is door vòòr terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de 20%-uitbreiding op basis van de huidige beheersverordening aan te vragen en later een aanvraag voor 20% te doen op basis van het voorliggend bestemmingsplan. Dit is vooraf gecommuniceerd met inspreker.</p> <p>d. Het laaddock valt binnen het aangegeven bouwvlak op de verbeelding.</p> <p>e. Wij hebben het verzoek beoordeeld en akkoord bevonden, onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Categorie 3.1 gaat van het bedrijf af; - Er mogen max. 2 bedrijven in het pand (dus afwijkend van de standaard van 1). - Kantooruimte mag niet zelfstandig zijn, moet onderdeel zijn van één (of beide) van de aanwezige bedrijven en ongeschikt blijven aan de (totale) bedrijfsruimte.
<p>2.15 Reclamant O</p> <p><i>a. Artikel 5 Gemengd - Landgoed</i> Inspreker kan zich niet verenigen met het op de plankaart aangegeven gebied 'Landgoed'. Ook op de vigerende plankaart is volgens inspreker ten onrechte de monumentale boerderij Kortland en omgeving opgenomen in het gebied landgoed. Het bewuste deel is volgens inspreker geen gebied dat valt onder de Natuurschoonwet. Op de kaart van het voorontwerp hoort boerderij Kortland niet meer tot het ensemble, terwijl de daaromheen liggende grond nog wel tot het gebied Landgoed wordt gerekend en dat is volgens inspreker onjuist. Inspreker geeft de volgende onderbouwing voor dit standpunt: <i>'Op 25 augustus 1994 is bij ministerieel besluit het Landgoed Wickenburgh onder de Natuurschoonwet 1928 gebracht. Bij punt 5 en 6 van dit besluit staat expliciet vermeld dat bepaalde percelen niet onder het Landgoed gerangschikt kunnen worden. Dat betreft o.a. het perceel Kortland.'</i> Daarbij geeft inspreker ook aan dat het landgoed Wickenburgh is gesplitst en dat er twee 'nieuwe' landgoederen zijn gesticht met goedkeuring van de Natuurschoonwet. Inspreker is eigenaar van</p>	<p>a. Het plan is aangepast qua situering van de bestemming Gemengd-Landgoed en de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 5. Het deel achter boerderij Kortland zal niet meer tot de bestemming Gemengd-Landgoed behoren.</p> <p>Voor de planologische regeling maakt het niet uit of er meerdere grond-/landgoedeigenaren zijn.</p>

<p>het landgoed Wickenburgh-oost en het ensemble ligt verspreid over de twee landgoederen. Omdat er twee Landgoederen zijn, zou dit in de tekst (toelichting) tot uitdrukking moeten komen.</p> <p><i>b. Washuisje</i> Op de verbeelding is op het Landgoed van inspreker verzuimd het gemeentelijk monument 'Washuisje' op te nemen.</p> <p><i>c. Restauratie antiek</i> Inspreker heeft op zijn (deel van het) Landgoed een antiekhandel. In de doeleindenomschrijving is weggefallen dat inspreker ter plekke ook antiek/meubels restaureert.</p> <p><i>d. Parkeren</i> Inspreker heeft ten behoeve van zijn winkel bovendien een aantal parkeerplaatsen.</p> <p><i>e. Atelier</i> Inspreker mist in de bestemmingsomschrijving het 'atelier' en hecht er aan het doel van dit gebouw helder te houden.</p> <p><i>f. Extensieve dagrecreatie</i> Inspreker merkt op dat extensieve dagrecreatie in het huidige bestemmingsplan is omschreven als: 'een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van voorzieningen om de culturele en historische landschappelijke omgeving te beleven of daarvan te genieten'. Deze definitie is in 2008 door B&W aan inspreker verstrekt en daarom pleit deze ervoor dit begrip als zodanig in de begrippenlijst op te nemen. Indien nodig dient dit doeleind ook opgenomen te worden. Overigens wil inspreker de huidige woonbestemming behouden.</p> <p><i>g. Zelfstandig wonen</i> Het aantal zelfstandige woningen in het gebied Landgoed wordt geconsolideerd op 4, conform bestaand. Inspreker tekent daartegen protest aan. Inspreker woont in het koetshuis. De rest van het Landhuis verhuren aan één huishouden is ondoenlijk (te groot en te duur). Inspreker wil daarom de ruimte in het bestemmingsplan hebben om het landhuis aan meer dan één huishouden te verhuren, zoals dat in het verleden door de ouders van inspreker werd gedaan. Tot 2008 hebben er daadwerkelijk kamerbewoners ingezet, waaronder de dochter. Momenteel wordt het Landhuisgedeelte van inspreker gemoderniseerd. Zonder fysieke splitsing zijn er twee appartementen voor verhuur aanwezig. De</p>	<p>In de toelichting zal Wickenburgh-Oost opgenomen worden.</p> <p>b. Het washuisje ontbreekt op de ondergrond. Het is nu (vanuit de luchtfoto) met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.</p> <p>c. De restauratie van antiek/meubels is aan de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1 lid d) toegevoegd.</p> <p>d. De parkeerplaatsen worden hier niet specifiek ingetekend omdat dat ook niet gedaan is bij de vergunningverlening en veelal ook niet gebruikelijk is. Ze zijn toegestaan via artikel 5.1. lid I. Er is hier wel een minimum aantal opgenomen (40) conform de vergunning.</p> <p>e. Het atelier is aan de doeleindenomschrijving toegevoegd.</p> <p>f. Het begrip 'extensieve dagrecreatie' is aangepast (artikel 1.49). De woonbestemming blijft gehandhaafd.</p> <p>g. Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin in beginsel geen ontwikkelingen mee worden genomen. Alleen verleende vergunningen, danwel aanvragen die volledig zijn onderbouwd en waarvoor een afweging gemaakt kan worden, worden meegenomen in het plan. Onder meer alle onderzoeken naar de planologische haalbaarheid moeten hierbij beschikbaar zijn. Het verzoek om meer (zelfstandige) woningen toe te staan in het gebouw van inspreker is voorsnog onvoldoende onderbouwd en wordt derhalve niet in deze procedure meegenomen. Inspreker kan een separate onderbouwing (principeverzoek) indienen voor een</p>
--	---

<p>extra inkomsten zijn nodig voor de exploitatie van het Landgoed.</p> <p><i>h. Ontbrekende (woon)bebouwing</i> Op de verbeelding mist binnen de bestemming Landgoed een gebouw, gelegen in het bos. Dat gebouw staat er al 80 jaar. Bij het besluit vanuit de Natuurschoonwet over het Landgoed Wickenburgh-oost is dit gebouw vastgelegd en gefotografeerd. Ooit is dit gebouw als duiventil gebruikt, maar inspreker geeft aan dat dit de laatste 40 jaar aaneengesloten bewoond is (als woonruimte) en verzoekt de bebouwing op de plankaart op te nemen, liefst als woning. Dat inspreker hierover bij de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan niet over begonnen is komt volgens inspreker om de eenvoudige reden dat inspreker in die tijd niet op de hoogte was dat er een nieuw bestemmingsplan speelde. Mocht de bebouwing niet voldoen aan het bouwbesluit, dan is inspreker bereid de nodige aanpassingen te doen. De inkomsten van dit gebouw heeft inspreker hard nodig voor de exploitatie van zijn landgoed.</p> <p><i>i. (On)zelfstandige woonruimte</i> Het bestemmingsplan geeft aan dat het aantal woningen maximaal vier bedraagt. Inspreker vraagt zich af of dat betekent dat het aantal woningen, gedefinieerd als zelfstandig, wel minder mag worden? (1) Bijvoorbeeld: inspreker verbouwt de begane grond van het koetshuis 19a tot een ruimte voor een maatschappelijke voorziening, niet zijnde een bedrijf aan huis, verhuurt dat en verhuurt kamers op de bovenverdieping. Past een dergelijke constructie in het nieuwe bestemmingsplan? (2)</p> <p><i>j. Boskap</i> Onderdeel van elk landgoed is een bos. Het bos is eveneens monument. Inspreker heeft een instandhoudingsplicht m.b.t. dit bos. Boskap gevolg door nieuwe inplant is soms gewoon nodig. Inspreker is het niet eens met het feit dat hij hier een kapvergunning (o.b.v. het bestemmingsplan) voor zou moeten aanvragen.</p> <p><i>k. Haardhout</i> Inspreker is er door gemeente op aangesproken dat hij haardhout maakt en verkoopt. Er zou hiervoor een milieumelding nodig zijn. Inspreker vindt het maken van haardhout inherent aan het hebben van een dergelijk bos. In de ogen van inspreker zijn de werkzaamheden die nodig zijn om het bos in stand te houden dermate beperkt dat van bedrijfsmatige exploitatie geen sprake kan zijn. Inspreker schermt met jurisprudentie in dit kader en ziet liever iets opgenomen in de doeleindenomschrijving.</p>	<p>beoordeling buiten dit bestemmingsplan om.</p> <p>h. Dit bouwwerk valt onder het overgangsrecht. Wij zijn niet voornemens om een woonbestemming toe te kennen. Wij kunnen ons voorstellen dat het gewenst is om in dit gebouw recreatief nachtverblijf te realiseren. Hiervoor is echter een separaat verzoek nodig voor 'recreatief nachtverblijf'.</p> <p>i. (1) Ja, het aantal mag wel minder.</p> <p>(2) Ja, voor wat betreft de maatschappelijke voorziening. Nee, voor wat betreft de kamerverhuur.</p> <p>j. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De omgevingsvergunningsverplichting hiervoor is eruit gehaald en het beheer valt onder artikel 21.5.1 e van het voorontwerp en artikel 22.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>k. Dit is te kleinschalig om onder de doeleindenomschrijving op te nemen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast. Vanwege de geringe omvang is hiervoor ook geen milieumelding nodig.</p>
---	--

<p><i>l. Erfafscheiding</i> Inspreker vindt de tekst m.b.t. erfafscheiding opmerkelijk gezien de discussies op het Landgoed.</p> <p><i>m. Zaalverhuur en horeca</i> Inspreker wil dat de besluiten die genomen zijn inzake zaalverhuur in het landhuis van zijn broer in de regels van het bestemmingsplan worden verwoord, namelijk: <i>zaalverhuur zonder horeca</i>. Er staat wel in de regels dat zelfstandige horeca niet mag, maar zaalverhuur met horeca-activiteiten mogen volgens inspreker niet conform eerdere besluitvorming. Hiermee wordt nog enigszins gewaarborgd dat het gebied een stiltegebied is.</p> <p>Verhuur van tuin e.d. voor feestelijkheden dient eveneens verboden te worden.</p> <p>Inspreker pleit ervoor het zaalverhuur beperkt te laten blijven tot vergaderingen, workshops e.d. Feesten en recepties waar drankjes en hapjes worden geserveerd kunnen niet.</p> <p><i>n. Evenementen</i> Inspreker wil dat evenementen binnen de bestemming Landgoed worden uitgesloten. Inspreker is al meerdere keren verrast door grootschalige evenementen die plaatsvonden op het andere landgoed, waarbij hij overlast ondervond voor zijn bedrijfsvoering en waarbij geluidsnormen werden overschreden. Inspreker verwijst naar de kaart op blz. 32 onder punt 3.5.2 Visie recreatie en toerisme, waar het gebied paars is aangegeven.</p> <p>Het is bovendien stiltegebied en dat wil inspreker zo houden.</p> <p><i>o. Verkeer en parkeren</i> Tot slot vraagt inspreker zich af hoe bij verdere bedrijvigheid de verkeersafwikkeling, die nu al niet conform het collegebesluit van de vergunning loopt, en parkeren hun beslag krijgen. Er wordt gesteld op eigen terrein, maar dit roept vraagtekens op.</p>	<p>l. Het betreft de standaardregeling voor erfafscheidingen zoals deze in de bestemmingsplannen van Houten wordt gebruikt.</p> <p>m. In doeleindenomschrijving wordt verwezen naar de Staat van horeca-activiteiten. Uitsluitend ondergeschikte horeca (ondergeschikt aan de hoofdfunctie) is hier toegestaan, geen zelfstandige horeca. Dit gebruik is ook mogelijk voor inspreker. Voor onze reactie ten aanzien van het punt horeca in relatie tot de zaalverhuur verwijzen wij naar onze beantwoording onder 2.3b.</p> <p>Het bestemmingsplan geeft geen ruimte voor (structureel) geven van feesten.</p> <p>Zaalverhuur wordt in het bestemmingsplan conform de bestaande vergunningen geregeld. Wij verwijzen naar onze beantwoording onder 2.3b.</p> <p>n. Evenementen worden in beginsel via de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en niet via het bestemmingsplan geregeld. Uitsluitend evenemententerreinen, die plekken waar frequent evenementen worden georganiseerd, worden via het bestemmingsplan geregeld. Het landgoed is niet als zodanig aangewezen. Dit betekent echter niet dat er nooit evenementen kunnen plaatsvinden. Bij een aanvraag omtrent een evenementenvergunning op het landgoed, kan inspreker zijn bezwaar in die vergunningsprocedure (APV) inbrengen.</p> <p>Het terrein is geen stiltegebied conform de recreatiekaart uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie waarop de stiltegebieden zijn aangeduid.</p> <p>o. Wij zullen erop toezien dat het parkeerterrein, wat ook is aangegeven op de verbeelding, wordt gebruikt conform afspraak en de ontsluiting via de Hoogdijk plaatsvindt. Dit conform de verleende omgevingsvergunning.</p>
<p>2.16 Reclamant P</p>	
<p>Inspreker verzoekt om een aanpassing van zijn bouwvlak (Beusichemseweg 132). Langs de Beusichemseweg wil hij het bouwvlak wat smaller en meer naar achteren gesitueerd.</p>	<p>De gevraagde 200 meter diepte van het bouwvlak wordt niet gehonoreerd vanwege de impact op het landschap. Het bouwvlak is wel aangepast zodat de diepte van het bouwvlak gelijk loopt met het naastgelegen agrarisch bouwvlak. In de breedte is het bouwvlak smaller gemaakt, zodat</p>

<p>Inspreker vraagt wat de aanduiding wr-2 op zijn bouwblok inhoudt en wat dit vroeger is geweest.</p>	<p>de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft.</p> <p>De betreffende aanduiding WR-A2 betreft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde). Bij ingrepen in de bodem die groter zijn dan 500 m² en dieper zijn dan 50 cm (beide drempels moeten overschreden worden) moet archeologisch vooronderzoek gedaan worden.</p>
--	--

Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking van verleende vergunningen/ontheffingen indien nodig;
- Actualisering ondergrond;
- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen;
- Aanpassing van de systematiek van situering van het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn er (krappe) bouwvlakken ingetekend waarbinnen bebouwing is toegestaan. Gebleken is dat dit door eigenaren van de bedrijven als beperkend wordt gezien en zij bijvoorbeeld liever daarin wat meer vrijheid hebben. De bouwvlakken zullen dusdanig aangepast worden waarbij er ruimtelijk en milieutechnisch geen bezwaar is. Het betreft een aanpassing in de situering, niet in het bouwvolume. Het bouwvolume blijft gelijk. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om het bestemmingsvlak en/of bouwvlak te kunnen vergroten;
- Aanpassing maximale goot/bouwhoogte in de bestemming Bedrijf. Bij aanduiding op de verbeelding mag een hogere maat toegestaan dat het genoemde in de regels;
- In de begripsbepaling mist maaiveld, het begrip wordt als volgt opgenomen:
 - *voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
 - *in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.*
- Goede aanpassing aanduiding archeologisch monument op blad 4;
- Opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor nieuwbouw nevenfuncties bij agrarische bedrijven indien minimaal eenzelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken (conform de PRV);
- Verduidelijking Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Artikel 8.2.1.b (Maatschappelijk) regel verwijderen (bebouwing slechts mogelijk is ten behoeve van 1 maatschappelijke voorziening);
- Artikel 24.4 (Herbouw (bedrijfs)woningen) verwijderen omdat deze valt onder 24.3.3 (Heroprichting). Aan dit artikel wordt de zinsnede uit 24.4 “mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming” toegevoegd;
- Aanduiding “voormalige agrarische bebouwing” veranderen in de naam “agrarische nevenactiviteiten” en verwijderen van artikel 16.4.1;
- In het plan wordt voor de bestaande Ecologische Hoofdstructuur een nader aanduiding opgenomen waarbij de actuele natuurwaarden worden geborgd;
- Begrip agrarisch bedrijf > sluit fruitteelt op gronden uit, terwijl dit begrip alleen doelt op de bebouwingsregeling (fruitteelt is namelijk wel toegestaan op de gronden). Daarnaast wordt paardenfokkerij een apart lid;
- Aanpassing regeling seizoenwerknemers conform aangepast beleid;
- Mogelijk maken van nieuwbouw voor nevenfuncties indien eenzelfde hoeveelheid oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- Verduidelijking Staat van Horeca-activiteiten en toegevoegd als bijlage bij de regels;
- Voor Wickenburghseweg 47 wordt een bouwvlak opgenomen conform bestaande maten met daarbij de aanduiding “werktuigberging”;
- Bij Tuurdijk 23 wordt het bouwvlak aangepast zodat de aanbouw buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw valt;
- De bestemmingen voor Rietdijk 1 worden aangepast conform de vastgestelde visie “Gebiedsvisie Rietdijk”;
- Actualisatie van de passage over spuitregeling in de toelichting;
- Actualisatie van de paragraaf planMER en de uitgevoerde planMER wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De bestemmingsregeling wordt aangevuld met een specifieke gebruiksregel en afwijkingsbevoegdheid daarvan zodat er geen toename kan zijn van ammoniakemissie;
- Actualisatie paragraaf parkeren in de toelichting en een regeling opgenomen conform de onlangs vastgestelde Nota parkeernormen Houten;
- Ondergeschikte aanpassingen in verband met gelijklopende regeling in het ontwerpbestemmingsplan Eiland van Schalkwijk.

Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

Naar aanleiding van de reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Tekstuele aanpassingen waterparagraaf;
- Aan artikel Agrarisch wordt toegevoegd het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
- Wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van bouwvlakken tot 2 ha is aangepast zodat situering van kuilplaten e.d. alleen in het bouwvlak zijn toegestaan;
- Tekstuele aanpassingen ten aanzien van externe veiligheid;
- Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwbouw voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven indien minimaal eenzelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- De nokhoogte van stallen is verhoogd naar 11 meter in het kader van dierenwelzijn;
- De afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van sleuvsilo's e.d. buiten het bouwvlak is verwijderd uit het plan zodat het voldoet aan het beleid van de provincie;
- Verduidelijking teelondersteunende voorzieningen en het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren ervan buiten het bouwvlak;
- De afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een groter oppervlak aan bebouwing is aangepast zodat er sprake kan zijn van maximaal 2 hogere categorieën in plaats van één;
- De omgevingsvergunning voor het aanleggen bij de agrarische bestemming is aangepast zodat deze niet van toepassing is binnen het bouwvlak;
- Er is een regeling opgenomen voor plattelandswoningen (conform de Wet Plattelandswoningen);
- Tekstuele aanpassingen ten aanzien van de gastransportleiding.
- De bebouwingsbepaling voor de dubbelbestemming Leiding-Gas is aangepast zodat bebouwing alleen toegestaan is ten dienste van de bedoelde leiding(en);
- Het artikel voor de dubbelbestemming Leiding-Gas is aangepast zodat er ook een omgevingsvergunning aanleggen nodig is bij de activiteit rooien van diepwortelende beplanting en bomen, omdat naast het aanbrengen ook bij het rooien schade gebracht kan worden aan de leiding;
- In het artikel voor de dubbelbestemming Leiding-Gas is een voorrangsbepaling opgenomen ten aanzien van andere dubbelbestemmingen;
- Aan de afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van mini-windturbines is toegevoegd dat deze gelegen moet zijn buiten de "high impact zone" van de aardgastransportleiding.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het atelier op Landgoed Wickenburgh miste in de bestemmingsomschrijving, dit is aangepast;
- Aanpassing naast het totale landgoed Wickenburgh gelegen bouwperceel in verband met eigendomsrechten;
- De schuren behorende bij de woningen Beusichemseweg 49 en 49a worden ondergebracht onder de woonbestemming;
- Aanpassing Groenedijkje 7a conform de verleende vergunning d.d. 2 mei 2013;
- De specifieke regeling dat uitsluitend bestaande bebouwing is toegestaan bij intensieve veehouderij is verwijderd;
- De toegangsweg bij Groenedijkje 7a, dat tevens dienst doet als een route bij calamiteiten, heeft een nadere aanduiding gekregen;
- Het bouwvlak van het bedrijf op Beusichemseweg 28 is op verzoek van de eigenaar aangepast;
- De aanduiding van groencentrum op het perceel Beusichemseweg 56 wordt qua situering verruimd (flexibeler), niet qua volume;
- In de bestemming Bedrijf wordt de maximale goot- en bouwhoogte van bebouwing ten dienste van het koelen van fruit gelijkgetrokken met de maximale hoogten die daarvoor gelden binnen de bestemming Agrarisch;
- Voor Tuurdijk 43 miste de nader aanduiding "koel/opslag/fruitsorteerbedrijf, dit is aangepast;
- Aanpassing Wickenburghseweg 98 conform de verleende vergunning d.d. 23-12-13;
- Aanpassing Wickenburghseweg 13 conform de algemene regeling en op afstand van het naastgelegen landgoed;

- Tekstuele aanpassing hoogstamfruitteelt;
- Tekstuele aanpassing huisvesting seizoenarbeiders;
- Aanpassing Kruisweg 7/7a conform de verleende vergunning d.d. 17 september 2013;
- Aanpassing bouwvlak Tuurdijk 20 op verzoek van de eigenaar;
- Aanpassing Tuurdijk 43 conform kadastraal eigendom;
- Aanpassing bouw- en bestemmingsvlak Schonauwenseweg 13/Poeldijk 3/3a op verzoek van de eigenaar;
- Aanpassing aantal bedrijven van 1 naar 2 op verzoek van de eigenaar en terugbrengen van de categorisering op het perceel Schonauwenseweg 13/Poeldijk 3/3a, maximaal categorie 2;
- Aanpassing situering dubbelbestemming Cultuurhistorie -5 (Landgoed) op verzoek van de eigenaar van Landgoed Wickenburgh Oost;
- Tekstuele aanpassingen omtrent het totale Landgoed Wickenburgh;
- Het washuisje op Landgoed Wickenburgh Oost is opgenomen op de verbeelding;
- Restauratie van antiek/meubels miste in de bestemming Gemengd – Landgoed, dit is aangepast;
- Het begrip “extensieve dagrecreatie” is aangepast conform onze eerder brief uit 2008;
- De omgevingsvergunning voor de boskap is eruit gehaald, dit wordt al via andere wegen geregeld (Monumentenwet/Boswet);
- Gedeeltelijke aanpassing van het verzoek om het bouwvlak op Beusichemseweg 132 aan te passen.

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking van verleende vergunningen/ontheffingen indien nodig;
- Actualisering ondergrond;
- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen;
- Aanpassing van de systematiek van situering van het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijf. Er wordt tevens een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om het bestemmingsvlak en/of bouwvlak te kunnen vergroten;
- Aanpassing maximale goot/bouwhoogte in de bestemming Bedrijf;
- In de begripsbepaling mist maaiveld, het begrip wordt opgenomen;
- Goede aanpassing aanduiding archeologisch monument op blad 4;
- Opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor nieuwbouw nevenfuncties bij agrarische bedrijven indien minimaal eenzelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken (conform de PRV);
- Verduidelijking Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Artikel 8.2.1.b (Maatschappelijk) regel verwijderen (bebouwing slechts mogelijk is ten behoeve van 1 maatschappelijke voorziening);
- Artikel 24.4 (Herbouw (bedrijfs)woningen) verwijderen omdat deze valt onder 24.3.3 (Heroprichting). Aan dit artikel wordt de zinsnede uit 24.4 “mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming” toegevoegd;
- Aanduiding “voormalige agrarische bebouwing” veranderen in de naam “agrarische nevenactiviteiten” en verwijderen van artikel 16.4.1;
- In het plan wordt voor de bestaande Ecologische Hoofdstructuur een nader aanduiding opgenomen waarbij de actuele natuurwaarden worden geborgd;
- Begrip agrarisch bedrijf > sluit fruitteelt op gronden uit, terwijl dit begrip alleen doelt op de bebouwingsregeling (fruitteelt is namelijk wel toegestaan op de gronden). Daarnaast wordt paardenfokkerij een apart lid;
- Aanpassing regeling seizoenwerknemers conform aangepast beleid;
- Mogelijk maken van nieuwbouw voor nevenfuncties indien eenzelfde hoeveelheid oppervlakte aan bebouwing wordt afgebroken;
- Verduidelijking Staat van Horeca-activiteiten en toegevoegd als bijlage bij de regels;
- Voor Wickenburghseweg 47 wordt een bouwvlak opgenomen conform bestaande maten met daarbij de aanduiding “werktuigberging”;
- Bij Tuurdijk 23 wordt het bouwvlak aangepast zodat de aanbouw buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw valt;
- De bestemmingen voor Rietdijk 1 worden aangepast conform de vastgestelde visie “Gebiedsvisie Rietdijk”;
- Actualisatie van de passage over spuitregeling in de toelichting;

- Actualisatie van de paragraaf planMER en de uitgevoerde planMER wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De bestemmingsregeling wordt aangevuld met een specifieke gebruiksregel en afwijkingsbevoegdheid daarvan zodat er geen toename kan zijn van ammoniakemissie;
- Actualisatie paragraaf parkeren in de toelichting en een regeling opgenomen conform de onlangs vastgestelde Nota parkeernormen Houten;
- Ondergeschikte aanpassingen in verband met gelijklopende regeling in het ontwerpbestemmingsplan Eiland van Schalkwijk.