

MEMO

Aan [redacted] Wethouder J. Groothuis

CC: [redacted]

Van [redacted]

Datum : 27 september 2021

Betreft : Bestemmingsplan Veelhorsterweg 21 / 23

[redacted]

Uit de onderstaande gegevens (tabellen I t/m IV) trekken wij de onderstaande conclusies:

Conclusies



Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 23 maart 2021 tot en met 4 mei 2021 ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee brieven met zienswijzen ingediend.

Tabel I. Algemene Opmerkingen	Inhoud	Conclusie / Reactie gemeente	Opmerking
Participatie Omgevingsdialoog	Er is geen omgevingsdialoog gevoerd. Hetgeen wel gebruikelijk is / voorgeschreven is volgens het vastgestelde gemeentelijke beleid inzake de omgevingsdialoog.	[redacted]	
Funcieveranderingsbeleid	Op een aantal punten is er strijd met het vastgestelde funcieveranderingsbeleid Tot een groot aantal jaren terug stonden op de locatie nog agrarische gebouwen met een oppervlakte	[redacted]	

	<p>van circa 700 m². Het agrarische bedrijf is reeds sinds circa 20?? jaar geleden gestopt. Aan de randvoorwaarde dat het moet gaan om stallen die de afgelopen 6 jaar bedrijfsmatig zijn gebruikt wordt niet voldaan. Bovendien gaat het hier niet meer om een agrarische bedrijfsbestemming, maar geldt er al een woonbestemming op het perceel Veelhortserweg 21/23. Ook past het plan niet in het beleid volgens de nieuwe beleidsnota "Notitie functieverandering" november/december 2020.</p>				

Verrichte onderzoeken t.b.v. het ontwerp-bestemmingsplan

Tabel II. Onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan	Inhoud (volgens de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan).	Conclusie / reactie gemeente	Opmerking
Bodemonderzoek	Bij het ontwerp-bestemmingsplan was nog geen bodemonderzoek gevoegd.		

Luchtkwaliteit	Er hoeft volgens de geldende wetgeving geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.	Akkoord	
Geluid	Vanwege de afstand vanaf relevante wegen (zoals de Elburgerweg/Zuider zeestraatweg en de Bovenweg) is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.	Akkoord	
Geur	Er is geen geuronderzoek gedaan. Dit is alleen beschreven in de Toelichting.		

Milieuozonering (Bedrijven en milieuzondering)	Dit is in Paragraaf 4.1.5 van de Toelichting goed beschreven.		Akkoord	
Externe veiligheid	Dit is in Paragraaf 4.1.6 van de Toelichting goed beschreven.		Akkoord	
Water	De watertoets is goed in de Paragraaf 4.2 van de Toelichting beschreven. Zie ook de Bijlage 2 bij de Toelichting.		Akkoord	
Ecologie. Flora en Fauna	Dit aspect is niet onderzocht.			
Ecologie. Stikstofdepositie	Dit aspect is niet onderzocht.		Akkoord	
Verkeer			Akkoord	
Cultuurhistorie en archeologie: Cultuurhistorie	De cultuurhistorie is in het bestemmingsplan goed beschreven. Het plangebied ligt op de "Rug van Wessing".		Akkoord	

**Cultuurhistorie en archeologie:
Archeologie**





Er is volgens de Regels een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de bouw van bouwwerken groter dan 120 m² en dieper dan 1,50 meter. De woning mag maximaal 120 m² zijn volgens de Regels. Volgens de Toelichting (blz. 9 wordt er ook een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Bij elkaar opgeteld wordt het aantal m² aan bebouwing overschreden (120 m².



Economische uitvoerbaarheid	In de Toelichting is goed beargumenteerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.	Akkoord.	

Tabel III. N.a.v. de ingediende zienswijzen. Inhoud van de ingediende zienswijzen	Conclusie / reactie gemeente	Opmerking
II.Zienswijze		
Veelhorsterweg 25		
1.Strijd met het functieveranderingsbeleid.		
2.Uit het plan wordt niet duidelijk op basis waarvan het plan "passend is op de locatie".		
3.Strijd met algemene beginselen van van behoorlijk bestuur, omdat -----		
4.Het plan is niet passend op de locatie, omdat het niet conform is met wat in het plan wordt beschreven op de volgende punten:		
4.a.De openheid van het landschapsbeeld wordt onderbroken omdat de planlocatie in een weiland is voorzien met een agrarische bestemming.		
4.b.Er is sprake van omliggende bebouwing met cultuurhistorische waarde, waardoor een nieuw te bouwen woning niet passend is.		

<p>4.c.De planlocatie heeft naar verwachting significante gevolgen voor de (leefgebieden van) beschermende soorten.</p>			
<p>4.d.Het ingediende plan maakt in paragraaf 6.3 melding van dat omwonenden over het plan zijn geïnformeerd. Dat is volgens de indiener van de zienswijzen niet het geval.</p>			
<p>5..Het plan voldoet, zelfs als functieverandering mogelijk zou zijn (quodnon), niet aan de voorwaarden om de bouw van een nieuwe woning in een weiland mogelijk te maken in ruil voor sloop van agrarische gebouwen op het perceel vanwege de volgende redenen:</p>			
<p>5.a.De indiener van het plan  is geen eigenaar van de percelen Veelhorsterweg 21/23 waar het plan voor de te slopen m² voorziet.</p>			
<p>5.b.Op de percelen Veelhorsterweg 21/23 staan geen bijgebouwen, waardoor er geen te slopen m² aanwezig zijn die geruimd kunnen worden voor de bouw van een nieuwe woning.</p>			
<p>5.c.In juni 2020 zijn er wel enkele bijgebouwen op de percelen Veelhorsterweg 21/23 gesloopt door de eigenaren (niet ). Dit betrof bijgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 300 a 350 m² zoals is vastgesteld in een gesprek met de heer .</p>			
<p>5.d.Een onafhankelijk meetrapport waaruit blijkt hoeveel te slopen m² er werkelijk hebben gestaan ontbreekt.</p>			
<p>5.e.De beoogde nieuwe woning is in het plan niet voorzien op de percelen Veelhorsterweg 21/23 maar op een geheel ander perceel. Namelijk in een stuk weiland met agrarische bestemming.</p>			
<p><u>II.Zienswijze</u>  <u>Veelhorsterweg 13</u></p>			

<p>Pro forma zienswijze d.d. 30 april 2021: De indiener van de zienswijze heeft kortgeleden geïnformeerd bij de gemeente of hij op hetzelfde perceel nr. 3428 eventueel een schuur zou mogen bouwen (na de aankoop van een deel van dit perceel).</p>	<p>Zie hieronder bij punt A.</p>	<p>Zie hieronder bij punt A.</p>
<p><u>Aanvullende zienswijze d.d. 11 mei 2021</u></p>		
<p>A.Pro forma zienswijze d.d. 30 april 2021: De indiener van de zienswijze, ██████████ heeft kortgeleden geïnformeerd bij de gemeente of hij op hetzelfde perceel nr. 3428 eventueel een schuur zou mogen bouwen (na de aankoop van een deel van dit perceel).</p>		
<p>B.Reeds eerder is een soortgelijk verzoek voor het perceel Veelhorsterweg 21 en 23 afgewezen. Er is geen reden of verandering waardoor de gemeente nu wel positief over het plan kan zijn.</p>		
<p>C. Reeds in 1999 is er vastgelegd dat er op Veelhorsterweg 21/23 geen agrarisch bedrijf is gevestigd, gezien de verjaring kan op dit perceel dus onmogelijk de regeling m.b.t. sloopmeters nog worden toegepast voor nieuwbouw.</p>		
<p>D.Vanwege de gemeente is meegedeeld, dat er een nieuwe situatie is ontstaan omdat de gemeente grond van ██████████ nodig had voor de aanpassing van de Bovenweg. Nu meewerken aan het plan in strijd met het geldende beleid lijkt de indiener van de zienswijze ongepast en dit kan volgens hem leiden tot dubieuze omstandigheden.</p>		

E. Met het bouwplan in een agrarisch bestemd gedeelte weiland wordt het landschap ter plaatse afgebroken, zeker omdat er diverse landschapsstroken in het perceel liggen.			
F. De heer Krooneman is geen eigenaar van het perceel Veelhorsterweg 21 en 23. En de nieuwbouwplannen gaan over een geheel nieuw bouwkevel en gaat dus niet over bouwen op het perceel Veelhorsterweg 21 en 23.			
G. Gezien het vele wild en gevogelte om zijn eigen huis kan de indiener van de zienswijzen niet voorstellen dat het plan geen schade oplevert voor de natuurlijke omgeving.			
H. Op het perceel 21 en 23 staan helemaal heen bijgebouwen meer, waardoor er geen sprake kan zijn van "sloop ruilen voor nieuw". De indiener van de zienswijzen kan zich niet voorstellen dat de beide huidige eigenaren van Veelhorsterweg 21 en 23 niet zelf vergunning hebben aangevraagd voor de nieuwbouw van een schuur c.q. garage of iets dergelijks.			
I. De genoemde en ook door de gemeente in het dossier geplaatste tekening van ongeveer 900 m ² kan niet kloppen. Omdat de gemeente de tekening heeft opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan moet het volgens de indiener van de zienswijze zijn dat de gemeente frauduleus handelt in deze.			

M.In het plan staat dat de omwonenden zijn geïnformeerd. Dit is absoluut onwaar.			
N.De indiener van de zienswijze stelt de gemeente verantwoordelijk voor de handelwijze van de gemeente. Sinds het opduiken van dit opzetje van de gemeente en Krooneman is er een totaal verziekte situatie in de buurt ontstaan.			

Voor de conclusies verwijzen wij naar het begin van dit memo.

Met vriendelijke groet,

