

# Stichtse Vecht

## Landelijk Gebied Maarssen

reactienota zienswijzen

### **identificatie**

projectnummer:

190400.14495.00

projectleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

auteur(s):

mw. J.M. Lamberts MSc.

### **planstatus**

datum:

07-05-2012

opdrachtgever:

gemeente Stichtse Vecht



# Inhoud

<b>1. Ingekomen zienswijzen</b>	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid	3
<b>2. Zienswijzen en beantwoording</b>	5
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b>	47
3.1. Verbeelding	47
3.2. Regels	47
3.3. Toelichting	47
<b>4. Staat van wijzigingen</b>	49
4.1. Verbeelding	49
4.2. Regels	50
4.3. Toelichting	50



# 1. Ingekomen zienswijzen

3

## 1.1. Inleiding

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen', van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012, zijn er 64 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Daarnaast is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. In hoofdstuk 3 worden de reacties behandeld.

In het hierna volgende overzicht zijn de personen en instanties weergegeven die een zienswijze hebben ingediend. Tevens is aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is. Alleen de zienswijzen die binnen de gestelde termijn van de tervisielegging zijn ingediend zijn ontvankelijk.

Een aantal zienswijzen is gericht aan het college van burgemeester en wethouders of aan de afdeling Ontwikkeling. Deze zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

## 1.2. Overzicht van de zienswijzen en ontvankelijkheid

	reg.nummer	naam	adres	datum	ontvankelijk
1	IN/12/11586	Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	29 maart 2012	ja
2	IN/12/11941	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	3 april 2012	ja
3	IN/12/11747	Vechtplassen Commissie Natuurmonumenten Natuur en Milieu federatie	Hengeveldstraat 29 3572 KH Utrecht	30 maart 2012	ja
4	IN/12/11907	LTO Noord	Postbus 240 8000 AE Zwolle	5 april 2012	ja
5	IN/12/11890	Waternet	Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	4 april 2012	ja

6	IN/12/11864	J.H. van Werkhoven	Middenweg 4 3612 AV Tienhoven	5 april 2012	ja
7	IN/12/11940	SRM Rechtsbijstand	Postbus 7150 6503 GR	5 april 2012	ja
8	IN/12/11263 IN/12/11252	Achmea Rechtsbijstand	Postbus 10100 5000 JC Tilburg	19 maart 2012	ja
9	IN/12/11758	M. Wink e.a.	Ds. Ulferslaan 1	27 maart 2012	ja
10	IN/12/11111	P. Meijers	Dwardsdijk 5 3612 AN Tienhoven	12 maart 2012	ja
11	IN/12/10381	M. Landkroon- Wiegmans	Buitenhof 21 3632 CD Loenen a/d Vecht	11 februari 2012	ja
12	IN/12/11792	buRO	Utrechtseweg 29A 3811 NA Amersfoort	30 maart 2012	ja
13	IN/12/11679	A. Blijleven-Spelt	Wilhelminastraat 49 2411 CX Bodegraven	29 maart 2012	ja
14	IN/12/11605	K.G. advies	Fokjesweg 24 3752 LT Spakenburg	29 maart 2012	ja
15	IN/12/11865	R. Meeuwissen	Griendweg 2 3612 AS Tienhoven	5 april 2012	ja
16	IN/12/11536	M.C.C.M. Hulshof	Heuvellaan 12 3612 BA Tienhoven	24 maart 2012	ja
17	IN/12/11717	H.P. Verkroost	Heuvellaan 10 3612 BA Tienhoven	3 april 2012	ja
18	IN/12/11796	Vereniging Onafhankelijke Natuur Informatie	Westbroekse Binnenweg 23 3612 AG Tienhoven	3 april 2012	ja
19	IN/12/	W.S. van Vliet	Waverveensepad 8 3645 CM Vinkeveen	4 april 2012	ja
20	IN/12/11272	J.J.A. de Goeij	Laan van Niftarlake 32 3612 BT Tienhoven	20 maart 2012	ja
21	IN/12/11323	G.B. van de Bunt	Laan van Niftarlake 39a 3612 BL Tienhoven	18 maart 2012	ja
22	IN/12/10675	Protestantse Gemeente te Tienhoven	Laan van Niftarlake 62 3612 BV Tienhoven	27 februari 2012	ja
23	IN/12/10607	J.A. Molhuysen	Laan van Niftarlake 44a 3612 BT Tienhoven	24 februari 2012	ja
24	IN/12/11735	R.J.A. Klomp	Laan van Niftarlake 58 3612 BV Tienhoven	31 maart 2012	ja
25	IN/12/11800	Protestantse Gemeente te Tienhoven	Laan van Niftarlake 62 3612 BV Tienhoven	4 april 2012	ja
26	IN/12/11625	Protestantse Gemeente te Tienhoven	Laan van Niftarlake 62 3612 BV Tienhoven	27 februari 2012	ja
27	IN/12/11860	F.E. van Moorselaar	Laan van Niftarlake 87 3612 BN Tienhoven	5 april 2012	ja
28	IN/12/11889	M.K.J. ter Reehorst	Laan van Niftarlake 95a 3612 BN Tienhoven	27 maart 2012	ja
29	IN/12/11718 IN/12/11689	DAS Rechtsbijstand	Postbus 23000 1100 DM Amsterdam	3 april 2012	ja
30	IN/12/11771	C.D. Verhoef	Looydijk 2 3612 BG Tienhoven	30 maart 2012	ja
31	IN/12/11879	Alfa Accountants en Adviseurs	Postbus 237 2770 AE Boskoop	5 april 2012	ja

32	IN/12/11906	P.J. Timmer	Looydijk 18 3612 BG Tienhoven	5 april 2012	ja
33	IN/12/11791	H. van der Vaart	Dorpsweg 109 3738 CC Maartensdijk	5 april 2012	ja
34	IN/12/11049	R. Verkuil	Looydijk 25 3612 DB Tienhoven	13 maart 2012	ja
35	IN/12/11812	T.J. van der Schaft	Looydijk 33 3612 DB Tienhoven	4 april 2012	ja
36	IN/12/11697	De Hof van Eden B.V.	Postbus 17 3990 DA Houten	20 maart 2012	ja
37	IN/12/11868 IN/12/11855	LBP Sight	Postbus 1475 3430 BL Nieuwegein	5 april 2012	ja
38	IN/12/11752	Belangenvereniging Maarsseveensevaart 30C4	Maarsseveensevaart 3- C4 3601 CC Maarssen	2 april 2012	ja
39	IN/11/08157	J. Hofland A. Hofland-Verhoef	Maarsseveensevaart 90a 3601 CG Maarssen	2 november 2011	ja
40	IN/12/11592	J. Hofland A. Hofland-Verhoef	Maarsseveensevaart 90a 3601 CG Maarssen	28 maart 2012	ja
41	IN/12/11283	E.C. Merkens	Langbroekerweg 20a 3941 MT Doorn	20 maart 2012	ja
42	IN/12/11420 IN/12/11370	Tomlow Advocaten	Postbus 85016 3508 AA Utrecht	22 maart 2012	ja
43	IN/12/11861	BV Recreatieoord De Wilgenplas	Maarsseveensevaart 7B 3601 CC Maarssen	4 april 2012	ja
44	IN/12/11905	B. Staal	Machinekade 11 3601 AR Maarssen	4 april 2012	ja
45	IN/12/11878	M. Veth M. Beitsma	Machinekade 13 3601 AR Maarssen	4 april 2012	ja
46	IN/12/11716 IN/12/11690	Adviesbureau Verschoor	Mozartlaan 62 3603 BJ Maarssen	2 april 2012	ja
47	IN/12/11737	Magor b.v.	Nic. Pieckstraat 25 4205 BR Gorinchem	2 april 2012	ja
47b	IN/12/10729	Fam. Van Vulpen	Middenweg 12 3612 AV Tienhoven	2 april 2012	ja
48	IN/12/11796	Vereniging Onafhankelijk Natuur Informatie	Westbroekse Binnenweg 23 3612 AG Tienhoven	3 april 2012	ja
49	IN/12/10370	M.C.C.M. Hulshof	Heuvellaan 12 3612 BA Tienhoven	3 februari 2012	ja
50	IN/12/10993	Fam. Leenman	Nederlandsvaart 22 3612 AL Tienhoven	8 maart 2012	ja
51	IN/12/11715	P.W.G. Riemer	Nieuweweg 1 3612 AR Tienhoven	2 april 2012	ja
52	IN/12/11798	G. Jambroes	Nieuweweg 16a 3612 AR Tienhoven	4 april 2012	ja
53	IN/12/11795	Braams Consult	Maasdijk 433 4264 AS Veen	3 april 2012	ja
54	IN/12/11692	Magor b.v.	Nic. Pieckstraat 25 4205 BR Gorinchem	30 maart 2012	ja
55	IN/12/11790	J.W. Spaans	Nimmerdoornlaan 11 3612 AM Tienhoven	2 april 2012	ja
56	IN/12/11470	G. Bosshardt	Nimmerdoornlaan 13 3612 AM Tienhoven	26 maart 2012	ja
57	IN/12/11867 IN/12/11818	Kool & Reurings Advocaten	Postbus 199 3640 AD Mijdrecht	5 april 2012	ja
58	IN/12/11276	Agra-Matic	Postbus 396	20 maart	ja

			6710 BJ Ede	2012	
59	IN/12/11862	ARAG Rechtsbijstand	Postbus 230 3830 AE Leusden	5 april 2012	ja
60	IN/12/11681	D.E.J. de Graaf	Westbroekse Binnenweg 23 3612 AG Tienhoven	3 april 2012	ja
61	IN/12/11213	D.E.J. de Graaf	Westbroekse Binnenweg 23 3612 AG Tienhoven	3 april 2012	ja
62	IN/12/11214	D.E.J. de Graaf	Westbroekse Binnenweg 23 3612 AG Tienhoven	3 april 2012	ja
63	IN/12/11793	Magor b.v.	Nic. Pieckstraat 25 4205 BR Gorinchem	4 april 2012	ja



## 2. Zienswijzen en beantwoording

7

### 1. Gasunie, reg.nr. IN/12/11586

#### Betreft algemene reactie

##### Samenvatting

Indiener geeft aan dat de ingediende overlegreactie op de verbeelding en in de toelichting niet op de juiste manier zijn verwerkt. Op de verbeelding dient een zone van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te worden opgenomen. In de toelichting wordt in paragraaf 4.7.4 gesproken over 'zakelijk rechtstrook'. Dit is niet de meest geëigende term voor een bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze term te vervangen door 'belemmeringenstrook'.

##### Commentaar

Op de verbeelding zal aan weerszijden van de hartlijn een strook van 4 m worden opgenomen. Daarnaast zal de term 'zakelijk rechtstrook' worden vervangen door 'belemmeringenstrook'.

##### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de toelichting worden aangepast.

### 2. Provincie Utrecht, reg.nr. IN/12/11941

#### Betreft algemene reactie

##### Zienswijze

- a. In artikel 5.5.3 van de planregels worden diverse nevenfuncties mogelijk gemaakt, waartegen geen bezwaar bestaat indien de agrarische bestemming ongewijzigd zou worden. Echter, aangezien vrijwel alle agrarische gronden zijn beoogd als nieuwe natuur, kunnen dergelijke nevenfuncties leiden tot ernstige aantasting van het functioneren van deze nieuwe natuur. In artikel 5.5.3.a, lid 7 wordt uitsluitend getoetst aan de actuele natuurwaarden. Gezien de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) dient getoetst te worden aan het 'nee, tenzij'-criterium, waarbij ook de beoogde natuurdoelen in de toets betrokken worden (potentiële waarden). Activiteiten als paardrijden, verhuur van vaarmiddelen, kleinschalig kamperen, kampeerboerderij, educatief centrum, kleinschalige horeca, dierenpension, kinderboerderij kunnen tot ernstige aantasting leiden en dienen dan ook aan het 'nee, tenzij-principe' getoetst te worden.
- b. De inrichting van natuur is mede bedoeld om het waterpeil te kunnen opzetten, waardoor de ongewenste wegzijging uit de hoger gelegen natuurgebieden in de omgeving sterk verminderd kan worden. Diverse van de genoemde 'neven'activiteiten kunnen op gespannen voet komen te staan met de beoogde peilverhoging. Door de percelen, waarop deze nevenactiviteiten gepland worden, op te hogen, is het conflict met peilverhoging te ondervangen.

- c. Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen het zonder nee, tenzij-toets mogelijk maken van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 5.7.1. In alle bestaande en nieuwe gebouwen, zijn binnen dezelfde footprint andere functies mogelijk. De voorwaarde onder artikel 5.7.1 onder a.9 en de voorwaarde onder 5.7.2 onder a.4 zijn mijn inziens te beperkt. Zoals hiervoor reeds aangegeven, dienen niet uitsluitend de bestaande, maar ook de potentiële natuurwaarden veilig gesteld te worden en dient daarom onderzocht te worden of er sprake is van een significante aantasting, hetgeen overigens als minder subjectief moet worden aangemerkt als 'niet onevenredig'.
- d. Ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat het oostelijke deel van de polder Maarsseveen aangekocht is door Natuurmonumenten en zal worden ingericht voor natuur. Dit geldt ook voor de agrarische enclave in de Molenpolder ten oosten van de Nedereindse Vaart en een ecologische verbinding langs de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg. Al deze gronden kunnen daarom nu een natuurbestemming krijgen.
- e. Ten aanzien van de toelichting wordt opgemerkt dat de EHS-kaart (figuur 3.2) niet de juiste planologische EHS-kaart betreft. De juiste kaart behoort bij artikel 5.2 van de PRV (blauwgroene kleur). Voorts geldt inmiddels het Natuurbeheerplan 2011 in plaats van het Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2009, zoals vermeld staat op blz. 18 van de toelichting.
- f. Ten aanzien van de toelichting, paragraaf 4.3 (Ecologie) wordt niet duidelijk hoe wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de EHS. Dit wordt deels veroorzaakt door de opbouw van deze paragraaf waar Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch kader EHS steeds door elkaar lopen. Dit is wel relevant, temeer daar bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied een nee, tenzij-toets noodzakelijk is waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken.
- g. Indiener maakt bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid 2 en 3. Indiener acht het initiatief niet kansrijk en is van mening dat hier geen medewerking aan dient te worden verleend. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar een eerder verzonden brief.

#### **Commentaar**

- a. De nevenfuncties die mogelijk worden gemaakt ten behoeve van in het plangebied aanwezige grondgebonden veehouderijbedrijven, hebben ten doel de economische basis onder deze bedrijven te versterken en dragen bij aan het duurzaam in stand houden van het gebied. De gemeente onderkent dat er een ontwikkeling gaande is die gericht is op het omzetten van agrarische gronden in natuur, maar dat laat onverlet dat er ook nog agrarische bedrijven actief zullen blijven. Gegeven de schaal en omvang van de toe te stane nevenfuncties, verwacht de gemeente niet dat deze activiteiten tot een ernstige aantasting van natuurwaarden zullen leiden. Anderzijds is er geen bezwaar om bij de afweging van belangen niet alleen de bestaande natuurwaarden te betrekken, maar ook de beoogde natuurwaarden. Van belang is dan echter wel dat er reëel zicht is op het tot stand brengen van die beoogde natuurwaarden.
- b. De gemeente ziet niet in hoe de genoemde 'nevenactiviteiten' op gespannen voet kunnen komen te staan met de beoogde peilverhoging. De nevenactiviteiten dienen op een enkele uitzondering na binnen het bouwvlak plaats te vinden en voegen zich derhalve binnen de agrarische activiteiten die reeds plaatsvinden. Of en in welke mate ophoging van percelen kan of zal plaatsvinden, is een zaak die niet in het bestemmingsplan geregeld wordt, anders dan door het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.
- c. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor vervolgfuncties is zeer beperkt en houdt terdege rekening met de ontwikkelingen die in het plangebied worden voorgestaan. Er is echter geen bezwaar om bij de afweging van belangen niet alleen de bestaande natuurwaarden te betrekken, maar ook de beoogde natuurwaarden. Ook hier is

het van belang dat er dan wel reëel zicht moet zijn op het tot stand brengen van die beoogde natuurwaarden. De term 'niet onevenredig' wordt algemeen gebruikt bij het afwegen van belangen en het beoordelen van de vraag of belangen worden aangetast. Niet wordt ingezien dat het begrip 'significant' minder subjectief is. Voor verduidelijking van het begrip 'onevenredig' zullen we dit begrip opnemen in artikel 1 'Begrippen'.

- d. De door de provincie genoemde gronden zullen worden voorzien van de bestemming Natuur.
- e. De in de toelichting opgenomen EHS-kaart (figuur 3.2) zal worden vervangen door de juiste kaart die deel uitmaakt van artikel 5.2 van de PRV. In de toelichting zal melding worden gemaakt van het Natuurbeheerplan 2011.
- f. Zoals reeds onder a en c is aangegeven, zullen bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen niet alleen de bestaande natuurwaarden betrokken worden, maar ook de beoogde natuurwaarden, voor zover de realisering van die beoogde natuurwaarden op korte termijn aan de orde is en zeker gesteld is. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het 'nee-tenzij'-principe. Bezien zal worden of een en ander in paragraaf 4.3 van de toelichting verhelderd kan worden.
- g. De wijzigingsbevoegdheid zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding, de regels en de toelichting worden aangepast.

## **3. Natuur en milieu federatie, Vechtplassencommissie, Natuurmonumenten, reg.nr. IN/12/11747**

### **Betreft algemene reactie**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat de bestemming Natuur nog niet op alle percelen die in eigendom zijn van Natuurmonumenten verwerkt is op de verbeelding. Verzocht wordt om dit alsnog te doen. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de bestemming Agrarisch pas omgezet kan worden naar de bestemming Natuur indien de gronden zijn overgedragen aan een natuurbeherende instantie. In de praktijk vindt overdracht vaak pas plaats na realisatie van de natuur.
- b. Indiener verzoekt om de gronden in de Molenpolder, die vallen binnen het Natura 2000-gebied, de bestemming Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap te geven.
- c. Indiener is het niet eens met de omvang van de agrarische bouwblokken in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om de omvang van de bouwblokken af te stemmen op de huidige en de te verwachten bedrijfsvoering. Aanvullend wordt gevraagd om in de regels een regeling op te nemen voor sleufsilos. De hoogte moet begrensd worden een aangegeven dient te worden dat gebouwen en andere bouwwerken (kuilplaten, sleufsilos) binnen het bouwvlak gesitueerd dienen te worden. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is daarbij veel te ruim.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheden om buiten het agrarische bouwvlak te bouwen. Het feit dat er bij recht twee agrarische hulpgebouwen mogen worden gerealiseerd, de mogelijkheden voor stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik en de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming 'Agrarisch' stuiten op bezwaren.
- e. Indiener vraagt om de veenweidegebieden op te nemen op de verbeelding zodat bodemdaling voorkomen kan worden door een omgevingsvergunning voor het scheuren van grasland en bodembewerkingen dieper dan de graszode en in samenhang daarmee de teelt van ruwvoer. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' moet de teelt van ruwvoer helemaal verboden worden.

- f. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor paardenbakken. De opgenomen regeling is te ruim voor een waardevol gebied.
- g. Indiener is het niet eens met de mogelijkheden voor kleinschalig kamperen bij de boer. De mogelijkheden voor kleinschalig kamperen met 25 plaatsen past volgens indiener niet binnen het plangebied omdat de ruimtelijke impact te groot is. Verzocht wordt om de regeling voor kleinschalig kamperen uit de regels te halen.
- h. Indiener verzoekt om de mogelijkheid voor het realiseren van kantoren in vrijkomende agrarische complexen te verwijderen of te maximaliseren. De regeling zoals deze nu is opgenomen biedt ruimte voor een groot kantoor met de daarbij horende ongewenste verkeersaantrekkende werking.
- i. Indiener pleit voor het opnemen van het stiltegebied op de verbeelding en daarvoor in regels bepaling op te nemen.
- j. Indiener verzoekt om de gemeente om bij de toetsing van afwijkingen meer rekening te houden met de waarde van het gebied. Verzocht wordt om de regels aan te vullen met:
  - beperkingen als geen vergunning/ontheffing kan worden verkregen in het kader van Natura 2000;
  - het 'nee, tenzij'-principe.
- k. Indiener maakt bezwaar tegen alle wijzigingsbevoegdheden waarbij een zorgvuldige afweging van de waarden van het gebied niet is opgenomen.

#### **Commentaar**

- a. Alle gronden in eigendom van Natuurmonumenten zullen voorzien worden van de bestemming Natuur. De gemeente gaat er vanuit dat de realisatie van natuur plaatsvindt met instemming van de eigenaar van de gronden en dat dit plaatsvindt als er overeenstemming is over het overdragen van deze gronden naar een natuurbeherende instantie. Die overeenstemming is bepalend voor de vraag of de bestemming kan worden omgezet naar Natuur. Zodra overeenstemming is bereikt kan de procedure tot omzetting van de bestemming in gang gezet worden.
- b. De gronden in de Molenpolder die vallen binnen Natura 2000 zullen worden voorzien van de bestemming Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap (AW-NL).
- c. De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak toegewezen gekregen afgestemd op de vigerende regeling en rekening houdend met de feitelijke gebruikssituatie. Daarmee wordt naar het oordeel van de gemeente voldaan aan de opmerking van reclamant. De bouw van sleufsilo's, kuilvoerplaten, etc. dient plaats te vinden binnen het bouwvlak (zie hiervoor ook toelichting hoofdstuk 6). Voor zover deze voorzieningen vallen onder het begrip 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' geldt een maximale bouwhoogte van 3 m. Een nadere regeling is naar het oordeel van de gemeente niet noodzakelijk.
- d. De regeling die de bouw van stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk maakt, is afgestemd op het gegeven dat ook particulieren gronden in het plangebied duurzaam in beheer hebben en op die wijze bijdragen aan het in stand houden van het bijzondere karakter van het plangebied. Om een doelmatig beheer en gebruik van die gronden mogelijk is maken, is het onder voorwaarden mogelijk om een kleine stalruimte te realiseren. De gemeente is van oordeel dat dit een passende regeling is die antwoord geeft op ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden.
- e. Ter zake van de vraag of en in welke mate de teelt van ruwvoedergewassen in het plangebied moet worden toegestaan, heeft een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. De gemeente is van oordeel dat de gekozen beleidslijn, gegeven de aan de orde zijnde agrarische belangen, gehandhaafd dient te worden, maar onderkend dat natuur- en landschapswaarden hierdoor, zij het in beperkte mate, onder druk kunnen komen te staan.

- f. De gemeente is van oordeel dat ten aanzien van het mogelijk maken van paardenbakken een regeling is opgenomen, waarbij alle aan de orde zijnde belangen zorgvuldig gewogen worden. Daarbij wordt terdege rekening gehouden met de waarden die op de betreffende locatie en in de directe omgeving hiervan aan de orde zijn.
- g. De gemeente is van oordeel dat het plangebied een belangrijke recreatieve functie vervult, zowel op het gebied van de dagrecreatie als de verblijfsrecreatie. In het aanbod van verblijfsrecreatieve mogelijkheden ontbreekt tot nu toe de mogelijkheid van het kleinschalig kamperen. De gemeente is van oordeel dat dit een waardevolle aanvulling op het aanbod kan zijn. Vanzelfsprekend dienen bij het ontwikkelen van een terrein voor kleinschalig kamperen stringente voorwaarden in acht te worden genomen. De gemeente heeft deze opgenomen in de betreffende regeling.
- h. De gemeente is bij nader inzien van mening dat de functie van kantoor een kernfunctie betreft en niet passend is binnen het landelijk gebied. Er is geen ruimtelijke relatie tussen de functie en het landelijk gebied. Dit neemt niet weg dat de gemeente van mening is dat nevenfuncties een belangrijke rol spelen in het kader van Vitaal Platteland.
- i. In het milieuspoor houden gemeente en provincie rekening met de aanwezigheid van het stiltegebied. In het bestemmingsplan is dit in de relevante regels vertaald in de voorwaarde dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn'. Aanvullende regelgeving in het bestemmingsplan is naar het oordeel van de gemeente niet noodzakelijk of gewenst.
- j. De gemeente is van oordeel dat in de visie op het plangebied en de vertaling daarvan in regelgeving terdege rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige waarden. In alle relevante regels is aangegeven dat de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie niet onevenredig mogen worden aangetast. Aanvullend zal de gemeente (naar aanleiding van de zienswijze van de provincie) opnemen dat ook rekening moet worden gehouden met beoogde natuurwaarden, ervan uitgaande dat deze binnen een redelijke termijn daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- k. Als via afwijking of planwijziging ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die externe effecten hebben, dan is altijd als voorwaarde opgenomen dat aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie niet onevenredig geschaad mogen worden. De gemeente is van oordeel dat hiermee in voldoende mate wordt rekening gehouden met de waarden van het plangebied.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en regels worden aangepast.

## **4. LTO Noord, reg.nr. IN/12/11907**

### **Betreft algemene reactie**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om de maximale bouwhoogte van agrarische bedrijven aan te passen. In het plan wordt een bouwhoogte van 10 m meter aangehouden. Verzocht wordt om deze hoogte te verhogen naar 11 m, omdat deze hoogte minimaal nodig is om te kunnen voldoen aan de huidige maatstaven. Aanvullen wordt verzocht om een afwijkingmogelijkheid van 10%.
- b. In het bestemmingsplan wordt een vergroting van het bouwvlak naar 2 ha mogelijk gemaakt voor bedrijven met een biologische bedrijfsvoering. Op basis van de ter inzage liggende provinciale Structuurvisie 2013-2028 wordt verzocht om de verwijzing naar een specifieke bedrijfsvorm om bouwvlakken te vergroten uit het bestemmingsplan te halen. Een integraal duurzame ontwikkeling kan ook op andere manieren plaatsvinden.

- c. Gelet op het feit dat snijmaïs past in een gezond en gevarieerd voederrantsoen en de teelt in de polder Gansenhoef op een duurzame wijze kan plaatsvinden, wordt verzocht om de teelt van maïs in de polder Gansenhoef toe te staan.

#### **Commentaar**

- a. De gevraagde verhoging van de maximale bouwhoogte naar 11 m heeft naar oordeel van de gemeente geen grote ruimtelijke impact. Gezien het feit dat de gemeente de belangen van agrarische bedrijven zwaar vindt wegen in het landelijk gebied, stemt zij in met de gevraagde verhoging van 10 m naar 11 m.
- b. De gemeente is van mening dat een bouwvlak van 1.5ha voor agrarische bedrijven voldoende ruimte biedt voor een goede bedrijfsvoering. De eisen die gesteld worden aan een biologische bedrijfsvoering maakt echter dat er meer ruimte nodig is voor een goede bedrijfsvoering. Aangezien de gemeente biologische bedrijfsvoering wil stimuleren wordt voor deze bedrijven extra ruimte geboden.
- c. Ter zake van de vraag of en in welke mate de teelt van ruwvoedergewassen in het plangebied moet worden toegestaan, heeft een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. De gemeente is van oordeel dat de gekozen beleidslijn, gegeven de aan de orde zijnde agrarische en overige belangen, gehandhaafd dient te worden. Onderkent wordt dat de teelt van ruwvoedergewassen in de polder Gansenhoef op duurzame wijze kan plaatsvinden. Omdat deze polder echter direct grenst aan het woongebied van Maarssen-Dorp, kiest de gemeente ervoor om de openheid van deze polder en daarmee de landschappelijke kwaliteit te laten prevaleren.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

### **5. Waternet, reg.nr. IN/12/11890**

#### **Betreft algemene reactie**

#### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat haar reactie op het voorontwerp op een aantal punten niet is verwerkt:

- a. In de toelichting (4.1.2) wordt gesuggereerd dat het meeste oppervlaktewater in de Bethunepolder voldoet aan zwemwaterkwaliteit. Dit terwijl het overige water in de Bethunepolder niet is getoetst aan de norm voor zwemwaterkwaliteit.
- b. In paragraaf 4.1.3 wordt verwezen naar verouderd beleid. Zo is het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2011 overgegaan in het Bestuursakkoord Water, geldt sinds 2010 het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 en is de handleiding watertoets en vergunningverlening vervangen door de wettelijke documenten van het Rijk.
- c. In artikel 19 van de regels wordt aangegeven dat steigers moeten worden gebouwd over de gehele breedte van een perceel. De oevers in de Bethunepolder zijn echter zogenaamde groene oevers (voor zover ze in het Natura 2000-gebied vallen) wat betekent dat hier uitsluitend 'open' steigers mogen worden aangelegd. Een open steiger bestaat uit 2 houten palen die middels balken aan de oever verbonden is. Voor overige percelen geldt een maximale breedte van 6 m.
- d. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan kruipruimteloos bouwen te verankeren. Dit vanwege de hydrologische situatie van de Bethunepolder en de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen.
- e. Op de kaart met eigendomssituaties wordt verwezen naar 'gemeente Amsterdam Weesperkarspel'. Dit klopt niet en moet gemeente Amsterdam zijn.

#### **Commentaar**

- a. De tekst in paragraaf 4.1.2 zal in de gevraagde zin worden genuanceerd.
- b. In paragraaf 4.1.3 zal verwezen worden naar de meest actuele beleidsdocumenten.
- c. In de regeling in artikel 19 zal worden opgenomen dat de breedte van steigers maximaal 6 m mag bedragen.
- d. In het bestemmingsplan zijn en worden geen regels opgenomen gericht op het al dan niet kruipruimteloos bouwen. Indien dit vanwege de huidige en toekomstige hydrologische toestand in de Bethunepolder van belang is, zal dit bij de afgifte van de omgevingsvergunning aan de orde komen.
- e. De kaart met de eigendomssituaties zal in de gevraagde zin worden aangepast.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels en de toelichting worden aangepast.

## **6. J.H. van Werkhoven, reg.nr. IN/12/11864 Betreft Bethunepolder**

### **Zienswijze**

Indiener verzoekt om een mogelijkheid om een potstal van 60 m<sup>2</sup> te realiseren in de Bethunepolder.

### **Commentaar**

Binnen het bestemmingsplan zijn beperkt mogelijkheden opgenomen voor het realiseren van onderkomens ten behoeve van het hobbymatig agrarische gebruik. Een uitbreiding van deze regeling is niet gewenst gezien de kwetsbaarheid van het gebied.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **7. SRM Rechtsbijstand namens B. van der Linden en B.G. van der Linden, reg.nr. IN/12/11940 Betreft perceel Bethuneweg 1**

### **Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om het bedrijf op perceel Bethuneweg 1 direct te bestemmen en niet zoals nu is voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan onder persoonsgebonden overgangsrecht te plaatsen. De planologische maatregelen dienen in lijn te zijn met het feitelijke gebruik.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de beperkingen die zowel het persoonsgebonden overgangsrecht als de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met zich meebrengen. De beperkte mogelijkheden voor groei van het bedrijf zijn een directe bedreiging voor een gezond voortbestaan van het bedrijf. Daar komt bij dat indiener van mening is dat de motivatie om de bouwmogelijkheden voor het bedrijf te beperken niet reëel is. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het bedrijf in ruil voor de sloop van 325 m<sup>2</sup> oude bebouwing 250 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing terug mag plaatsen. Door het toestaan van 250 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing kunnen meer auto's binnen gestald worden waardoor het aanzicht rond het perceel sterk verbeterd. Daarnaast zijn nieuwe bedrijfsgebouwen nodig voor de modernisering van het bedrijf. Bovendien kunnen deze nieuwe gebouwen bijdragen aan het verminderen van de milieuroisic's.
- c. Indiener geeft aan dat de schuur vooraan het perceel van 121 m<sup>2</sup> niet aangemerkt dient te worden als bedrijfsbebouwing aangezien in deze privé gebruikt wordt.

**Commentaar**

- a. De gemeente heeft op deze locatie bewust gekozen voor een persoonsgebonden overgangsrecht in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier wordt gewaarborgd dat er een aantal ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen plaatsvinden voordat het huidige gebruik van het perceel wordt verankerd met behulp van een bestemming.
- b. Gezien de kwetsbaarheid van het gebied verdient verplaatsing van het bedrijf de voorkeur. Uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op deze locatie worden daarom niet toegestaan en dienen plaats te vinden op een daarvoor bestemde locatie zoals een bedrijventerrein. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zijn er beperkt mogelijkheden voor nieuwbouw indien een aantal gebouwen gesloopt wordt. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zal het perceel een maatwerkbestemming krijgen waarin bovendien is opgenomen dat maximaal 25 auto's op het perceel gestald mogen worden. De gemeente is het eens met de stelling van indiener dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om zoveel mogelijk van deze auto's binnen te stallen. De wijziging van de bestemming moet echter ook een ruimtelijke kwaliteitswinst met zich meebrengen en de ontstening van het gebied is daarvoor van groot belang. De gemeente is als gevolg hiervan van mening dat er geen medewerking kan worden verleend aan nieuwbouw van 250 m<sup>2</sup>. De teruggang van het oppervlak aan bebouwing zou in deze situatie te klein zijn. In de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing kan worden teruggebouwd.
- c. Bij de bedrijfswoning mogen conform de geldende regels bijgebouwen in gebruik worden genomen. Dit betekent dat maximaal 50 m<sup>2</sup> in gebruik mag zijn als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Op het perceel zijn reeds andere bijgebouwen aanwezig die ook in gebruik zijn bij de bedrijfswoning. Dit betekent dat het genoemde bijgebouw gezien wordt als onderdeel van het bedrijf.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

## **8. Achmea rechtsbijstand namens M.G. Wink, reg.nr. IN/12/11263 Betreft bestemming rond Ds. Ulferslaan**

**Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om een stuk grond naast zijn perceel te bestemmen als tuin. Het betreffende stuk grond is al geruime tijd in gebruik als tuin en ook op die manier ingericht.
- b. Indiener vraagt de gemeente de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen uit de regels voor de bestemmingen Groen en Sport te halen.
- c. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Groen naar Sport. Gezien het gebrek aan noodzaak om de aanwezige sportvelden uit te breiden, wordt verzocht om de opgenomen wijzigingsbevoegdheid te schrappen of te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.

**Commentaar**

- a. Gezien het huidige gebruik van de strook grond zal voor het perceel de bestemming Tuin worden opgenomen.
- b. Voor de bestemming Groen is een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt een deel van de betreffende gronden in te richten ten behoeve van het parkeren indien dit noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie. De gemeente snapt dat deze regeling, gezien de ligging van het tot Groen bestemde gebied, voor de omwonenden onzekerheden met zich mee brengt en zal daarom deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan schrappen.



Indien in het kader van de sport de aanleg van voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen nodig is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie, dan wil de gemeente deze mogelijkheid behouden. Uit de regels voor de bestemming Sport zal deze mogelijkheid dan ook niet geschrapt worden.

- c. Vastgesteld wordt dat er op korte termijn geen plannen zijn om ter plaatse sportvelden te realiseren. De gemeente wenst evenwel de mogelijkheid te behouden om hier wel sportvelden en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, indien de noodzaak hiervoor aanwezig is. Bepalend hierbij zijn het aantal verenigingen en teams dat van de sportvelden gebruikmaakt en de bezettingsgraad. Met het oog hierop is de bestemming van de gronden, gelegen achter de woningen Ds. Ulferslaan 1 t/m 25, Groen in samenhang met een wijzigingsbevoegdheid naar Sport ten behoeve van de aanleg van sportvelden met de daarbij behorende voorzieningen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **9. Een aantal bewoners van de Ds. Ulferslaan, Ds. Schuylenburglaan, Laan van Niftarlake, Middenweg en Looydijk, reg.nr. IN/12/11263 Betreft bestemming sportvelden achter Ds. Ulferslaan**

### **Zienswijze**

- a. Indiener vraagt de gemeente de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen uit de regels voor de bestemmingen Groen en Sport te halen.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Groen naar Sport. Gezien het gebrek aan noodzaak om de aanwezige sportvelden uit te breiden wordt verzocht om de opgenomen wijzigingsbevoegdheid te schrappen of te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur.

### **Commentaar**

- a. Voor de bestemming Groen is een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt een deel van de betreffende gronden in te richten ten behoeve van het parkeren indien dit noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie. De gemeente snapt dat deze regeling, gezien de ligging van het tot Groen bestemde gebied, voor de omwonenden onzekerheden met zich mee brengt en zal daarom deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan schrappen.

Indien in het kader van de sport de aanleg van voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen nodig is in verband met de verkeersveiligheid en parkeercongestie, dan wil de gemeente deze mogelijkheid behouden. Uit de regels voor de bestemming Sport zal deze mogelijkheid dan ook niet geschrapt worden.

- b. Vastgesteld wordt dat er op korte termijn geen plannen zijn om ter plaatse sportvelden te realiseren. De gemeente wenst evenwel de mogelijkheid te behouden om hier wel sportvelden en bijbehorende voorzieningen aan te leggen, indien de noodzaak hiervoor aanwezig is. Bepalend hierbij zijn het aantal verenigingen en teams dat van de sportvelden gebruikmaakt en de bezettingsgraad. Met het oog hierop is de bestemming van de gronden, gelegen achter de woningen Ds. Ulferslaan 1 t/m 25, Groen in samenhang met een wijzigingsbevoegdheid naar Sport ten behoeve van de aanleg van sportvelden met de daarbij behorende voorzieningen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

**10. P. Meijers, reg.nr. IN/12/11111**  
**Betreft perceel Dwarsdijk 5**

**Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen zodat ook de aanwezige kuilplaten binnen het bouwvlak komen te liggen.
- b. Indiener vraagt de gemeente te bevestigen dat bouwvlak vergroting in de toekomst mogelijk is.
- c. Indiener geeft aan dat grasland vernieuwing in de toekomst mogelijk moet blijven.

**Commentaar**

- a. Vastgesteld wordt dat een kuilplaat inderdaad buiten het vigerende en ook thans toegekende bouwvlak is gerealiseerd. Gegeven de situering van deze kuilplaat, buiten het vigerende bouwvlak op gronden met de bestemming Natuur, is het ongewenst om deze gronden alsnog op te nemen binnen het bouwvlak. Overigens wordt geconstateerd dat het bouwvlak aan de oostzijde wederom een beperkte aanpassing behoeft waardoor een mestplaat volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.
- b. Op basis van de afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan is het mogelijk agrarische bouwvlakken te vergroten binnen de agrarische bestemming. De gronden rond het perceel Dwarsdijk 5 hebben echter de natuurbestemming waardoor het niet mogelijk is om over deze gronden het bouwvlak te vergroten.
- c. Met behulp van een omgevingsvergunning kunnen bepaalde werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een goede instandhouding van de aan het gebied eigen zijnde waarden mogelijk worden gemaakt.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**11. M. Landkroon-Wiegmans, reg.nr. IN/12/11792**  
**Betreft perceel Dwarsdijk 6b**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt om de bestemming van het perceel Dwarsdijk 6b overeenkomstig het kadaster aan te passen naar wonen.

**Commentaar**

De gemeente is van oordeel dat het realiseren van een woning op het perceel Dwarsdijk 6b nog steeds niet past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Het feit dat het bouwwerk op het perceel in het kadaster anders staat aangemerkt doet hier niets aan af.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**12. buRO namens M. Landkroon-Wiegmans, reg.nr. IN/12/11792**  
**Betreft perceel Dwarsdijk 6b**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt in het kader van Rood-voor-Groen de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Cultuur en Ontspanning' in 'Wonen'. Ter compensatie zal indiener het achterste gedeelte van het perceel ontwikkelen als natuur.

**Commentaar**

De gemeente is van oordeel dat het realiseren van een woning op het perceel Dwarsdijk 6b nog steeds niet past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Op basis van het door u opgestelde rapport komen wij niet tot andere inzichten. Het perceel rond het bouwwerk heeft in het huidige bestemmingsplan en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan reeds de bestemming Natuur. Naar aanleiding hiervan is het niet mogelijk gebruik te maken van de regeling Rood-voor-Groen, ook niet als de feitelijk aanwezige natuurwaarden op en rond het perceel nihil zouden zijn.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**13. A. Blijleven-Spelt, reg.nr. IN/12/11679****Betreft polder Gansenhoef****Zienswijze**

Indiener verzoekt om de teelt van maïs in polder Gansenhoef, net als in polder Maarsseveen, mogelijk te maken. Onduidelijk is waarom de polder Gansenhoef een bijzondere positie inneemt in het bestemmingsplan. Zowel het beleid van de provincie als de ruimtelijke structuur van Maarssen geven hier geen aanleiding toe. Daar komt bij dat de teelt van ruwvoeder in de betreffende polder op de gronden met de agrarische bestemming vanaf het openbaar gebied niet waarneembaar is.

**Commentaar**

Zoals aangegeven in de toelichting die deel uitmaakt van het bestemmingsplan, heeft ter zake van het al dan niet bieden van mogelijkheden voor ruwvoederteelt, een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. Daarbij zijn zowel de agrarische belangen als de belangen van natuur en landschap betrokken. De gemeente is van oordeel dat de teelt van ruwvoeder in de polder Gansenhoef niet gewenst is vanwege de ligging nabij het woongebied van Maarssen-Dorp en de verblijfsrecreatieterreinen en de daarmee samenhangende wens de openheid van dit gebied te handhaven.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**14. KG advies namens VOF Bethune, reg.nr. IN/12/11605****Betreft perceel Griendweg 1****Zienswijze**

Indiener geeft aan dat hij voor een goede duurzame bedrijfsvoering een vergroting van het bouwvlak nodig heeft naar 2 ha. Het huidige bouwvlak is door de beperkte bouwregels, waarin staat aangegeven dat minimaal 5 m tot de sloot dient te worden aangehouden, praktisch niet goed bruikbaar. De gewenste vergroting is nodig voor een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering. De tekeningen met situatieschets worden nageleverd.

**Commentaar**

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat, indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouw-

plan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend op basis waarvan de gemeente van oordeel is dat een vergroting van het bouwvlak te verantwoorden is.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt, zal in de regels van het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **15. R. Meeuwissen, reg.nr. IN/12/11865**

### **Betreft perceel Griendweg 2**

#### **Zienswijze**

Indiener verzoekt de gemeente om de woonbestemming om de reeds bestaande bebouwing te leggen, verwezen wordt naar:

- a. een 30 jaar oude schuur ten behoeve van agrarisch gebruik;
- b. een meer dan 50 jaar oude schuur;
- c. een serre aan de voorkant van de woning.

#### **Commentaar**

- a. Uit door indiener aangeleverde tekeningen blijkt dat de schuren inderdaad al geruime tijd op het perceel aanwezig zijn. De ingediende tekening is een bijlage bij een verzoek om een Hinderwetvergunning. Het college heeft op 25 november 1986 deze Hinderwetvergunning verleend. Uit controle op het terrein blijkt bovendien dat het niet aannemelijk is dat de gebouwen verdwijnen. Het bouwvlak zal als gevolg hiervan worden aangepast.
- b. Zie antwoord onder a.
- c. De serre aan de woning is gelegen in de bestemming Tuin. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag een serre van maximaal 6 m<sup>2</sup> in de tuin aanwezig zijn. De gemeente ziet op basis hiervan geen aanleiding om het bestemmingsvlak van de woning aan te passen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**16. M.C.C.M. Hulshof, reg.nr. IN/12/11536**  
**Betreft percelen Heuvellaan**

**Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om de percelen F3932 en F393 te bestemmen als natuur. Deze bestemming is in overeenstemming met de afspraken die gemaakt zijn met de provincie over de herinrichting van de betreffende percelen.
- b. Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten.

**Commentaar**

- a. De percelen F3932 en F393 zullen bestemd worden als natuur.
- b. De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**17. H.P. Verkroost, reg.nr. IN/12/11717**  
**Betreft perceel Heuvellaan tussen 8 en 10**

**Zienswijze**

Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten. Bovendien past de wijzigingsbevoegdheid niet binnen de beleidslijn van de provincie noch binnen de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

**Commentaar**

De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**18. Vereniging Onafhankelijke Natuur Informatie, reg.nr. IN/12/11797**  
**Betreft perceel Heuvellaan tussen 8 en 10**

**Zienswijze**

Indiener maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen op het perceel tussen Heuvellaan 8 en 10. De realisatie van een woning op de betreffende locatie zou de aanwezige waarden ernstig aantasten. Bovendien past de wijzigingsbevoegdheid niet binnen de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

**Commentaar**

De aangehaalde wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**19. W.S. van Vliet namens A. van der Wilt, reg.nr. IN/12/  
Betreft perceel Heuvellaan 9**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt het bestemmingsplan voor perceel Heuvellaan 9 aan te passen met de bestemming Hoveniersbedrijf en Agrarisch loonbedrijf. Het betreffende perceel kan, door het gebrek aan voldoende land, niet meer agrarisch worden gebruikt. Indiener wil op het betreffende perceel zijn hoveniersbedrijf voortzetten. Daarnaast worden de bestaande kuilvoerplaatsen en rundveestal gebruikt als werktuigenberging en voor de opslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf. De landbouwwerktuigen die nog aanwezig zijn worden voornamelijk gebruikt voor het beheer en onderhoud van de nog bij de boerderij behorende landerijen.

**Commentaar**

Gegeven de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied kiest de gemeente voor een terughoudend beleid wat betreft het mogelijk maken van vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de bestemming van agrarische bedrijven te wijzigen. Een loonwerkersbedrijf/hovenier is een van de genoemde vervolgfuncties waaraan medewerking kan worden verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan. Op basis van het ingediende verzoek kan niet beoordeeld worden of voldaan wordt aan alle in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Indieners worden uitgenodigd om na vaststelling van het bestemmingsplan met een onderbouwing te komen voor het plan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Indien dat het geval is kan aan het verzoek medewerking worden verleend met behulp van een wijzigingsplan.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels worden aangepast.

**20. J.J.A. de Goeij, reg.nr. IN/12/11272  
Betreft perceel Laan van Niftarlake 32**

**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat de sinds geruime tijd aanwezige schuur binnen de bestemming Tuin is gelegen. Verzocht wordt om de schuur binnen de bestemming wonen te leggen.

**Commentaar**

De betreffende schuur is al geruime tijd aanwezig op het perceel. De schuur is ook al ingetekend op de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan. De aanwezige schuur is te groot om te voldoen aan de eisen van vergunningsvrij bouwen. Omdat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het opnemen van de schuur binnen de bestemming Wonen, wordt de verbeelding op dit onderdeel aangepast.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**21. G.B. van de Bunt, reg.nr. IN/12/11323**  
**Betreft perceel Laan van Niftarlake 39a**

**Zienswijze**

Indiener maakt bezwaar tegen de aanduiding van het bedrijf op zijn perceel als 'glas in lood zetterij'. Het bedrijfspand op het perceel wordt gebruikt voor algemene opslag en de opslag van oldtimers. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

**Commentaar**

De bestemming van het bedrijf of Laan van Niftarlake 39a zal worden aangepast naar opslag.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**22. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/10675**  
**Betreft perceel Laan van Niftarlake 40/42**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt de gemeente om bij de vaststelling van het bestemmingplan de bestemming op het betreffende perceel aan te passen zodat een ontwikkeling naar woningen mogelijk wordt. In de plannen is rekening gehouden met een ontwikkeling naar 4 woningen. Indiener wil, gelijk na de vaststelling van het bestemmingsplan, aanvangen met de realisatie van het project.

**Commentaar**

De gemeente staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. Gezien de grote ruimtelijke impact, is de gemeente echter van mening dat het plan verder aangevuld moet worden voordat een bestemming naar Wonen in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Voor het opnemen van een woonbestemming moet eerst een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingeleverd met de daarbij behorende onderzoeken. Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een goed overleg met omwonenden over de precieze invulling van de locatie. Om de realisatie van het project binnen de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**23. J.A. Molhuysen, reg.nr. IN/12/10607**  
**Betreft perceel Laan van Niftarlake 44A**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt om een woonbestemming op de bij het perceel behorende garage/schuur. Het huidige perceel is 1,5 ha groot en daarop is 1 woonhuis gesitueerd. Indiener is van mening dat het perceel te groot is voor 1 woning en ook mogelijke nieuwe eigenaren hebben op basis hiervan afgehaakt. Bij de bouw van de bij het perceel behorende schuur is al rekening gehouden met het feit dat dit gebouw ooit omgebouwd zou kunnen worden tot woning. Indiener beargumenteerd dat de locatie gelegen is binnen de bestaande contour en dat er in meerdere vergelijkbare situaties medewerking is verleend aan het omzetten van een be-

stemming naar wonen. Tot slot wordt aangegeven dat tot eind jaren 50 op het betreffende perceel een woning aanwezig was.

#### **Commentaar**

De gemeente is bij nader inzien van oordeel dat het passend is om de op het betreffende perceel aanwezig schuur te bestemmen als woning. De locatie van de schuur past binnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitskader. Daarnaast is een woning op de betreffende locatie milieuhygiënisch inpasbaar. Het perceel is gelegen binnen de rode contour. Omzetting van het bouwwerk naar de bestemming Wonen heeft geen negatieve ruimtelijke effecten voor de kern Tienhoven.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **24. R.J.A. Klomp, reg.nr. IN/12/11735 Betreft perceel Laan van Niftarlake 58**

#### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met de werkelijk aanwezige (en vergunde) bebouwing op het perceel. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen.

#### **Commentaar**

De verbeelding wordt overeenkomstig de bestaande situatie aangepast.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **25. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/11800 Betreft percelen Laan van Niftarlake**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om op de locatie Laan van Niftarlake 79 de bestemming aan te passen van W2 in W1. Op deze manier ontstaat een groter bouwblok en kan de bebouwing ook op andere plekken dan de huidige locatie worden gerealiseerd. Tevens wordt verzocht om het mogelijk te maken dat er twee woningen komen in plaats van 1. Indien twee woningen worden toegestaan wil indiener de tweede woning gebruiken voor verzorgd wonen.
- b. Voor perceel Laan van Niftarlake 60/62 maakt indiener bezwaar tegen de bestemming Natuur aan de achterzijde van het perceel. De bestemming Tuin past beter bij de huidige inrichting en het gebruik van de gronden. Indiener vraagt zich af of het bouwvlak van het kerkelijk centrum in het bestemmingsplan reeds is aangepast aan de verleende vergunning.
- c. Indiener wenst voor Laan van Niftarlake 60 de mogelijkheid open te houden om hier een woning van te maken.
- d. Voor Laan van Niftarlake 40/42 verzoekt indiener de gemeente om het mogelijk te maken dat op het betreffende perceel 4 woningen worden gerealiseerd overeenkomstig eerder ingediende schetsen.



**Commentaar**

- a. Binnen het lint van Tienhoven is bewust gekozen voor strakke bouwvlakken om de bestaande woningen. Alleen op deze manier kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Op basis van de regels voor Wonen-2 is het wel mogelijk om af te wijken van de opgenomen bouwblokken. Ook het realiseren van een mantelzorgwoning is met behulp van een afwijking mogelijk. De gemeente ziet op basis hiervan geen reden om het bestemmingsplan aan te passen en nodigt indiener uit om te komen met een gedetailleerd plan.
- b. De bestemming aan de achterzijde van het perceel Niftarlake 60/62 komt overeen met de bestemming uit het geldende bestemmingsplan. De bestemming Natuur verzet zich niet tegen het door indiener geschetste gebruik. De gemeente ziet als gevolg hiervan geen aanleiding om het plan aan te passen. Voor zover de bestemming niet voldoet aan de verleende vergunning zal dit worden aangepast.
- c. Conform het geldende bestemmingsplan mag op deze locatie een woning komen. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen een woning. Op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen zodat het mede mogelijk wordt om een woning te realiseren die moet voldoen aan de eisen van het Beeldkwaliteitsplan.
- d. Zie beantwoording onder nummer 22.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**26. Protestantse Gemeente te Tienhoven, reg.nr. IN/12/11625****Betreft perceel Laan van Niftarlake 79****Zienswijze**

Indiener verzoekt om op de locatie Laan van Niftarlake 79 de bestemming aan te passen zodat de in de reactie voorgestelde ontwikkeling verder uitgewerkt kan worden.

**Commentaar**

Op basis van de ingediende tekening wordt onvoldoende duidelijk of de gewenste ontwikkeling past binnen het bouwblok zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de regels voor Wonen-2 is het mogelijk om af te wijken van de opgenomen bouwblokken. De gemeente verzoekt indiener dan ook om te komen met een duidelijker bouwplan zodat beoordeeld kan worden of en hoe hier medewerking aan verleend kan worden. Zie ook beantwoording onder nummer 25.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**27. F.E. van Moorselaar MRE, reg.nr. IN/12/11860****Betreft perceel Laan van Niftarlake 87****Zienswijze**

Indiener verzoekt het bouwblok op het perceel Laan van Niftarlake 87 aan te passen. De gewenste wijziging heeft indiener reeds weergegeven in een inspraakreactie. In aanvulling hierop geeft indiener aan dat de bestaande woning van slechte kwaliteit is, een nieuwe woning de ruimtelijke kwaliteit zou verbeteren en de voorgestelde wijziging past binnen het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan.

### **Commentaar**

Bij de inspraak is verzocht aan indiener om gedurende de termijn dat het ontwerpplan ter inzage ligt een gedetailleerd plan in te dienen waaruit blijkt hoe de woning vergroot wordt. Indiener heeft van deze gelegenheid gebruikgemaakt. De verzochte wijziging van het bouwblok past binnen het beeldkwaliteitskader in die zin dat de afstand van het bouwblok tot de zijdelingse perceelsgrens niet wordt verkleind. Daarnaast is de wijziging van het bouwblok voor de uitvoering van het gewenste bouwplan ruimtelijk ondergeschikt. Op basis hiervan heeft de gemeente besloten het bouwblok in de gewenste vorm aan te passen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

## **28. M.K.J. ter Reehorst, reg.nr. IN/12/11889 Betreft perceel Laan van Niftarlake 95**

### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat het bedrijf R. Klomp al sinds 1988 niet meer op de Laan van Niftarlake 95 is gevestigd. Vanaf 1988 zit Exploitatie Maatschappij ter Reehorst B.V. op voornoemde locatie. Verzocht wordt het bestemmingsplan hier op aan te passen.

### **Commentaar**

Het bestemmingsplan wordt conform het verzoek van indiener aangepast.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **29. DAS namens W. Karsemeijer, reg.nr. IN/12/11718 Betreft perceel Laan van Niftarlake 129A**

### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat op Laan van Niftarlake 129A een agrarisch bedrijf gevestigd is. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is dit bedrijf niet bestemd. Een gedeelte van de gronden heeft ten onrechte de bestemming Natuur gekregen en ook de agrarische bedrijfsgebouwen, veekraal, mestput en paardenbak hebben geen agrarisch bouwblok. Verzocht wordt om dit te herstellen en de rechten uit het geldende bestemmingsplan te handhaven. Verder wordt verzocht om ook de gronden achter het bestaande bouwblok op te nemen in het bouwblok omdat hier de veekraal, mestput en paardenbak gesitueerd zijn.

### **Commentaar**

Het bedrijf aan Laan van Niftarlake 129A zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd worden. Dit betekent dat de bestemming Natuur omgezet zal worden in Agrarisch en dat aan de Laan van Niftarlake een bouwblok voor een agrarisch bedrijf en een bouwblok voor een woning worden opgenomen. Met betrekking tot de veekraal, mestput en paardenbak stelt de gemeente vast dat de genoemde bouwwerken illegaal tot stand zijn gekomen en gelegen zijn in een gebied (de overgangszone van de lintbebouwing naar het landelijk gebied) waar de landschappelijke openheid van grote betekenis is. Het is naar het oordeel van de gemeente ongewenst om deze bouwwerken thans te bestemmen en ter plaatse een bouwvlak op te nemen.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**30. C.D. Verhoeff, reg.nr. IN/12/11771****Betreft perceel Looydijk 2****Zienswijze**

Indiener verzoekt overeenkomst het bij de zienswijze ingediende bedrijfsplan het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan te passen en te vergroten. De vergroting is nodig voor een efficiënte bedrijfsvoering, verplaatsing van de bedrijfswoning, realisatie van een veldschuur, mestplaat en kuilopslag.

**Commentaar**

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat, indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt, zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**31. Alfa Accountants en Adviseurs namens W.C. van der Vaart, reg.nr. IN/12/11879****Betreft Looydijk 4 te Maarsse****Zienswijze**

- a. Indiener wenst zijn bouwvlak aan Looydijk 4 te vergroten om het agrarisch bedrijf bestaansrecht naar de toekomst te laten houden. Indiener stelt voor het bouwvlak met 50 m naar achteren uit te breiden, zodat ruimte ontstaat voor een nieuw te bouwen veldschuur/werktuigenberging.
- b. Aangegeven wordt dat de vergunde opslag van ruwvoer en mestsilo buiten het geldende bouwvlak zijn gelegen.

**Commentaar**

- a. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend.
- Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken, dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.
- b. De vergunde bouwwerken zullen binnen het bouwvlak geplaatst worden.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

### **32. P.J. Timmer, reg.nr. IN/12/11906** **Betreft perceel Looydijk 18**

**Zienswijze**

Indiener geeft aan dat de percelen voor aan zijn erf in gebruik zijn voor het agrarische bedrijf. Op de betreffende percelen zijn 2 boomgaarden met hoogstamfruitbomen aanwezig. Verder worden de gronden gebruikt voor het beweiden van schapen behorende bij het agrarische bedrijf. De betreffende percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin. Dit pas niet bij het huidige gebruik. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar agrarisch (hoogstamboomgaard met weidegras). De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan ook agrarisch bestemd.

**Commentaar**

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming Tuin. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan gecontinueerd. Omdat het opnieuw aanplanten van bomen is toegestaan binnen deze bestemming, ziet de gemeente geen aanleiding de bestemming te wijzigen. Ook het beweiden van schapen is toegestaan. Omdat sprake is van een bestaande boomgaard, is de aanplant van nieuwe bomen een activiteit die gerekend kan worden tot normale onderhoudswerkzaamheden. Een omgevingsvergunning is hiervoor niet noodzakelijk.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**33. H. van der Vaart, reg.nr. IN/12/11791**  
**Betreft perceel Looydijk 21/23**

**Zienswijze**

Indiener beargumenteerd dat de panden op het perceel Looydijk 21/23 in slechte staat verkeren. De huidige toestand van de gebouwen in combinatie met het voornemen van de gemeente om de panden aan te merken als gemeentelijk monument maken het perceel onverkooptbaar. Verzocht wordt om de aanwijzing als gemeentelijk monument nog niet door te voeren in het bestemmingsplan, maar eerst cultureel en economische onderzoek te doen naar de haalbaarheid van deze aanwijzing. Indien de cultuurhistorisch waardevolle aanduiding gehandhaafd wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, dan verzoekt indiener de gemeente dringend om in overleg te treden over de staat van de gebouwen en de mogelijke oplossingen voor deze specifieke situatie.

**Commentaar**

De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan ruime mogelijkheden zijn opgenomen om het onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle panden te bekostigen. In artikel 33 'Algemene wijzigingsregels' is opgenomen dat extra wooneenheden gerealiseerd kunnen worden binnen de panden die zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**34. R. Verkuil, reg.nr. IN/12/11049**  
**Betreft perceel Looydijk 21-23**

**Zienswijze**

Indiener is bezorgd over de toekomst van perceel Looydijk 21-23. Het bestaande dorpsgezicht zou behouden moeten blijven en nieuwe bebouwing voorkomen. Indiener is erg gesteld op de open ruimte tussen het perceel Looydijk 25 en het perceel Looydijk 21-23. Verzocht wordt om deze open ruimte te waarborgen in het bestemmingsplan en ook nieuwe bijgebouwen zoveel mogelijk uit te sluiten. Indiener stelt de volgende vragen:

- a. wordt het perceel Looydijk 21-23 definitief beschermd dorpsgezicht/gemeentelijk monument;
- b. kan de huidige bebouwing op het perceel veranderen;
- c. liggen de huidige bouwvlakken vast;
- d. kunnen de openruimtes binnen de woonbestemming worden bebouwd;
- e. zijn op deze locaties uitzonderingen mogelijk zoals genoemd in artikel 33.4, Wabo, 'beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden', etc.;
- f. wat wordt in de nota inspraak en overleg bedoeld onder nummer 76.

**Commentaar**

- a. De planning is om de formele aanwijzingsprocedure na de zomer te starten. Dan is er meer duidelijkheid over de subsidiemogelijkheden en valt de zienswijzeprocedure niet in de vakantieperiode.
- b. Als een object is aangewezen als (gemeentelijk) monument kan de bebouwing nog steeds in meer of mindere maten worden aangepast. Deze verandering moet wel passen binnen de historische context van het te beschermen complex en uitgaan van behoud van de historische waarden.

- c. Het huidige bouwblok ligt vast en hier kan alleen met behulp van een wijzings- of afwijkingprocedure van worden afgeweken. Bij een dergelijke procedure hebben belanghebbende recht om in te spreken.
- d. Onder de voorwaarden die gelden voor alle woningen kunnen bouwwerken en gebouwen worden gerealiseerd op het erf van de woning. Op de bestemming Tuin is het niet mogelijk om gebouwen op te richten.
- e. Het is altijd mogelijk om met een procedure af te wijken van een bestemmingsplan. Bij een afwijking van het bestemmingsplan is er altijd een mogelijkheid bezwaar en/of beroep. Ook moet het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een en ander is afhankelijk van de te volgen procedure. Artikel 33.3 en 33.4 bieden voor een perceel met cultuurhistorische waarde mogelijkheden om onder bepaalde voorwaarden extra wooneenheden mogelijk te maken binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- f. In de nota inspraak en overleg wordt aangegeven dat eventuele plannen voor de betreffende locatie niet zonder meer kunnen. Om te beoordelen of er mogelijkheden zijn om met een procedure af te wijken van het bestemmingsplan, wordt indiener verzocht contact op te nemen met de gemeente. Het antwoord onder c is eveneens van toepassing.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **35. T.J. van der Schaft, reg.nr. IN/12/11812**

#### **Betreft perceel Looydijk 33**

#### **Zienswijze**

Indiener maakt bezwaart tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming voor perceel Looydijk 33. De in de inspraak ingediende reactie is onvoldoende verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat er door Gedeputeerde Staten eerder goedkeuring is onthouden aan de bestemming, verzoekt indiener om een overleg over de precieze bestemming van het perceel.

#### **Commentaar**

In het kader van inspraak is aan indiener verzocht om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren voor het aflopen van de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan. Er is door indiener geen ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Indiener heeft op 18 april 2012 mondeling aangegeven dat hij van mening was dat de bij de inspraak ingediende tekeningen als ruimtelijke onderbouwing konden worden beschouwd. De gemeente heeft in het kader van de inspraak reeds beoordeeld dat de gewenste wijziging grote ruimtelijke impact heeft waardoor het plan ruimtelijk gezien verder onderbouwd moet worden voordat hier medewerking aan kan worden verleend. Gezien het feit dat de gemeente in principe positief is over een verplaatsing van de woningen op het perceel, maar nog uitgezocht moet worden welke invulling ruimtelijk gezien het meest wenselijk is, zal voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Tijdens het mondelinge overleg van 18 april is wel gebleken dat een gedeelte van de bestaande bebouwing niet juist bestemd is. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

### **36. De Hof van Ede B.V., nr. IN/12/11697** **Betreft De Hof van Ede**

#### **Zienswijze**

Indiener wenst dat de bestaande sloopvergunning van d.d. 10 juni 2010 wordt ingetrokken. Het betreft een sloopvergunning voor 3 dienstwoningen. Hiervan zijn reeds 2 woningen gesloopt. De 3e woning wenst indiener te behouden. Verzocht wordt de te behouden dienstwoning weer op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Commentaar**

Overeenkomstig de ingediende stukken zal op de locatie waar een bedrijfswoning is blijven staan, in het bestemmingsplan een aanduiding worden opgenomen voor een bedrijfswoning.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **37. LBP SIGHT, reg.nr. IN/12/11868** **Betreft De Hof van Ede**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat de maximale toegestane bouwhoogte voor zomerhuizen is bepaald op 5 m. Dit komt niet overeen met de maximale bouwhoogte van de bestaande vergunde vakantiewoningen. Deze woningen hebben namelijk een bouwhoogte van ruim 7,7 m. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte ter plaatse van het park Hof van Ede in overeenstemming met de bestaande bouwhoogte te verruimen tot ruim 7,7 m.
- b. Indiener geeft aan dat op de verbeelding de aanwezige bedrijfswoning niet is aangegeven. Op 11 juni 2010 is een sloopvergunning voor onder andere de bedrijfswoning afgegeven. Echter, men wil het huidige gebruik van de bedrijfswoning continueren en heeft een verzoek gestuurd op de sloopvergunning in te laten trekken. Verzocht wordt om ter plaatse van het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' wederom in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. De sloopvergunning is destijds ook verleend voor twee woningen. Deze zijn inmiddels ook gesloopt. De sloop van deze woningen heeft in overleg met de gemeente plaatsgevonden met als uiteindelijk doel van de terugbouw van twee nieuwe woningen. Verzocht wordt hier rekening mee te houden en te voorzien in een passende regeling in het bestemmingsplan.
- d. Op het volledige perceel is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie van toepassing. Hierdoor bestaat er geen enkele zekerheid dat de gebouwen, welke volgens de onderliggende bestemming gerealiseerd kunnen worden, daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Verzocht wordt deze dubbelbestemming te verwijderen aangezien het betreffende perceel volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening klaarblijkelijk niet binnen de Hollandse Waterlinie is gelegen.
- e. Indiener benadrukt dat zowel de toelichting als de planregels onvoldoende duidelijkheid geven over wat wordt verstaan onder cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Hierdoor ontbreekt een duidelijk toetsingskader voor de nog te realiseren bebouwing. Verzocht wordt om meer duidelijkheid op dit punt, waarbij de gemeente rekening dient te houden met de specifieke situatie op deze locatie en de daar aanwezige bebouwing.

**Commentaar**

- a. Gezien het feit dat er voor de betreffende locatie al vergunning is verleend voor woningen met een hoogte van 7,7 m, wordt op de verbeelding voor dit gebied een aangepaste bouwhoogte opgenomen.
- b. Overeenkomstig de ingediende stukken zal op de locatie waar een bedrijfswoning is blijven staan in het bestemmingsplan een aanduiding worden opgenomen voor een bedrijfswoning.
- c. De twee terug te bouwen woningen waar indiener naar verwijst dienen binnen de voorwaarden en aantallen van de geldende bestemming te worden gerealiseerd. Dit is in het verleden zo afgesproken. Op het terrein mogen 75 recreatiewoningen gerealiseerd worden en 1 bedrijfswoning.
- d. Gebleken is dat de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ten onrechte is opgenomen over het hele plangebied van het bestemmingsplan. Deze zone dient alleen opgenomen te worden rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de vaststelling zal dit hersteld worden.
- e. Indien conform het antwoord onder d de zone voor Waarde - Cultuurhistorie komt te vervallen, hoeft op de betreffende locatie ook niet meer aan cultuurhistorische waarden en kwaliteiten te worden getoetst.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **38. Belangenvereniging Maarsseveensevaart 30C4, IN /12/11753, Betreft recreatiewoningen Maarsseveensevaart**

**Zienswijze**

- a. In de beantwoording van de inspraakreactie is gesteld dat de woningen 3-C4, 3-V7 en 3-C9 onderdeel uitmaken van het recreatieterrein Hof van Eden. Indiener geeft aan dat dit niet het geval is. De woningen staan op eigen grond en hebben eigen nutsvoorzieningen. De recreatiewoningen dienen derhalve onder dezelfde criteria te vallen als de recreatiewoningen op andere recreatieparken. Een objectgebonden woonstatus is haalbaar en zou niet alleen voor parken die wijzigingsvoorstellen aanleveren moeten gelden. Het zou eerlijker zijn dat eenieder die voor 2003 een recreatiewoning bewoonde dit zou krijgen en niet op basis van de status van een park. Veenkade valt ook onder bestemmingsplan Landelijk gebied en zij kunnen wel objectgebonden overgangsrecht verkrijgen.
- b. De dubbelstemming cultuurhistorie is erop gelegd om permanent wonen en bouwen tegen te gaan. Er is geen cultuurhistorische waarde meer omdat de waarden die het gebied had, het voormalig zwembad en een aantal bomen, reeds zijn gesloopt.

**Commentaar**

- a. In het kader van de inspraak heeft de gemeente aangegeven dat de woningen onderdeel uitmaken van het recreatieterrein 'Hof van Eden'. Omdat op dit terrein slechts een paar woningen permanent bewoond worden, is het niet mogelijk om voor deze woningen gebruik te maken van de regels die zijn opgenomen in bestemmingsplan Maarsseveense Plassen. Er is voor de huidige bewoners een uitzondering gemaakt in de vorm van een persoonsgebonden overgangsrecht. Het feit dat de woningen op eigen grond staan en eigen nutsvoorzieningen hebben doet hier niets aan af. De gronden behoren van oudsher bij de locatie van de Hof van Eden en kunnen daarom niet als losse kavels worden gezien. Het in stukken verkopen van het recreatieterrein geeft de gronden geen



andere bouw- en gebruiksmogelijkheden en geen andere bestemming. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen zijn eveneens recreatieterreinen gesplitst verkocht. Voor de gemeente blijft er ondanks dat sprake van 1 recreatieterrein. Op het terrein van de Veenkade zijn geen objectgebonden overgangsrechten.

- b. Gebleken is dat de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie ten onrechte is opgenomen over het hele plangebied van het bestemmingsplan. Deze zone dient alleen opgenomen te worden rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Bij de vaststelling zal dit hersteld worden

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **39. J. Hofland en A. Hofland-Verhoef, IN/11/08157**

#### **Betreft: Recreatiebestemming Maarsseveensevaart 90a en 92**

#### **Zienswijze**

- a. In de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven dat het verzoek onvoldoende is onderbouwd en dat daarom enkel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Indien indiener dit had geweten, dan hadden ze de plannen eerder aangedragen. De oorzaak dat indiener dit niet eerder heeft gedaan is dat de locatie eerst onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk en niet het bestemmingsplan Landelijk gebied. Daardoor hebben indieners geen kans gekregen de plannen toe te lichten. Indieners zijn van mening dat zij niet gelijk zijn behandeld als andere mensen die plannen hebben ingediend.
- b. Indieners verzoeken om de juiste recreatieve bestemming op te nemen. De boomgaard wordt immers al recreatief gebruikt door mensen die verblijven op de Hof van Ede. De locatie wordt nu gebruikt voor familiefeesten, zeskampen en bijvoorbeeld plukdagen. Indiener verzoekt een recreatieve bestemming die past bij de locatie, gedacht wordt hierbij aan een minicamping voor circa 10 plaatsen. Dit zou een bestemming zijn die past bij het gemeentelijke en provinciale beleid.
- c. Indieners verzoeken om een maatbestemming, net zoals voor de Wilgenplas. Bij de zienswijze zit een plan voor het betreffende perceel. Dit plan gaat uit van 10 tenten en/of tenthuisjes, parkeerplaatsen, een houten schuur en een sanitairgebouw.

#### **Commentaar**

- a. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het nog geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied en is daarom meegenomen in het nu in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen. Er heeft geen aanpassing van de begrenzing van het plan plaatsgevonden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangaande dit perceel. De gemeente betreurt dat indiener het gevoel heeft benadeeld te zijn. Alle ingekomen inspraakreacties zijn zorgvuldig afgewogen en beoordeeld en overleg daarover heeft plaatsgevonden met indiener.
- b. Bij de behandeling van de inspraakreacties is indiener verzocht een gedetailleerd plan in te dienen. Dit omdat de gemeente van oordeel was dat het verzoek om de bestemming van het genoemde perceel te wijzigen in de bestemming Recreatie 6 nog onvoldoende onderbouwd was en dat er om die reden geen aanleiding was gelijk met het verzoek in te stemmen. Gegeven de mogelijk aan de orde zijnde ruimtelijke effecten, is de gemeente van oordeel dat op basis van een concreet bedrijfsplan en een ruimtelijke onderbouwing dient te worden beoordeeld wat die effecten zijn en of op basis daarvan aan het verzoek medewerking kan worden verleend.

Indiener heeft nu een gedetailleerd plan ingediend. Op basis van het uitgewerkte plan heeft de gemeente contact gehad met de brancheorganisatie Recron. Naar aanleiding van dit overleg is bepaald dat het perceel onvoldoende oppervlakte heeft om als volwaardige camping dienst te doen. Als nevenfunctie voldoet de locatie wel. Het perceel wordt daarom gezien als minicamping. In de regels zal worden opgenomen dat bij deze locatie 2% van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden voor functionele bebouwing ten behoeve van de camping en dat maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan. Daarbij wordt aangesloten bij het door de Recron gegeven advies van 35 kampeermiddelen per hectare. De gemeente ziet geen mogelijkheden voor tenthuisjes aangezien die een permanent karakter hebben.

- c. Zie antwoord onder b.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **40. J. Hofland en a. Hofland-Verhoef, IN/11/08157 en IN/12/11592 Recreatiebestemming Maarsseveensevaart 90a en 92**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat AW-L niet de juiste bestemming is voor het perceel tegenover Maarsseveensevaart 90a. Het huidige gebruik is inmiddels recreatief.
- b. Indiener beargumenteerd waarom een recreatieve bestemming op het betreffende perceel passend zou zijn.

### **Commentaar**

Zie beantwoording onder reactie 39.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **41. E.C. Merkens namens de familie Baas, Maarsseveensevaart 15 en 15a, IN/12/11283 Betreft perceel Maarsseveensevaart 15**

### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan met Waternet overeenstemming te hebben om de huidige bestemming paardenhouderij op naam van de heer Baas om te zetten naar 3 reguliere woonbestemmingen met bijbehorende bouwvlak op het perceel. Daarom verzoekt indiener om de bestemming te wijzigen naar driemaal wonen waarbij de bestaande boerderij met achterliggende hooiberg als bestaande woning wordt gehandhaafd.
- b. Als compensatie door sloop op de locatie van de binnenrijbak, zal een tweede woning met bijgebouw worden gesitueerd met een eigen ontsluitingsweg aan de Maarsseveensevaart. Tevens zal ter compensatie van het te verwijderen chalet een derde woning met bijgebouw worden gesitueerd in de naastgelegen paddock met een ontsluitingsweg naar de Landweg. De huidige bebouwing voor de paardenhouderij zal worden gesloopt ter compensatie net als het verwijderen van de erfverharding om de bedrijfsgebouwen heen. Ten slotte zal een afgebakend gedeelte van de agrarische gronden van circa 13 ha aan Waternet worden vervreemd die de bestemming Natuur zal krijgen.
- c. Indiener verzoeken om de overige gronden de bestemming Tuin en Agrarisch met waarden te geven.



**Commentaar**

De gemeente is van oordeel dat met het indiende plan voldaan wordt aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 31.8. Bovendien is er een overeenkomst gesloten met indiener waardoor de ontwikkeling van het project gegarandeerd is. In het bestemmingsplan zullen de gronden waarin de wijzigingsbevoegdheid naar wordt verwezen de bestemming Natuur krijgen. Verder zal voor het perceel overeenkomstig de plannen en gemaakte afspraken een bestemming krijgen waarbinnen drie woningen mogelijk zijn. De wijzigingsbevoegdheid wordt als gevolg hiervan uit het plan gehaald.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

## **42. Tomlow advocaten namens Van Doorn, IN/12/11420**

### **Betreft perceel Maarsseveensevaart 17**

**Zienswijze**

Indiener kan zich niet vinden met de bestemming Wonen-1 op het perceel Maarsseveensevaart 17. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het bewonen van een bijgebouw op het perceel. De bestaande bebouwing is sinds 1997 in gebruik als woning waartegen in de gegeven plaatselijke situatie geen bezwaren bestaan. Voor het bouwen is een vergunning verleend waardoor van een verdere verstening van het buitengebied geen sprake is en er is meer dan voldoende ruimte in het buitengebied en op het betreffende perceel voor gebruik als woning. Tegen het langdurig bestaande gebruik van het bouwwerk is niet handhavend opgetreden en in het gemeentelijk beleid is daaraan ook geen prioriteit toegekend waardoor het voor de hand ligt om het huidige gebruik van dit bouwwerk als woning te legaliseren.

**Commentaar**

De gemeente stelt vast dat in voorafgaande bestemmingsplannen de bouw van 2 woningen of het in gebruik nemen van 2 gebouwen ten behoeve van het wonen nooit mogelijk is gemaakt. Er is ook nooit vrijstelling verleend voor de bouw of het in gebruik nemen van een 2e agrarische bedrijfswoning.

De ruimtelijke effecten van het gebruik van een gebouw als woning wijken wezenlijk af van het gebruik van een gebouw als bijgebouw. Daarnaast heeft legaliseren tot gevolg dat bij beide woningen vergunningsplichtige en vergunningsvrije bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden waardoor er wel degelijk sprake is van verstening.

In 2005 heeft de gemeente medewerking geweigerd aan het toekennen van een woonbestemming aan een 2e gebouw op het perceel. De daarbij genoemde overwegingen zijn nog steeds relevant en van kracht. Evenwel, in het gemeentelijk handhavingsbeleid is aan het feit dat in een bestaand bijgebouw gewoond wordt, geen hoge prioriteit toegekend om welke reden er ook niet handhavend is opgetreden. Dat laat onverlet dat nog steeds sprake is van strijdigheid met het gemeentelijk beleid en met het vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De gemeente is van oordeel dat legalisatie van een 2e woning op het perceel ongewenst is en niet past binnen het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied. De woning is gelegen buiten de rode contour. Omdat reeds sprake is van langdurige bewoning, kiest de gemeente er in deze situatie voor toepassing te geven aan het persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat de huidige bewoner ter plaatse kan blijven wonen, maar dat dit gebruik niet aan een andere natuurlijke of rechtspersoon kan worden overgedragen. Met deze regeling

zorgt de gemeente ervoor dat de strijdige situatie eindig is en dat het bouwwerk in de toekomst weer gebruikt gaat worden overeenkomstig de bestemming.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **43. BV Recreatieoord De Wilgenplas, reg.nr. IN/12/11861 Betreft perceel Maarsseveensevaart 7B (recreatieoord De Wilgenplas)**

#### **Zienswijze**

Indiener verzoekt om een perceel gelegen tussen De Wilgenplas en de Zogweteringlaan een recreatieve bestemming te geven zodat toekomst recreatief of sportief gebruik, waarbij het open karakter van het gebied behouden blijft, mogelijk wordt. Gedacht wordt aan een golfbaan en een forellenvijver.

#### **Commentaar**

Het verzoek van indiener past binnen de structuurvisie van de gemeente. Daarbij heeft indiener reeds een groot recreatieterrein en zou de invulling van het perceel een positieve aanvulling zijn op de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Aan het perceel wordt een recreatieve bestemming gegeven waarbij bebouwing niet is toegestaan.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

### **44. B. Staal, reg.nr. IN/12/11905 Betreft perceel Machinekade 11**

#### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat een gedeelte van zijn perceel de bestemming Agrarisch met waarden heeft terwijl dit perceel een geheel is met de rest van zijn perceel. Het perceel zou in zijn geheel de bestemming Tuin moeten krijgen.

#### **Commentaar**

Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen twee andere percelen met de bestemming Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied. Gezien het reeds langdurige gebruik als tuin en de onmogelijkheid om het nog agrarisch te gebruiken, wordt ingestemd met een omzetting van de bestemming.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **45. M. Veth en M. Beitsma, reg.nr. IN/12/11878 Betreft perceel Machinekade 13**

#### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat een gedeelte van zijn perceel de bestemming Agrarisch met waarden heeft terwijl dit perceel een geheel is met de rest van zijn perceel. Het perceel zou in zijn geheel de bestemming Tuin moeten krijgen.



**Commentaar**

Het betreffende perceel ligt ingesloten tussen twee andere percelen met de bestemming Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied. Gezien het reeds langdurige gebruik als tuin en de onmogelijkheid om het nog agrarisch te gebruiken wordt ingestemd met een omzetting van de bestemming.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**46. Adviesbureau Verschoor namens familie Rijsterborgh, reg.nr. IN/12/11716**

**Betreft perceel Machinekade**

**Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om rekening te houden met de in 2004 door ambtenaren van de gemeente gedane toezeggingen over het bestemmen van een tweede recreatiewoning ter hoogte van de schaftwagens. Alleen dan wordt recht gedaan aan het kroonbesluit van 1996 in samenhang met de in 2003 en 2004 gedane toezeggingen en wordt de fout uit 2004 om het perceel onjuist in te passen in de partiële herziening van het bestemmingsplan alsnog gecorrigeerd.
- b. Indiener geeft aan dat in de nota inspraak en overleg is aangegeven dat de regels en de verbeelding worden aangepast. Indiener is het echter niet eens met de manier waarop dit uiteindelijk in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De recreatiewoning is nog steeds niet bestemd. De plaats op de verbeelding klopt niet met de werkelijke situatie. Op de locatie van de schaftwagens dient 1 bouwblok te ontstaan ten behoeve van de realisatie van 1 recreatiewoning. Het klopt niet dat de huidige recreatiewoning is bestemd zoals het college wel heeft aangegeven in haar inspraakreactie.
- c. Het perceel dient de bestemming Natuur te krijgen en niet, zoals het college in de inspraak beantwoording heeft aangegeven, de bestemming tuin.
- d. De schaftwagen dient op de kaart te worden ingetekend als zomerhuis en de huidige recreatiewoning moet onder het overgangsrecht komen te vallen zoals ook is aangegeven in de Kroonuitspraak van 1996. Op basis van het beleid van de gemeente om in 1992 geïnventariseerde aanwezige recreatieverblijven te bestemmen, dient ook deze laatste woning bestemd te worden.

**Commentaar**

- a. De gemeente is van oordeel dat indieners geen rechten kunnen ontlenen aan in 2004 door ambtenaren gedane toezeggingen. Het Kroonbesluit uit 1996 geeft aan dat de op dat moment bestaande situatie onder het overgangsrecht geplaatst moet worden. De gemeente heeft naar aanleiding van dit besluit in 2004 geoordeeld dat één van de twee bouwwerken op het perceel een recreatieve bestemming moest krijgen en dat de rest van de bouwwerken onder het overgangsrecht geplaatst moesten worden. Indiener is van mening dat deze bestemming niet over de recreatiewoning gelegd had moeten worden, maar over de aanwezige schaftwagens. Dit alles neemt niet weg dat de gemeente altijd duidelijk is geweest over haar standpunt. Op de betreffende gronden mag 1 recreatiewoning aanwezig zijn en dient alle overige bebouwing uiteindelijk te verdwijnen. Indiener is de wens blijven houden om op de niet-bestemde locatie van de schaftwagens een recreatiewoning te situeren. Indiener heeft na 2004 gebruikgemaakt van de mogelijkheden om op basis van de bestemde locatie meerdere bouwplannen te realise-

ren. De gemeente is van oordeel dat hiermee het recht op een verplaatsing van de recreatiewoning naar de locatie van de schaftwagens is komen te vervallen. Immers, indiener had deze mogelijkheden nooit gekregen als de betreffende recreatiewoning onder het overgangsrecht was geplaatst.

- b. De gemeente oordeelt dat de bestemde locatie voor de recreatiewoning inderdaad niet helemaal aansluit bij de locatie van de bestaande recreatiewoning. De verbeelding zal hier op worden aangepast.

De schaftwagens vielen onder overgangsrecht. Vastgesteld is dat de schaftwagens vooral gebruikt worden voor imkeractiviteiten. Omdat deze schaftwagens niet meer onder het overgangsrecht kunnen worden geplaatst, worden deze thans bestemd op basis van het bestaande gebruik (een strak bouwvlak met specifieke gebruiksregels). Bij de gekozen bestemming is rekening gehouden met het huidige gebruik en met de op dit moment aanwezige bebouwing.

- c. Het perceel heeft de bestemming Natuur.  
d. Zie beantwoording onder a.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

## **47. Magor b.v. namens J. Grootendorst, reg.nr. IN/12/11737 Betreft perceel Middenweg 8 en Heuvellaan**

### **Zienswijze**

- a. Indiener draagt aan dat het college bij schrijven van 2 augustus 1988 de teelt van maïs aan de Heuvellaan onder het overgangsrecht heeft geplaatst. Aangegeven wordt dat op basis hiervan het perceel dit jaar weer voorzien zal worden van maïs. Om te voorkomen dat het gebruik van het perceel onder overgangsrecht blijft vallen, wordt verzocht om de teelt van maïs op de betreffende locatie in het bestemmingsplan mogelijk te maken.
- b. Indiener verbaast zich over het feit dat de gebouwen op het perceel aan de Middenweg 8 niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Omdat de betreffende bebouwing een karakteristiek onderdeel vormt van het landschap, wordt verzocht om de cultuurhistorische waarde van de gebouwen te verankeren in het bestemmingsplan door een aanduiding. In aanvulling hierop wil indiener de agrarische bestemming laten vervallen en twee woningen realiseren in de waardevolle bebouwing.

### **Commentaar**

- a. In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse ruwvoeder te telen, onder voorwaarde dat niet meer dan 20% van de gronden behorende bij het bedrijf hiervoor wordt benut. Geoordeeld wordt dat hiermee in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de wensen van indiener.
- b. De in het bestemmingsplan opgenomen lijst met cultuurhistorisch waarden zijn opgenomen in de zogenaamde MIP-lijst. Deze lijst is een inventarisatie van alle cultuurhistorische bebouwing tot de periode 1940. Komend jaar zal de gemeente een start maken met het opstellen van een cultuurhistorische waardenkaart. Onderdeel hiervan is een goede inventarisatie van alle mogelijke cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. Dan wordt er ook gekeken naar bebouwing van na 1940 en zal er nog eens kritisch naar de lijst van voor 1940 worden gekeken of hier nog objecten ontbreken of dat er objecten op staan die niet meer thuishoren op de lijst.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



**47b. Familie Van Vulpen, reg.nr. IN/12/10729**  
**Betreft perceel Middenweg 12****Zienswijze**

Indiener wil op het perceel Middenweg 12 een nevenfunctie beginnen in de vorm van een dierenhotel. Gezien het gebrek aan opvang in Maarssen, is indiener van mening dat de locatie Middenweg 12 uitermate geschikt is voor deze functie.

**Commentaar**

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om met een afwijking medewerking te verlenen aan nevenfuncties. Een dierenpension is een van de genoemde nevenfuncties waaraan medewerking kan worden verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan. Op basis van het ingediende verzoek kan niet beoordeeld worden of voldaan wordt aan alle in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Indiëners worden uitgenodigd om na vaststelling van het bestemmingsplan met een onderbouwing te komen voor het plan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Indien dat het geval is kan aan het verzoek medewerking worden verleend met behulp van een afwijking.

**Conclusie**

Deze zienswijze niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**48. Vereniging Onafhankelijke Natuur informatie, reg.nr. IN/12/11796**  
**Betreft bestemming Molenpolder****Zienswijze**

Indiener verzoekt om de opgenomen wijziging van een aantal percelen in de Molenpolder naar de bestemming Natuur ongedaan te maken. Aangegeven wordt dat deze bestemming ten onrechte is aangevraagd door Staatsbosbeheer omdat de in het gebied neergelegde natuurdoelen niet haalbaar zijn. Het gebied zou geschikt moeten zijn voor enkele reigersoorten en helophyten, terwijl dit gebied met name voor de reigersoorten geen goede leefomgeving is door de aanwezigheid van vossen. Verzocht wordt ook om de door Staatsbosbeheer zonder vergunning gedane ingrepen ongedaan te maken.

**Commentaar**

De bestemming Natuur in het bestemmingsplan geeft geen richtlijnen aan het soort natuur dat in het betreffende gebied gerealiseerd wordt. Zo is het binnen deze bestemming ook toegestaan dat het gebied wordt gebruikt voor agrarisch medegebruik. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat zoveel mogelijk gronden die in eigendom zijn van natuurbeheerde instanties ook de bestemming Natuur te geven. Op deze manier ontstaat er meer flexibiliteit voor het gebruik van het gebied. Bovendien is het niet aannemelijk dat Staatsbosbeheer de gronden weer verkoopt aan een agrarisch bedrijf waardoor een agrarische bestemming niet past bij de feitelijke situatie.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**49. M.C.C.M. Hulshof, reg.nr. IN/12/10370**  
**Betreft perceel Nedereindsevaart en de Heuvellaan**

**Zienswijze**

Indiener verzoekt om op de percelen Maarssen F3932 en F3934, gelegen langs de Nedereindsevaart en de Heuvellaan te Tienhoven, de voormalige landbouwbestemming om te zetten naar natuur. In het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Maarssen van 2010, blad 5, noordoostgrens gemeente, rust op deze percelen nog de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden (AW-NL)'. Verwezen wordt naar bijlage 1.

**Commentaar**

De gemeente zal de door indiener gevraagde bestemmingsplan wijziging overnemen.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**50. Fam. Leenman, reg.nr. IN/12/10993**  
**Betreft perceel Nedereindsevaart 22**

**Zienswijze**

Indieners verzoeken de gemeente om voor het perceel Nedereindsevaart 22 een objectgebonden overgangsrecht op te nemen omdat een persoonsgebonden overgangsrecht indieners in de toekomst zeer zou benadelen.

**Commentaar**

Voor het perceel Nedereindsevaart 22 is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, omdat het positief bestemmen van een woning hier op grond van staand beleid, ligging in Natura 2000-gebied, niet mogelijk is en het voor een tweede maal onder het overgangsrecht plaatsen van het gebruik ook niet mogelijk is.

Persoonsgebonden overgangsrecht betekent dat het huidige gebruik als woning door de huidige personen mag worden voortgezet. Persoonsgebonden overgangsrecht is dus niet overdraagbaar aan anderen (ook niet aan eventuele rechtsopvolgers). Het persoonsgebonden overgangsrecht komt te vervallen indien degene die hieronder valt, verhuisd of overlijdt. Het overgangsrecht vervalt ook wanneer het gebruik voor langere tijd onderbroken wordt. Het persoonsgebonden overgangsrecht is objectgerelateerd en dus niet in te zetten voor andere objecten.

De gemeente kiest niet voor een objectgebonden overgangsrecht omdat dit ertoe leidt dat het gebruik als woning van het object feitelijk voor onbepaalde tijd kan worden voortgezet, hetgeen ongewenst is.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**51. P.W.G. Riemer, reg.nr. IN/12/11715**  
**Betreft perceel Nieuweweg 1**

**Zienswijze**

- a. Indiener stelt dat het perceel bestaat uit 3 erven. Op het meest linkse erf staat een woonhuis. Op het meest rechtse zijn twee bouwwerken aanwezig. Eentje van 12 m bij 5,8 m (grote schuur) en eentje van 5 m bij 6,9 m (kleine schuur). De kleine schuur

staat niet op de kaart. Voor de grote schuur is op 22 oktober 1959 vergunning verleend. Voor de kleine schuur is geen bouwvergunning gevonden door indiener. Het is aanneemelijk dat deze schuur in de jaren 70 zonder vergunning is gerealiseerd.

- b. Indiener verzoekt om plan zodanig aan te passen zodat de kleine schuur gerenoveerd kan worden op de bestaande locatie en met de bestaande afmetingen (5 m bij 6,9 m).
- c. Op de verbeelding van het bestemmingsplan regelen dat op het meest rechtse erf meer dan 50 m<sup>2</sup> erfbebouwing is toegestaan, zulks onder meer in overeenstemming met de indertijd voor de grote schuur verleende vergunning.

#### **Commentaar**

- a. De gemeente neemt kennis van de weergegeven situatie.
- b. Gezien de geschetste situatie, is de gemeente van mening dat de kleine schuur niet wederom onder het overgangsrecht geplaatst kan worden. Het is immers niet aanneemelijk dat indiener de kleine schuur afbreekt dan wel dat de gemeente tegen deze langdurig bestaande situatie handhavend gaat optreden. In het bestemmingsplan zal een maataanduiding worden opgenomen op de verbeelding waaruit blijkt dat op de betreffende locatie meer bijgebouwen aanwezig mogen zijn. Hierdoor kan de kleine schuur gerenoveerd worden. Voor de grote schuur is een bouwvergunning aanwezig en deze schuur valt dan ook onder artikel 29.1 'Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten' Vervangende maatbepaling. Aangezien een aanduiding op de kaart wordt opgenomen voor deze locatie, zal het oppervlak van de grote schuur hier ook in meegenomen worden.
- c. Zie antwoord bij b.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

### **52. G. Jambroes , reg.nr. IN/12/11798 Betreft Nieuweweg 16a Tienhoven**

#### Zienswijze

Indiener geeft aan tevreden te zijn met en aantal aanpassingen binnen het ontwerp bestemmingsplan, resteren nog 2 zienswijzen.

- a. Het betreft niet artikel 27 van de regels, maar artikel 30, Algemene gebruiksregels, waarin wordt aangegeven: 'het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan'. In de eerder ingediende zienswijze heeft indiener al aangegeven dat dit gebouw al langdurig wordt gebruikt als woonruimte en onderdeel van de woning.
- b. Verzoekt zijn woning Nieuweweg 16a aan te merken als 'voormalig agrarisch bedrijf'.

#### **Commentaar**

- a. Het gebouw wordt gebruikt als onderdeel van de op het perceel aanwezige woning. Het betreft hier dus geen zelfstandige of afhankelijke woonruimte, maar een gebouw in gebruik als erfbebouwing bij de woning.
- b. De betreffende woning was in het verleden inderdaad een agrarisch bedrijf. De aanduiding zal op de kaart worden opgenomen.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**53. Braams Consult namens Jachthaven Manten B.V., fam. P.P. van Veenendaal en fam. H.P. Veenendaal, reg.nr. IN/12/11795  
Betreft Nieuweweg 17**

**Zienswijze**

Indiener geeft aan tevreden te zijn met en aantal aanpassingen binnen het ontwerpbestemmingsplan, resterend nog 2 zienswijzen.

- a. Is parkeren in de berm binnen de bestemming Verkeer toegestaan.
- b. Indiener maakt een aantal tekstuele opmerkingen met het verzoek deze te verwerken.
- c. Verzocht wordt het plaatsen van kleine windmolens ook toe te staan bij niet-agrarische bedrijven en bewoners.
- d. Verzocht wordt het bijgebouw en de toekomstige watersportwinkel op te nemen in tabel 4.10 (niet-agrarische bedrijven).
- e. Indiener verzoekt voor de bestemming Wonen-1 een uitbreidingspercentage van 15% op te nemen.
- f. In artikel 5.5.3 is de verplichting opgenomen voor parkeren op eigen erf. Geldt dit ook voor BV jachthaven Ruimzicht waarvan de bezoekers door parkeergebrek regelmatig gebruikmaken van de bermen langs de Nieuweweg.
- g. Is het mogelijk in de opsomming van artikel 6.1 a.1.2 ook jachthaven Manten op te nemen.
- h. Indiener vraagt of het mogelijk is bij uitbreiding van bestaande bijgebouwen ontheffing te verlenen van de genoemde afstand van de zijdelingse perceelgrens van 2 m.
- i. In bijlage 1 dient het bebouwingsoppervlak van het bijgebouw Nieuweweg 17 te worden aangepast van 183 naar 200 m<sup>2</sup>.
- j. Op de verbeelding mist indiener op het achtererf aanwezige nutsgebouw.

**Commentaar**

- a. Hoe de bestemming Verkeer precies wordt ingevuld en waar geparkeerd mag worden, wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar in een verkeersbesluit.
- b. De gemaakte opmerkingen worden verwerkt.
- c. De gemeente is van oordeel dat het plaatsen van windmolens passend is op grotere percelen waar reeds bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten plaatsvinden. Voor de niet-agrarische bedrijven zal een regeling voor het plaatsen van windmolens worden toegevoegd. Het is ruimtelijk gezien niet wenselijk om deze regeling ook van toepassing te laten zijn voor alle woonbestemmingen.
- d. De tabel wordt conform het verzoek aangepast.
- e. Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de gegeven maten met 10%. Deze uitbreidingsmogelijkheid is standaardbeleid en biedt volgens de gemeente voldoende ruimte.
- f. Artikel 5.5.3 is van toepassing indien er voor nevenfuncties wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze regeling is niet van toepassing voor bestaande, reeds vergunde, situaties.
- g. De jachthaven zelf valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan en kan derhalve niet in genoemde tabel worden opgenomen. De parkeervoorzieningen worden geregeld binnen de bestemming Verkeer en hoeven niet in de genoemde tabel te worden opgenomen.
- h. De ontheffing voor het bouwen op een kleinere afstand van de perceelsgrens zal in de regels voor de bestemming Bedrijf worden opgenomen.
- i. Bijlage 1 zal conform de ingediende zienswijze worden aangepast.
- j. Ter oriëntatie wordt voor de verbeelding/verbeelding de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) met daarop de meest recente kadastrale informatie als ondergrond genomen. De GBKN wordt door het Kadaster gemaakt en de gemeente heeft niet de

mogelijkheid deze GBKN zelfstandig aan te passen. De GBKN wordt regelmatig geactualiseerd. Het kan echter voorkomen dat een aantal gebouwen niet in de ondergrond is opgenomen. Belangrijk is dat aan de ondergrond bestemmingsplantechnisch gezien geen rechten of plichten ontleend (kunnen) worden. Om deze reden ziet de gemeente geen aanleiding de schuur op te nemen in de ondergrond.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de regels en de toelichting worden aangepast.

### **54. Magor b.v. namens J.C. Visser 't Hooft, reg.nr. IN/12/11692**

#### **Betreft Nieuweweg 18a**

#### **Zienswijze**

Indiener omschrijft het perceel en de staat waarin het perceel in 1982 verkeerde toen het gekocht werd. Aangegeven wordt dat de tuin, in tegenstelling tot de ingediende inspraakreactie, niet als tuin is bestemd, maar de bestemming Natuur heeft gekregen. Nogmaals wordt verzocht om de tuin overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen. Onderbouwd wordt dat in de notariële akte is aangegeven dat voor 1982 al een tuin en erf aanwezig waren. Aangegeven wordt dat ten onrechte een gedeelte van het bouwvlak over de tuin is gelegen hetgeen indiener niet wenselijk acht. Omdat er nooit handhavend is opgetreden tegen het huidige gebruik, wordt nogmaals verzocht dit te bestemmen.

#### **Commentaar**

Bij nadere overweging is de gemeente van mening dat het niet logisch is om de reeds sinds lange tijd bestaande tuin niet als dusdanig te bestemmen. Het omzetten van de bestemming van deze locatie naar tuin heeft geen negatieve gevolgen voor de verkavelingsstructuur van het gebied.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

### **55. J.W. Spaans, reg.nr. IN/12/11709**

#### **Betreft perceel Nimmerdoornlaan 10**

#### **Zienswijze**

Indiener geeft aan dat de reactie van de gemeente op zijn inspraakreactie niet volledig is terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Met name de bestemming Tuin op het perceel tegenover Nimmerdoornlaan 10 is nog niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Het perceel wordt nu gebruikt als weiland. Verzocht wordt om de bestemming Tuin te vervangen door de bestemming Agrarisch met natuur en landschapswaarden (zonder bouwvlak). Als onderbouwing van dit verzoek wordt aangegeven dat:

- de openheid en het groene karakter van de Bethunepolder aangetast kunnen worden bij de bestemming Tuin;
- het uitzicht vanuit de woning van indiener op het weiland niet mag verdwijnen;
- de cultuurhistorisch waardevolle melkfabriek kan zijn relatie met het omliggende landschap verliezen indien de bestemming niet wordt aangepast.

### **Commentaar**

De gemeente kan zich vinden in de door indiener gevraagde wijziging. In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden ook een agrarische bestemming. De verbeelding zal worden aangepast.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

## **56. G. Bosshardt, reg.nr. IN/12/11470 Betreft hooiberg Nimmerdorlaan**

### **Zienswijze**

Indiener verzoekt om de hooiberg op haar erf Nimmerdorlaan 13 op te nemen op de verbeelding.

### **Commentaar**

De genoemde hooiberg is legaal aanwezig en nu gelegen binnen de bestemming Tuin. De bestemming zal worden aangepast zodat de hooiberg binnen de bestemming Wonen komt te liggen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

## **57. Kool en Reurings Advocaten namens P.J. van Eck (Caravanpark De Veenplassen), reg.nr. Z/12/11867 Betreft percelen Veenkade 3**

### **Zienswijze**

- a. Indiener verzoekt om een verruiming van het aantal stacaravans en zomerhuizen van 105 naar 120 stuks. Deze verruiming is nodig voor een goede rendabele bedrijfsvoering. Aangegeven wordt dat iedere ondernemer uitbreidingsmogelijkheden zou moeten krijgen. Indiener stelt dat De Veenplassen binnen de recreatiezone is gelegen en dat op andere plekken binnen die zone ook medewerking wordt verleend aan uitbreiding. De locatie voor de gewenste uitbreiding valt binnen de bestemming Recreatie-3 en ligt in lijn met de reeds bestaande zomerhuizen en stacaravans op het terrein waardoor er visueel weinig zal veranderen. Parkeren zal geschieden op eigen terrein.
- b. Indiener geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de vergunde schuur en aanbouw waarin een drietal recreatieappartementen aanwezig is. Deze appartementen waren in 1993 al aanwezig en dienen in het bestemmingsplan te worden meegenomen. Het liefst ziet indiener dat de appartementen een woonbestemming krijgen, maar indien dit niet tot de mogelijkheden behoort dan zouden ze in ieder geval een recreatieve bestemming moeten krijgen. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld als passantenplaats conform de strook tussen de Wilgenplas en de Hof van Eden.

### **Commentaar**

- a. In de structuurvisie van de gemeente Maarssen (voormalig) is aangegeven dat wat betreft de recreatie in het gehele landelijk gebied ten aanzien van bebouwing de nuloptie geldt. In het verlengde hiervan heeft de gemeente ervoor gekozen om de regeling voor de verblijfsrecreatieve terreinen af te stemmen op de vigerende regeling.

- b. De door indiener benoemde appartementen komen niet terug in de verleende vergunning voor de schuur. Er zijn geen vergunningen verleend om de schuur om te bouwen tot appartementen. De gemeente is van mening dat de schuur gebruikt dient te worden overeenkomstig de verleende vergunning (als opslagloods ten behoeve van het caravanpark). De passantenstrook waar door indiener naar verwezen wordt, heeft betrekking op een strook grond waar verblijfsrecreatie wordt toegestaan uitsluitend in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, trekkershutten of chalets. Het gaat op deze locatie dan ook niet over permanent aanwezig zijnde appartementen.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **58. Agra-matic namens J.L.L. De Groot, reg.nr. Z/12/11276 Betreft perceel Veenkade 14**

### **Zienswijze**

Indiener verzoekt om een vergroting van het bouwblok naar 1,5 ha voor zijn melkveehouderij bedrijf. De vergroting is nodig om het bedrijf duurzaam voort te zetten. Verzocht wordt om een verbreding van het vlak zodat een nieuwe stal gemaakt kan worden die voldoet aan de eisen voor biologische bedrijfsvoering.

### **Commentaar**

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat indien voldaan wordt aan de voorwaarden die horen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroot kan worden. Indiener is uitgenodigd om op basis van een bedrijfsplan aan te geven in welke mate en op welke wijze uitbreiding van het bouwvlak gewenst is en op welke wijze daarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels onder 5.7.2. Bij een positieve beoordeling van dit bouwplan voor de vaststelling kon de gewenste uitbreiding bij vaststelling worden meegenomen. Indiener heeft een plan ingediend.

Helaas moet de gemeente naar aanleiding van andere ingekomen zienswijzen concluderen dat de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden uit het gebied onvoldoende waarborgen. Het is hierdoor niet mogelijk om direct bij de vaststelling het bouwvlak al te vergroten. Om te voorkomen dat de groei van het bedrijf op korte termijn problemen ondervindt zal in de regels van een bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om een concreet bouwplan te realiseren buiten het bestemde bouwvlak. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden waaronder een positief advies van een agrarisch deskundige, een advies van een deskundige op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en een advies van de Rijksoverheid over de grens van het Natura 2000-gebied.

Overigens merkt de gemeente op dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hier zal het plan op worden aangepast.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels worden aangepast.

**59. ARAG Rechtsbijstand, namens mevr. M.G. Tellier-Bellinga, reg.nr. Z/12/11703 en Z/12/11862**

**Betreft percelen Westbroekse binnenweg**

**Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat de inspraakreactie als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.
- b. Indiener verzoekt om alsnog vergunning voor een onderkomen met steiger met R4 bestemming te verlenen voor het perceel F3630 (thans K1144) en F3498 (thans 1138). Aangegeven wordt dat op de percelen grenzend aan het perceel van indiener sprake is van de bestemming Natuur met recreatief gebruik en medegebruik. De gevraagde wijziging zal geen onaanvaardbare inbreuk betekenen op de bestemming Natuur. Indiener beschrijft de voorgeschiedenis van het perceel en beargumenteert waarom op dit perceel, in tegenstelling tot de omliggende percelen, geen recreatiewoning is gerealiseerd. Volgens het kadaster is het perceel geschikt voor teelt-kweek. Indien de gemeente geen medewerking wil verlenen aan een R4-bestemming, verzoekt indiener om minimaal een schuilgelegenheid en een steiger mogelijk te maken.
- c. Indiener verzoekt ook voor perceel F3498/K1138 de bestemming zoals genoemd onder b.
- d. Indiener geeft aan dat bij punt b van de samenvatting onder 39 van de Nota een fout is gemaakt. Niet het gele perceel F3498, maar uitsluitend 67 ca daarvan betrof het water dat openbare watergang c.q. eigendom van het Hoogheemraadschap werd. De bij Bellinga verblijvende grond met vijvertje en inham grenzend aan de openbare watergang werd perceelnummer K1138 (zie kaart).
- e. Indiener geeft aan dat bij punt c betreffende perceel F3498 in de samenvatting onder 39 van de Nota per abuis een g staat in plaats van een a.

**Commentaar**

- a. De beantwoording van de gemeente op de eerder ingediende inspraakreactie blijft ongewijzigd.
- b. Het gemeentelijk beleid voor het natuurgebied in de Molenpolder is erop gericht hier geen verdere bebouwing en uitbreiding van het recreatief gebruik toe te staan. In het verlengde hiervan zal er geen medewerking worden verleend aan het realiseren van nieuwe recreatieverblijven of schuilgelegenheden of het aanleggen van steigers. Het gebruik van gronden met de bestemming Water voor extensief recreatief medegebruik, waaronder het varen, is bij recht reeds toegestaan (zie regel 18.1). De voorgeschiedenis op omliggende percelen biedt geen aanleiding om van het boven beschreven beleid af te wijken.  
Uit de beschrijving in het kadaster voor het perceel kunnen geen rechten worden ontleend als het gaat om het gebruik van een perceel.
- c. Zie antwoord onder b.
- d. De gemeente neemt kennis van de gemaakt opmerking.
- e. De gemeente neemt kennis van de gemaakt opmerking.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



**60. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11681**  
**Betreft percelen Westbroeksebinnenweg****Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat ten aanzien van het perceel MSN02K1232 niet alle opstallen zijn opgenomen.
- b. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

**Commentaar**

- a. Bij inventarisatie op het perceel is gebleken dat object C niet aanwezig is. Aangezien het object binnen het geldende bestemmingsplan niet was toegestaan, zal ook nu geen bestemming worden opgenomen.
- b. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

**61. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11213**  
**Betreft percelen Westbroeksebinnenweg****Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat op het perceel MSN02K940 slechts één van de twee recreatieverblijven is opgenomen.
- b. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

**Commentaar**

- a. Bij inventarisatie op het perceel is gebleken dat object II niet aanwezig is. Dit object heeft ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming gekregen. Object I is wel aanwezig en was ook bij de inventarisatie van het geldende bestemmingsplan al aanwezig. Het beleid van de gemeente is dat objecten die onder het overgangsrecht vallen van het geldende bestemmingsplan bestemd worden indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Ten eerste kunnen de objecten nog gebruikt worden conform het overgangsrecht. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de objecten binnen 10 jaar verdwijnen. Overeenkomstig dit beleid zal voor de genoemde locatie een R4 bestemming worden opgenomen.
- b. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.

**62. D.E.J. de Graaf, reg.nr. IN/12/11214**  
**Betreft percelen Westbroeksebinnenweg****Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat op het perceel MSN02K1154 slechts één van de drie recreatieverblijven is opgenomen.
- b. Indiener geeft aan dat zich op voornoemd perceel eveneens een aantal bijgebouwen en een botenhuis bevinden.

- c. Indiener verzoekt uitgenodigd te worden voor een persoonlijk gesprek om het een en ander toe te lichten.

#### **Commentaar**

- a. De twee recreatieverblijven waar door indiener naar verwezen wordt zijn twee kleine caravans. Deze twee caravans verkeren in zeer slechte staat en kunnen niet meer recreatief gebruikt worden. De gemeente acht het aannemelijk dat de caravans binnen 10 jaar verdwijnen van het perceel. Op basis hiervan komen de caravans niet in aanmerking voor R4 bestemming.
- b. Binnen de bestemming op het perceel mogen geen bouwwerken gerealiseerd worden. De bouwwerken waar naar verwezen wordt zijn illegaal aanwezig en verkeren vaak in slechte staat. Bij eerdere inventarisaties waren de betreffende bouwwerken nog niet aanwezig. De bouwwerken zullen daarom niet worden verankerd in het bestemmingsplan.
- c. Met indiener is over het perceel gelopen om de aanwezige situatie te inventariseren.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **63. Magor b.v. namens J. Ammerlaan, reg.nr. IN/12/11793 Betreft Zogweteringlaan 2 te Maarssen**

#### **Zienswijze**

- a. Indiener geeft aan dat onderdeel 4 van diens zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen in stand blijft.
- b. Indiener verzoekt om het voorliggende bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de naast de voormalige boerderij op het perceel Zogweteringlaan 2 te Maarssen gelegen historische schuren gerenoveerd kunnen worden. Indiener heeft hiertoe een bouwplan bijgevoegd.

#### **Commentaar**

- a. De gemeente geeft aan dat haar reactie op onderdeel 4 van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen in stand blijft.
- b. In het kader van het wijzigingsplan, wat is doorlopen om de nieuwe bebouwing op het betreffende perceel te realiseren, zijn duidelijke afspraken gemaakt over de sloop van de op het perceel aanwezige bijgebouwen. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat renovatie van deze gebouwen vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is. In de rede gevende omschrijving voor de aanwijzing als monument zijn de boerderij en schuur aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. Juist bij boerderijen is de samenhang van hoofdgebouw (woonhuis met stal) en de bijbehorende schuren, hooiberg, bijgebouwen, erfbeplanting en dergelijk, een reden voor aanwijzing als complex. Bij het maken van de rede gevende omschrijving voor Zogweteringlaan 2a, is alleen de boerderij en de schuur aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De door de indiener aangegeven schuren zijn hierin niet opgenomen omdat de cultuurhistorische waarden niet (meer) aanwezig zijn. Op basis hiervan dienen de bijgebouwen bij de voormalige schuur overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken gesloopt te worden.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding wordt aangepast.





## 3. Ambtshalve wijzigingen

51

### 3.1. Verbeelding

- De bestemming van Landweg 2 en 4 en Middenweg 16 wordt aangepast naar Wonen - VAB. Op de betreffende locaties blijkt geen agrarisch bedrijf meer aanwezig te zijn.
- Cultuurhistorische waardevolle panden worden op de kaart opgenomen en niet in een bijlage.
- In het gebied wordt een koppeling gemaakt op de kaart bij percelen waarvan het erf niet direct bij de woning is gelegen. .
- Voor het bouwblok aan de Laan van Niftarlake tussen 4 en 10 wordt een maximale oppervlakte maat opgenomen.
- De zonde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de kaart wordt aangepast. De zone was onterecht over het hele plangebied gelegd.
- De plancontour wordt aangepast zodat het plangebied aansluit bij het plangebied van het bestemmingsplan Maarssen Dorp.
- Bouwvlak van Dwarsdijk 18 wordt aangepast aan de bestaande situatie.
- Op het perceel Laan van Niftarlake 4 zijn twee woningen aanwezig. De kaart wordt hier op aangepast.
- De, in het kader van de in verleden doorlopen wijzigingsprocedure, gemaakte afspraken voor het perceel Zogweteringlaan 2 worden verwerkt op de kaart.

### 3.2. Regels

- De tenaamstelling voor het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geactualiseerd.
- Waar mogelijk wordt in de regels een verwijzing opgenomen naar het bij dit plan behoren Beeldkwaliteitsplan.
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt het mogelijk gemaakt om bij een School ook een BSO te realiseren.
- In de bestemming Natuur wordt opgenomen dat de ontsluiting van daarin gelegen percelen ook is toegestaan.
- Bij de regels voor 'Wonen-1' wordt de formulering aangepast zodat ook bijgebouwen op niet direct aangesloten maar bijbehorende erven zijn toegestaan.
- 
- De regel voor 'Waarde cultuurhistorie' wordt aangepast zodat zij in de praktijk weerbaar is.

### **3.3. Toelichting**

- Digitale bestanden van de Mer worden opgenomen in de bijlage.
- Op onderdelen wordt de tekst tekstueel gecorrigeerd.
- In hoofdstuk 6 zijn de teksten aangepast zodat de regeling voor bijgebouwen duidelijker wordt.







## 4. Staat van wijzigingen

55

Op de verbeelding, in de regels en/of in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen' zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 4.1, 4.2 en 4.3 vormen de 'Staat van wijzigingen'.

### 4.1. Verbeelding

no.	omschrijving	aanleiding
1	Aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding is een strook van 4m opgenomen.	zienswijze 1
2	De door de provincie genoemde gronden zijn voorzien van de bestemming Natuur	zienswijze 2
3	Wijzigingsbevoegdheid 2 en 3 is verwijderd.	zienswijze 2
4	Gronden in eigendom van Natuurmonumenten zijn voorzien van de bestemming Natuur,	zienswijzen 3
5	Gronden in Molenpolder die vallen binnen Natura 2000 zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap (AW-NL)	zienswijzen 3
6	Voor de strook grond naast het perceel aan Ds. Ulferslaan is bestemd als Tuin.	zienswijze 8
7	Begrenzing van het bouwvlak aan Dwarsdijk 5 is aangepast	zienswijze 10
8	Het bouwvlak aan Griendweg 1 is aangepast.	zienswijze 14
9	Het bouwvlak aan Griendweg 2 is aangepast.	zienswijze 15
10	De percelen F3932 en F 393 zijn bestemd als Natuur	zienswijze 16
11	De wijzigingsbevoegdheid aangaande het perceel tussen Heuvelweg 8 en 10 is verwijderd.	zienswijze 2, 16, 17 en 18
12	De schuur aan Laan van Nifterlake 32 is opgenomen binnen de bestemming Wonen.	zienswijze 20
13	De bestemming van het bedrijf aan Laan van Niftarlake 39a is aangepast naar opslag.	zienswijze 21
14	Voor Laan van Niftarlake 40/42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de ontwikkeling van het perceel naar 4 woningen mogelijk maakt.	zienswijze 22
15	De schuur aan Laan van Nifterlake 44a is opgenomen binnen de bestemming Wonen.	zienswijze 23
16	Het bouwvlak aan Laan van Nifterlake 58 is aangepast aan de bestaande situatie.	zienswijze 24
17	Voor Laan van Niftarlake 60 is een aanduiding opgenomen zodat een woning ook is toegestaan.	zienswijze 25
18	Het bouwvlak aan Laan van Nifterlake 87 is aangepast.	zienswijze 27
19	Het bedrijf aan Laan van Nifterlake 129a is overeenkomstig aan het geldende bestemmingsplan bestemd.	zienswijze 29
20	Het bouwvlak aan Looydijk 2 is aangepast.	zienswijze 30
21	Het bouwvlak van Looydijk 4 is aangepast.	zienswijze 31

22	De bestemming van de bebouwing aan Looydijk 33 is aangepast.	zienswijze 35
23	Voor de locatie aan Looydijk 33 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.	zienswijze 35
24	Voor de te behouden dienstwoning op Hof van Ede is een aanduiding opgenomen.	zienswijze 36, 37
25	De toegestane bouwhoogte voor de recreatiewoning op de Hof van Ede is verhoogd naar 7,7m	zienswijze 37
26	Voor het perceel tegenover Maarsseveensevaart 90a is een R6 bestemming opgenomen	zienswijze 39, 40
27	De gronden rond Maarsseveensevaart 15 hebben de bestemming Natuur gekregen.	zienswijze 41
28	Het perceel Maarsseveensevaart 15 is bestemd voor 3 woningen.	zienswijze 41
29	Voor het perceel achter Maarsseveensevaart 7B is een recreatieve bestemming opgenomen.	zienswijze 43
30	Perceel rond Machinekade 11 is bestemd als Tuin.	zienswijze 44
31	Perceel rond Machinekade 13 is bestemd als Tuin.	zienswijze 45
32	Het bouwvlak van de recreatiewoning aan Machinekade is verplaatst.	zienswijze 46
33	De percelen F3932 en F3934 aan Nedereindsevaart en Heuvellaan zijn bestemd als Natuur.	zienswijze 49
34	Voor Nieuweweg 1 is een specifieke maataanduiding opgenomen.	zienswijze 51
35	De woning Nieuweweg 16a is aangeduid als Voormalig Agrarisch Bedrijf.	zienswijze 52
36	Perceel rond Nieuweweg 18 is bestemd als Tuin.	zienswijze 54
37	Perceel Nimmerdoorlaan 10 is bestemd als 'Agrarisch met waarden-Natuur- en Landschapswaarden'.	zienswijze 55
38	De hooiberg aan Nimmerdoorlaan is binnen de bestemming 'Wonen' geplaatst.	zienswijze 56
39	Bouwvlak Veenkade 14 is aangepast.	zienswijze 58
40	De perceel aan Westbroeksebinnenweg is bestemd als 'Recreatie-4'.	zienswijze 61
41	Bij Zogweteringlaan 2 is de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning opgenomen binnen het bouwvlak.	zienswijze 63, ambtshalve
42	Voor Landweg 2, 4 en Middenweg 16 is de bestemming gewijzigd in 'Wonen-VAB'.	ambtshalve
43	Erven die niet aangesloten aan een woning liggen zijn gekoppeld aan de woning waar ze bijhoren.	ambtshalve
44	Cultuurhistorische panden zijn aangegeven op de verbeelding.	ambtshalve
45	De oppervlakte van het bouwvlak aan Laan van Niftarlake tussen 4 en 10 is begrensd.	ambtshalve
46	Zone van Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangepast.	ambtshalve
47	De plancontour is aangepast.	ambtshalve
48	Bouwvlak aan Dwarsdijk 18 is aangepast.	ambtshalve
49	Voor Laan van Niftarlake 4 is een aanduiding opgenomen voor 2 woningen.	ambtshalve
50	Bestemming Zorgweteringlaan is aangepast.	ambtshalve

## 4.2. Regels

no.	omschrijving	aanleiding
1	Het begrip 'onevenredig' is opgenomen in artikel 1 'Begrippen.	zienswijze 2
2	Artikel 31.5 'wro zone- wijzigingsgebied- 2 en 3' is verwijderd.	zienswijze 2, 16, 17, 18
3	Artikel 4 en 5 voor agrarische bedrijven zijn aangepast, de maximale bouwhoogte voor agrarische bedrijven is verhoogd naar 11m.	zienswijze 4
4	In artikel 19 is opgenomen dat de breedte van steigers maximaal 6m mag bedragen.	zienswijze 5
5	Artikel 31.4, 'wro zone - wijzigingsgebied - 1', is aangepast. De gemaakte afspraken over nieuwe bebouwing worden verwerkt.	zienswijze 8
6	Artikel 8 'Groen' is aangepast, de mogelijkheid voor voetpaden, fietspaden en parkeervoorzieningen is verwijderd.	zienswijze 8, 9
7	Artikel 4 en 5 voor agrarische bedrijven zijn aangepast, de vervolgfunctie 'Loonwerkbedrijf' en 'Hoveniersbedrijf' is opgenomen.	zienswijze 19
8	Voor Laan van Niftarlake 40/42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ontwikkeling van het perceel naar 4 woningen mogelijk maakt.	zienswijze 22
9	De tabel in artikel 6 is aangepast.	zienswijze 28
10	Voor de locatie aan Looydijk 33 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.	zienswijze 35
11	In artikel 15 'Recreatie - 6', is opgenomen hoeveel kampeermiddelen mogelijk zijn en hoeveel bebouwing is toegestaan.	zienswijze 39, 40
12	In artikel 6 'Bedrijf' is een ontheffing voor het bouwen op kleinere afstand van de perceelsgrens opgenomen.	zienswijze 53
13	Het bebouwingsoppervlak van het bijgebouw aan Nieuweweg 17 is in bijlage 1 aangepast.	zienswijze 53
14	In artikel 34.3 'Persoongebonden overgangsrecht' is de tenaamstelling geactualiseerd.	ambtshalve
15	Waar mogelijk is de verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan opgenomen	ambtshalve
16	In artikel 10 'Maatschappelijk' is opgenomen dat bij Scholen ook BSO is toegestaan.	ambtshalve
17	Artikel 20 'Wonen -1-' is tekstueel verduidelijkt.	ambtshalve
18	Artikel 26 'Waarde- cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie' is vereenvoudigd.	ambtshalve

## 4.3. Toelichting

no.	omschrijving	aanleiding
1	In paragraaf 4.7.4 is de term 'zakelijk rechtstrook vervangen door 'belemmeringenstrook'.	zienswijze 1
2	Figuur 3.2 is vervangen door de juiste kaart die deel uitmaakt van artikel 5.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening.	zienswijze 2
3	In paragraaf 3.3 is melding gemaakt van het Natuurbeheerplan 2011.	zienswijze 2
4	De tekst in paragraaf 4.1.2 met betrekking tot zwemwater is aangepast.	zienswijze 5
5	In paragraaf 4.1.3 is verwezen naar de meest actuele beleidsdocumenten.	zienswijze 5.
6	De kaart met eigendomssituaties is aangepast.	zienswijze 5
7	Digitale bestanden van de Mer zijn als bijlage opgenomen.	ambtshalve
8	Hoofdstuk 6 is verduidelijkt.	ambtshalve



