

# Evaluatie Partielle Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2019

(evaluatie ontwerpversie)



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



# Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Resultaten heroverweging .....	5
1.3 Vervolg .....	5
<b>2. EVALUATIE ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ontvangen zienswijzen voor het ontwerp van de partiële herziening 2019 .....	7



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Tijdens de procedures voor de bestemmingsplannen Buitengebied Noord (vastgesteld op 22 november 2017) en Buitengebied West (vastgesteld op 14 oktober 2014) is voor verschillende locaties een inspraakreactie of een zienswijze ingediend. Hiertoe behoorden in totaal vier locaties:

- Meije 113/115
- Meije 125/127
- Meije 129 en
- Middelburgseweg 6.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging van de eerder voorgestelde bestemmingen. In drie gevallen heeft tevens nadere toetsing plaatsgevonden door onafhankelijke deskundigen zoals de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) en de Agrarische beoordelingscommissie (Abc).

## 1.2 Resultaten heroverweging

Op grond van de heroverweging en nadere toetsing is voor drie van de vier locaties vast komen te staan, dat de eerder voorgestelde regeling aangepast kan worden. Onderhavige notitie bevat een beknopte samenvatting van de hierbij betrokken zienswijzen en een bondige samenvatting van de gemeentelijke standpunten hieromtrent.

De nu voorgestelde wijzigingen kunnen als volgt worden omschreven:

- Meije 125/127:
- verwijdering van de functieaanduiding voor een particuliere oprijlaan / perceelsovergang
  - reductie van het maximaal toegestane aantal woningen van 5 naar 4
- Meije 129:

- Meije 129:
- splitsing van het eerder aangewezen bouwvlak in drie bouwvlakken
  - wijziging van de hierbij horende verbeelding voor het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan
  - toevoeging van een wijzigingsregel voor de splitsing van een woonvolume van 750 m<sup>3</sup> in een volume met maximaal drie woonunits met een gezamenlijke inhoud van eveneens 750 m<sup>3</sup>

- Middelburgseweg 6:
- sanering van de agrarische bestemming in het kader van een Ruimte voor Ruimte-afsprak
  - medewerking aan een compensatiewoning in het kader van deze regeling
  - functieaanduiding ter handhaving van een bestaande ondergrondse mestvoorziening ten oosten van de toekomstige woonbestemming

## 1.3 Vervolg

De nieuwe ontwerpregelingen zullen conform de wettelijke vereisten ter inzage worden gelegd als "Ontwerp Partijle Herziening Bestemmingsplannen Buitengebied 2020". De beoogde inzagermijn is 17 oktober t/m 27 november 2019. Belanghebbenden kunnen in deze periode opnieuw suggesties of verzoeken tot aanpassingen voor de afzonderlijke locaties indienen. Na het einde van de terinzagelegging zullen deze zienswijzen ambtelijk en bestuurlijk worden behandeld, hetgeen volgens planning tot al dan niet gewijzigde planstukken in januari 2020 kan leiden. Het is de bedoeling dat de "Partijle Herziening 2020" in februari 2020 door de gemeenteraad in al dan niet gewijzigde vorm wordt vastgesteld.



## 2. EVALUATIE ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ontvangen zienswijzen voor het ontwerp van de partiële herziening 2019

Nr. 1 – Zienswijzen m.b.t. de locatie Meije 113/115		
Samenvatting zienswijze	Standpuntbepaling gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
<p><b>a.</b> Reclamanten maken bezwaar tegen de rommel op het erf van Meije 113/115, dat achter de woning Meije 117 ligt. Door de verruiming van het bouwvak verwachten reclamanten een toename van deze situatie</p>	<p>De bezwaren van reclamanten tegen het grondgebruik zijn begrijpelijk en hebben aanleiding tot handhavingsoverleg gegeven. Als gevolg hiervan is het grondgebruik aangepast en wordt van gemeentezijde frequenter toezicht op mogelijk hinderlijk grondgebruik toegepast. De verwachte toename is op zichzelf echter geen doeltreffende planologische reden om een aanpassing van het bouwvlak te weigeren, omdat beter handhaving en toezicht toereikend is om hinderlijk grondgebruik te beperken.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>
<p><b>b.</b> Reclamanten zien in het rapport van de Agrarische beoordelingscommissie (Abc) geen dringende reden tot het verruimen van het bouwvlak.</p>	<p>Reclamanten gaan voorbij aan conclusies op pagina 4 van het Abc-advies, waarmee geadviseerd wordt, medewerking te verlenen aan de verruiming van het huidige bouwvlak t.b.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de realisatie van een jongveestal</li> <li>- de realisatie van faciliteiten t.b.v. tarweopslag en</li> <li>- de realisatie van kuilvoerplaten.</li> </ul> <p>Ook gaan reclamanten voorbij aan het gegeven, dat het agrarisch bedrijf al in de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Noord de wens tot bouwvlakaanpassing kenbaar heeft gemaakt. Tevens zijn ter voorbereiding van de beoogde groeistap al sinds 2013 vergunningen aangevraagd, die een groei van de veestapel met nieuwe bedrijfsopstallen mogelijk moeten maken. Het positieve ontwerpbesluit hieromtrent heeft in ter inzage gelegen, maar reclamanten hebben tegen deze plannen geen bezwaar aangetekend.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening. De gemeente ziet in de zienswijze geen overtuigende reden om het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak te weigeren.</p>

<b>Nr. 1 – Zienswijzen m.b.t. de locatie Meije 113/115</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>c.</b> Op basis van de verleende vergunning volgens de Wet natuurbescherming zijn reclamanten van mening dat de functies van de nieuwe gebouwen in de bestaande stal kunnen worden ondergebracht.</p>	<p>De zienswijze van reclamant bevat een persoonlijke opvatting en wordt niet gedekt door gangbare kencijfers op het vlak van een duurzame en verantwoorde huisvesting van melkvee en jongvee. Reclamant maakt bovendien niet duidelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoe de beoogde en rechmatig vergunde veestapel in de bedrijfsgebouwen gehuisvest kan worde</li> <li>- gelijktijdig ruimte kan worden geboden aan tarweopslag en kuilvoorzieningen zoals door de Abc is geadviseerd en</li> <li>- gelijktijdig landelijke milieu- en huisvestingseisen in acht kunnen worden genomen.</li> </ul> <p>De zienswijze wordt derhalve ongegrond geacht en onvoldoende onderbouwd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>
<p><b>d.</b> Reclamanten zijn van mening dat binnen het huidige bouwvlak ruimte ontstaat voor agrarische activiteiten als de bedrijfsactiviteiten in de loods worden verplaatst naar een locatie waar dit is toegestaan.</p>	<p>Ook voor deze zienswijze geldt dat reclamanten niet duidelijk maken, hoe de drie hiervoor genoemde bedrijfsontwikkelingen in de bestaande bebouwing op een wettelijk aanvaardbare manier gerealiseerd kunnen worden. Ook deze zienswijze wordt derhalve ongegrond en onvoldoende gemotiveerd geacht.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>



<b>Nr. 1 – Zienswijzen m.b.t. de locatie Meije 113/115</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>e.</b> Reclamanten verwachten een toename van licht-, geluid-, trillings- en geurhinder door de verruiming van het bouwvlak, met name bij de bouw van 2 siloplaten en uitbreiding van de loods op een kleinere afstand dan 25 meter tot de woning Meije 117.</p>	<p>Reclamanten wijzen erop, dat de aanleg van nieuwe gebouwen en voorzieningen met enige vorm van hinder gepaard kunnen gaan. Het betreft bij de aanleg echter eenmalige, tijdelijke hinder voor een overzienbare periode, die op zich nog geen reden is de aanpassing van een bouwvlak te weigeren.</p> <p>Na realisatie van de nieuwe voorzieningen is volgens de Omgevingsdienst Midden-Holland sprake van een permanente situatie, waarin alle gebouwen en bouwwerken op voldoende afstanden t.o.v. de bestaande woning op adres 117 te liggen komen; te weten 25 m of meer. Een dergelijke situatie wordt in overeenstemming geacht met de gemeentelijke uitgangspunten voor agrarische bedrijven in relatie tot woonbestemmingen in het buitengebied.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van de partiële herziening:</p>

<b>Nr. 1 – Zienswijzen m.b.t. de locatie Meije 113/115</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>f.</b> Reclamanten geven aan beperkt te worden in herbouwmogelijkheden van de woning Meije 117 door de verruiming van het bouwvlak Meije 113/115.</p>	<p>Reclamanten maken niet inzichtelijk, hoe zij in een eventuele (al dan niet gedeeltelijke) herbouw van de woning worden gehinderd. Indien zich de noodzaak tot herbouw voordoet, dient deze volgens de huidige regeling nu al op de fundamenten van de bestaande woningen gerealiseerd te worden. De aanpassing van het bouwvlak voor het bedrijf Meije 113/115 verandert hieraan niets. Indien reclamant desondanks van mening is, dat hij of zij daarom voor een planschadevergoeding in aanmerking komt, kan reclamant een beroep doen op de hiervoor geldende wettelijke regelingen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van de partiële herziening:</p>
<p><b>g.</b> Reclamanten zijn van mening dat de waarde van de woning Meije 117 aanzienlijk zal dalen door de verruiming van het bouwvlak Meije 113/115.</p>	<p>Reclamanten maken niet duidelijk, hoe en in welke omvang de waarde van hun woning zal dalen. Indien een dergelijke ontwikkeling zich voordoet, kunnen reclamanten in principe beroep doen op de daarvoor bestaande wettelijke schadeloosstellingsregelingen / planschaderegelingen. De eventuele planschade is voor de gemeente op basis van de thans beschikbare informatie echter geen reden om de gevraagde aanpassing van het bouwvlak te weigeren.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>

<b>Nr. 2 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 125/127</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>a.</b> Reclamanten zijn van mening dat, gelet op het aantal m<sup>2</sup> te slopen bebouwing op het perceel Meije 125/127 slechts één compensatiewoning mogelijk is en geen twee.</p>	<p>Het aantal compensatiewoningen dient volgens het bestemmingsplan te worden bepaald aan de hand van de omvang van te slopen bedrijfsbebouwing zoals deze per 1 januari 2007 vergund en gerealiseerd was. Deze bebouwing had een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Eigenaar kan daardoor aanspraak doen op een compensatie door één burgerwoning. Tevens heeft eigenaar het recht op handhaving van twee woningen (thans bestaande uit twee bedrijfswoningen). Met eigenaar is overleg gevoerd over de vraag, of één bedrijfswoning kan worden opgegeven ten gunste van een vervangende bouwmogelijkheid achter op het adres Meije 125/127. Zodoende kunnen ter plaatse twee woningen worden gebouwd, terwijl het voorste gedeelte voor de handhaving van de andere bedrijfswoning wordt benut. Hiermee heeft hij ingestemd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>
<p><b>b.</b> De landschappelijke inpassing op het perceel Meije 125/127 vraagt volgens reclamanten extra aandacht omdat er open zicht is vanaf het bouwvlak richting nr. 123.</p>	<p>Zowel eigenaar als gemeente willen zorgen dragen voor het behoud van bestaande landschapswaarden (behoud van het kampje naast nummer 125 incl. een volgroeide eik) als voor een goede verdere inpassing van bestaande en nieuwe bebouwing. Dit wordt geborgd door een hierbij passende contour van de toekomstige bouwvlakken en een anterieure overeenkomst, waarmee landschappelijke inpassing wordt afgedwongen.</p> <p>Genoemde maatregelen worden voldoende geacht om de belangen van reclamanten te borgen. De planbepalingen plus verbeelding kunnen in dit opzicht dus gehandhaafd blijven.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>

<b>Nr. 2 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 125/127</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>c.</b> Reclamanten hebben bezwaren tegen de aanduiding 'weg' omdat er volgens reclamanten alternatieven voorhanden zijn die minder impact hebben op de omgeving. Ook vreest men dat de landschappelijke inpassing in de praktijk meer gevolgen heeft dan omschreven; reclamanten zijn bang dat er schade aan hun woning ontstaat door de trillingen van aanlegwerkzaamheden. Ook zijn reclamanten van mening dat de toegangsweg de privacy van hen zal aantasten.</p>	<p>De voorgestelde functieaanduiding suggereert kennelijk meer, dan met de aanduiding bedoeld wordt. Hoofddoelen zijn immers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- borging van het behoud van een volgroeide, beeldbepalende eik en</li> <li>- borging van een gedegen interne van de toekomstige bouwvlakken.</li> </ul> <p>Beide doelen kunnen echter in het kader van anterieure overeenkomsten en privaatrechtelijke afspraken geborgd worden. In overleg met de eigenaar is derhalve besloten de functieaanduiding te schrappen.</p> <p>Reclamanten maken overigens niet duidelijk, hoe de voorgestelde inrit hun privacy kan belemmeren. De weg zou in principe op enige afstand van een vrij lang gebouw op het adres Meije 123 leiden dat niet als woning wordt gebruikt en in de toekomst ook niet als zodanig gebruikt zou kunnen worden gemaakt. Gezien de afscherpende werking van dit complex wordt de zienswijze van reclamanten op dit punt als niet steekhoudend beschouwd.</p>	<p>De functieaanduiding "weg - (we)" zal uit de verbeelding worden verwijderd.</p>

<b>Nr. 2 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 125/127</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>d.</b> In de ruimtelijke onderbouwing wordt veel aandacht besteed aan het belang en de waardering van het zomerhuis. In de scenario's komt het zomerhuis echter niet terug.</p>	<p>Geconstateerd wordt, dat het behoud van het zomerhuis door de vigerende regelgeving wordt geborgd; zowel in het bestemmingsplan "Buitengebied Noord" als in het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk". Reclamanten maken niet duidelijk wat hieraan ontbreekt.</p> <p>Onduidelijk is welke scenario's door reclamant worden bedoeld. Enige vorm van verkenning met scenario's heeft plaatsgevonden voor het adres Meije 129 maar niet voor het adres Meije 125/127. In alle gevallen blijven het hoofdgebouw met nummer 127 en de zomerwoning met nummer 125 behouden.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>
<p><b>e.</b> Op het perceel Meije 129 wordt slechts 1562 m<sup>2</sup> gesloopt. Volgens reclamanten kunnen er op dit perceel maximaal 2 woningen worden gebouwd: de boerderij en 1 compensatiewoning.</p>	<p>Reclamant hanteert voor haar stelling de onjuiste veronderstelling, dat het aantal woningen voor 2 compensatiewoningen alleen aan de omvang de te slopen bebouwing is gerelateerd. Dit is echter onjuist. Meegewogen wordt het planologische recht van eigenaar m.b.t. twee bedrijfswoningen, dat door de herziening gewijzigd zal worden in twee burgerwoningen. De toekomstige regeling dient derhalve te voorzien in bouwvlakken voor: 2 burgerwoningen ter vervanging van de twee bedrijfswoningen en een compensatiewoning voor de sloop van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>

**Nr. 3 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 129**

<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>a.</b> De bedrijfswoning op het adres Meije 129 is niet opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie. Hierdoor is er volgens reclamanten geen mogelijkheid om aanspraak te maken op de splitsingsmogelijkheid.</p>	<p>Nader onderzoek naar het gebruik van de oude boerderij heeft weliswaar bevestigd, dat het woongedeelte niet te allen tijde als woning werd gebruikt. Een en ander laat echter onverlet dat de eigenaren het recht hadden, dit gebouw voor woondoelinden te gebruiken; dit recht dient in principe gehandhaafd te worden.</p> <p>Hetzelfde geldt voor een plattelandswoning, die in het verleden wel continu voor woondoelinden is gebruikt, maar nooit een correcte planologische verankering heeft ondervonden. Verder was per peildatum sprake van bedrijfsgebouwen en opstallen in een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van dit gegeven is met de eigenaar een Ruimte voor Ruimte-afpraak overeengekomen, die de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk maakt.</p> <p>De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot toetsing van de veronderstelling, dat bij de bepaling van herbouwwolume rekening kan worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de voormalige boerderij. Gezien de bouwvallige staat van het inmiddels gesloopte gebouw ligt het echter niet in de rede, dit uitgangspunt te handhaven.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het bestaande bouwvlak t.b.v. 5 woningen wordt gesplitst in drie bouwvlakken, waarop maximaal 4 burgerwoningen teruggebouwd mogen worden.</li><li>2. De contouren van de bouwvlakken worden zo afgebakend, dat alle herbouw op een zodanige afstand van de weg gerealiseerd wordt, dat de voorkeurswaarde voor maximaal toelaatbare geluidhinder door wegverkeer, zijnde 48 dB, geborgd kan worden.</li><li>3. Met de eigenaar is afgesproken, dat ter hoogte van de oude boerderij een gebouw met vergelijkbare voorgevel en archetype teruggebouwd zal worden, al zal dit op grotere afstand tot de weg gebeuren dan voorheen.</li><li>4. Op de betreffende kavel mogen 2 burgerwoningen worden gebouwd (al dan niet in één bouwvolume).</li><li>5. De plattelandswoning en resterende compensatiewoning worden van bouwvlakken voorzien t.b.v. telkens één burgerwoning.</li></ol>

<b>Nr. 3 – Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 129</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>b.</b> Andere reclamanten stellen eveneens vraagtekens bij het aantal te bouwen woningen op de locatie Meije 129. De oude boerderij is/was al 40 jaar geen bedrijfswoning meer, want zij zou geheel als stal zijn ingericht en gebruikt. Reclamanten zijn van mening dat op dit adres slechts 3 woningen op zijn toegestaan: de bestaande bedrijfswoning en nog 2 extra te realiseren woningen.</p>	<p>Nader onderzoek naar het gebruik van de oude boerderij heeft weliswaar bevestigd, dat het woongedeelte niet te allen tijde als woning werd gebruikt. Een en ander laat echter onverlet dat de eigenaren het recht hadden, dit gebouw als bedrijfswoning te gebruiken, en dat dit recht in principe gehandhaafd dient te worden. Hetzelfde geldt voor een plattelandswoning, die in het verleden wel continu voor woondoelinden is gebruikt, maar nooit een correcte planologische verankering heeft ondervonden. Verder was per peildatum sprake van bedrijfsgebouwen in een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van dit gegeven kan eigenaar aanspraak doen op een Ruimte voor Ruimte afspraak, die de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk maakt.</p> <p>De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot toetsing van de veronderstelling, dat bij de bepaling van herbouwwolume rekening kan worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de voormalige boerderij. Gezien de bouwvallige staat van het inmiddels gesloopte gebouw ligt het echter niet in de rede, dit uitgangspunt te handhaven.</p> <p>Rekening houdend met het vorenstaande is de gemeente in overleg met de eigenaar een aanpassing van de planbepalingen overeengekomen. Daardoor zal het aantal woningen ter plaatse van 5 terug worden gebracht naar 4.</p> <p>Andere wijzigingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een splitsing van het oorspronkelijk gezamenlijke bouwvlak en</li> <li>- een aanpassing van de bouwvlakcontour voor de herbouwalocaties ter borging van de voorkeurswaarden voor geluidhinder door wegverkeer.</li> </ul>	<p>De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestaande bouwvlak t.b.v. 5 woningen wordt gesplitst in drie bouwvlakken, waarop maximaal 4 burgerwoningen teruggebouwd mogen worden.</li> <li>2. De contouren van de bouwvlakken worden zo afgebakend, dat alle herbouw op een zodanige afstand van de weg gerealiseerd wordt, dat de voorkeurswaarde voor maximaal toelaatbare geluidhinder door wegverkeer, zijnde 48 dB, geborgd kan worden.</li> <li>3. Met de eigenaar is afgesproken, dat ter hoogte van de oude boerderij een gebouw met vergelijkbare voorgevel en archetype teruggebouwd dient te worden, al zal dit op grotere afstand gebeuren dan voorheen.</li> <li>4. Op de betreffende kavel mogen twee burgerwoningen worden gebouwd.</li> <li>5. De plattelandswoning en resterende compensatiewoning worden van bouwvlakken voorzien t.b.v. telkens één burgerwoning.</li> </ol>

<b>Nr. 3 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 129</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>c.</b> In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet beschreven, waarom er zoveel woningen in de Meije zouden moeten komen.</p>	<p>Het is juist, dat de ruimtelijke onderbouwing geen inzicht biedt in de redenen, die tot een ontwerp hebben geleid, dat 5 woningen mogelijk zou kunnen maken. De toelichting op de thans voorliggende nieuwe ontwerpregeling voor partiële herziening biedt hier echter wel enig inzicht in.</p> <p>Los hiervan is naar aanleiding van de zienswijze onder 3 a. en 3 b. besloten, het maximaal toegestane aantal woningen van 5 tot 4 terug te brengen. Voor de bijbehorende motieven wordt hier korthedshalve verwezen naar de reactie onder 3 a.</p>	<p>Zie beantwoording onder a.</p>
<p><b>d.</b> Reclamanten zijn van mening dat het mooi zou zijn als de oude boerderij (karakteristiek gebouw) behouden blijft. Reclamanten vragen zich af of het pand met identieke kenmerken en totale volume herbouwd moet worden, waarbij twee wooneenheden zijn toegestaan.</p>	<p>De afspraken met de eigenaar houden rekening met de ingediende zienswijze. Het staat eigenaar echter vrij om de twee toegestane wooneenheden in één of twee separate bouwvolumina te realiseren.</p>	<p>Zie beantwoording onder a.</p>
<p><b>e.</b> Reclamanten merken op dat de scenario's betrekking hebben op 4 woningen en niet op 5, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven.</p>	<p>Reclamanten zien over het hoofd, dat tot de tervisielegging van het ontwerp voor de Partiele Herziening in alle stedenbouwkundige verkenningen de volgende uitgangspunten werden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handhaving van de bestaande plattelandswoning en</li> <li>- realisatie van 4 compensatiewoningen.</li> </ul> <p>Het laatste uitgangspunt is naar aanleiding van de zienswijze onder 3 a. en 3 b. echter losgelaten (zie de gemeentelijke reactie onder 3 a.).</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de partiële herziening.</p>



<b>Nr. 3 - Zienswijzen m.b.t. het adres Meije 129</b>		
<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Standpuntbepaling gemeente</b>	<b>Gevolgen voor het bestemmingsplan</b>
<p><b>f.</b> Reclamanten veronderstellen, dat naast het perceel op Meije 131 twee wooneenheden in de voormalige boerderij komen en daarachter nog een zomerhuis. Reclamanten vinden meerdere woningen met tuin grenzend aan hun perceel een te grote inbreuk op hun privacy en rust. Als er toch 4 woningen zouden mogen komen dan hebben reclamant de voorkeur voor variant D.</p>	<p>De zienswijzen onder 3 a. en 3 b. hebben tot een herijking van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden geleid. Hierdoor kunnen aan de zijde van Meije 131 noch 3 noch 4 woningen worden gebouwd. Wel wordt de mogelijkheid geboden voor twee woningen (één ter vervanging van de oude bedrijfswoning en één compensatiewoning).</p> <p>Een dergelijke vorm van herontwikkeling had ook plaatsgevonden, indien de oude boerderij gehandhaafd had kunnen worden. In dat geval was er vermoedelijk zelfs nog sprake geweest van een recht op splitsing van de voormalige boerderij, waardoor naast nummer 131 drie wooneenheden hadden kunnen ontstaan.</p>	<p>Zie beantwoording onder a.</p>
<p><b>g.</b> Reclamanten vinden dat het bouwvlak onvoldoende zekerheid geeft over de locatie van de woningen. Zij stellen voor de bestaande boomgaard tussen het perceel Meije 131 en de vervallen boerderij te herstellen.</p>	<p>De zienswijzen onder 3 a. en 3 b. hebben aanleiding gegeven tot een aanpassingen van de bouwvlakken. Zowel aantallen als positionering zijn nu in verder reikende mate afgebakend. Aan de zienswijze van reclamant wordt dus tegemoetgekomen.</p>	<p>Zie beantwoording onder a.</p>