

# **GEMEENTE SLIEDRECHT**

**Zienswijzennota**

**bestemmingsplan buitengebied,  
herziening 1**

<b>INHOUD</b>	<b>BLZ</b>
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ALGEMENE BEANTWOORDING .....</b>	<b>3</b>
2.1. Inhoud en juridische opzet bestemmingsplan .....	3
2.2. Planschade .....	4
<b>3. BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. Zienswijze 1 .....	5
3.2. Zienswijze 2 .....	6
3.3. Zienswijze 3 .....	7
3.4. Zienswijze 4 .....	11
<b>4. TECHNISCHE AANPASSINGEN .....</b>	<b>13</b>
4.1. Toelichting .....	13
4.2. Regels .....	13
4.3. Verbeelding .....	13

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' heeft vanaf 30 december 2015 tot en met 9 februari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzage legging zijn een viertal zienswijzen ontvangen. Alle reacties zijn binnen de termijn binnengekomen.

In het navolgende zijn deze zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben deels dezelfde strekking. Ten behoeve van een eenduidige beantwoording van de zienswijzen is ervoor gekozen eerst enkele algemene overwegingen te bundelen in hoofdstuk 2 'Algemene beantwoording'.

In hoofdstuk 3 is vervolgens een 'op maat' beantwoording van de zienswijzen opgenomen, waarbij deels zal worden verwezen naar de algemene beantwoording. Daar waar in deze nota wordt gesproken over 'bestemmingsplan', wordt daaronder verstaan 'ontwerpbestemmingsplan'.

De zienswijzen zijn in de beantwoording anoniem weergegeven.

## 2. ALGEMENE BEANTWOORDING

### 2.1. Inhoud en juridische opzet bestemmingsplan

#### *Inhoud bestemmingsplan:*

Het bestemmingsplan “Buitengebied” is op 9 december 2014 door de gemeenteraad van Sliedrecht vastgesteld. Na deze vaststelling zijn voor twee initiatieven ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Deze onderbouwingen worden nu in voorliggend bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 1’ opgenomen als onderlegger voor een passende herbestemming van de locaties waarvoor initiatieven aan de orde zijn. Het betreft de locaties ‘Kweldamweg 17- 19’ en ‘Kweldamweg 36’.

Door deze initiatieven te bundelen, ontstaat een zogenoemd “veegplan”. In de veegplannen worden plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan. Tevens wordt in dit veegplan voorzien in een generieke aanpassing van de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, betreffende de uitsluiting van een hoofd- of neventak van een intensieve veehouderij op agrarische bedrijfslocaties waar géén hoofd- of neventak van een intensieve veehouderij aanwezig is.

#### *Juridische opzet bestemmingsplan:*

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 1’ zijn, voorzover onderdeel uitmakend van het plangebied, van toepassing de regels en verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied”, met dien verstande dat die regels en verbeelding worden aangepast op de wijze zoals aangegeven in dit bestemmingsplan.

Dit betekent onder andere dat een leidingstrook welke op de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is opgenomen en waarin deze herziening geen wijziging in beoogd, niet opnieuw is geduid op de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 1’.

## 2.2. Planschade

Het onderhavige bestemmingsplan is met zorgvuldigheid opgesteld binnen de gebruikelijke procedure en binnen de kader van de vastgestelde beleidsregels van gemeente en provincie.

Voor schade in de vorm van een inkomensderving of de waardevermindering van een onroerende zaak in de vorm van planschade staat een aparte procedure open via artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade, staat het reclamanten vrij gebruik te maken van deze gebruikelijke planschadeprocedure.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een inschatting gemaakt, van de mogelijke gevolgen van het plan op de waarde van omliggende onroerende zaken en inkomensderving. Ingeschat is dat voorliggend plan geen substantieel negatieve gevolgen zal hebben op de waarde van omliggende onroerende zaken (gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen in combinatie met de afstand tussen de onderlinge locaties) en inkomensderving (gelet op het feit dat op grond van vaste rechtspraak een wijziging van concurrentieverhoudingen als gevolg van een planologische mutatie geen grond vormt voor planschade nu dit geen ruimtelijk gevolg daarvan is). Voor wat betreft de vaste rechtspraak kan onder andere worden verwezen naar de uitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak d.d. 29 december 2010, zaaknummer: ECLI:NL:RVS:2010:BO9212).

Het aspect planschade vormt hiermee dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3. BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN

Voor alle zienswijzen geldt dat in hoofdstuk 2 een algemene beantwoording is opgenomen, die mede als beantwoording van de specifieke zienswijze geldt. Voor de leesbaarheid is voor specifieke onderdelen naar de betreffende paragraaf verwezen.

#### 3.1. Zienswijze 1

##### Inhoud zienswijze

1. De drinkwatermaatschappij wijst op haar wettelijke plicht om de infrastructuur die noodzakelijk is voor de productie en distributie van drinkwater in haar verzorgingsgebied in stand te houden en te brengen. De zorgplicht geldt niet alleen voor de waterwinfunctie zelf, maar ook voor de watervoorzieningwerken die ten behoeve van de drinkwaterproductie en distributie in het betreffende gebied aanwezig zijn. Gewezen wordt op de ligging van een drinkwatertransportleiding langs de Zwijnskade met een doorsnede van 600 mm en een benodigde strookbreedte van 6 m (3 meter aan weerszijde van de leiding). Betreffende leiding wordt in onderhavig bestemmingsplan (Buitengebied, herziening 1) gemist. Verzocht wordt om in lijn met artikel 2 Drinkwaterwet betreffende leiding op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan op te nemen.

##### Beantwoording zienswijze

1. In de algemene beantwoording als bedoeld in paragraaf 2.1 onder 'juridische opzet bestemmingsplan' is uiteengezet op welke wijze het voorliggende bestemmingsplan in juridische zin moet worden uitgelegd. Hierbij is tevens een voorbeeld van een casus aangehaald welke van overeenkomstige toepassing is op dit geval. Kort samengevat worden voor wat betreft de voornoemde drinkwatertransportleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in dit bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' van toepassing verklaard. De betreffende drinkwatertransportleiding is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' adequaat bestemd. Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' beoogd hierin geen wijziging. Vastgesteld moet worden dat de belangen van de drinkwatermaatschappij zijn geborgd en dat tevens wordt voldaan aan de vereisten uit artikel 2 Drinkwaterwet.

##### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.2. Zienswijze 2**

#### Inhoud zienswijze

1. Het waterschap heeft kennis genomen van het bestemmingsplan en geeft aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de inhoud van het plan. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan, waaronder wordt begrepen de verbreding van watergangen, wordt wel gewezen op het feit dat een watervergunning noodzakelijk is en dat voor de uitvoering contact opgenomen moet worden met de afdeling vergunningen van het waterschap.

#### Beantwoording zienswijze

1. De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3. Zienswijze 3

#### Inhoud zienswijze

1. Indiener van de zienswijze vertegenwoordigt een hippisch centrum op het perceel Parallelweg 19D te Sliedrecht.

Aangegeven wordt dat ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Parallelweg 17 en 19 te Sliedrecht sprake is van een bestaande paardenhouderij. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' wordt voor voornoemde locatie, naast de fok- en trainingsactiviteiten, tevens pensionstalling mogelijk gemaakt. De planvorming ziet ondermeer op een verbreding van de gebruiksmogelijkheden. Ten aanzien van het zuidelijk bouwvlak (van het gekoppelde bouwvlak) is in de regels opgenomen dat ter plaatse een paardenpension is toegestaan van maximaal 20 paarden. (red.: er wordt vanuit gegaan dat indiener van de zienswijze doelt op het zuidelijk deel van het gekoppelde bouwvlak van de bedrijfslocatie 'Parallelweg 17- 19' welke in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' is opgenomen).

Bezwaar wordt aangetekend tegen de komst van een nieuwe paardenstalling, nu als gevolg daarvan schade zal worden geleden in de vorm van inkomensderving.

2. In de nota van inspraak is opgenomen dat een pensionstalling een vorm is van een gebruiksgerichte paardenhouderij.

In de begripsbepalingen wordt een pensionstalling aangeduid als een agrarisch verwant bedrijf of als een recreatiebedrijf.

Vervolgens wordt in de inspraaknota aangegeven dat geen ruimtelijke planologische en milieukundige bezwaren bestaan om bij de bestaande productiegerichte paardenhouderij een pensionstalling van maximaal 20 paarden toe te staan, waarbij manegeactiviteiten niet zijn toegestaan. Hierbij wordt in de inspraaknota aangegeven dat concurrentieverhoudingen geen in aanmerking te nemen belang vormen bij een planologische belangenafweging, behalve als er sprake zou zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon, hetgeen volgens de beantwoording als opgenomen in de inspraaknota niet aan de orde is.

In dit verband wordt door indiener van de zienswijze gewezen op een gerechtelijke uitspraak (201402641/5/R1) waarin een nuance is verwoord ten aanzien van het feit dat concurrentieverhoudingen een niet een in aanmerking te nemen



belang vormen. Kortgezegd wordt in het licht van voornoemde uitspraak gesteld, dat concurrentieverhoudingen een in aanmerking te nemen belang kunnen vormen, mits tevens sprake is van een schending van het vertrouwensbeginsel en gelijkheidsbeginsel en hierbij tevens wordt voldaan aan de vereisten die voor beide beginselen gelden.

Voor wat betreft het gelijkheidsbeginsel speelt hierbij in het licht van voornoemde uitspraak specifiek dat voor een succesvol beroep sprake moet zijn van een daadwerkelijke benadeling door het opleggen van verplichtingen in een gelijke situatie (gebaseerd op wettelijke voorschriften en feitelijke omstandigheden), waaraan de concurrent als gevolg van de schending van een wettelijk voorschrift niet hoeft te voldoen.

Indiener stelt dat door de jaren heen in afwijking van verleende vergunningen de bedrijfslocatie 'Parallelweg 17 – 19' gebruikt is voor pensionstalling, terwijl de bebouwing voor een binnenbak en stalling is vergund ten behoeve van een productiegericht bedrijf met fokactiviteiten. Doordat het college van burgemeester en wethouders niet hebben opgetreden tegen het met de bestemming strijdige gebruik en nu alsnog pensionstalling mogelijk maken wordt het bedrijf aan de Parallelweg 19D volgens indiener van de zienswijze in de zin van oneerlijke concurrentie benadeeld. Gesteld wordt dat het bedrijf aan de Parallelweg 19D de nodige investeringen heeft gedaan om aan de vergunningvereisten te kunnen voldoen, in tegenstelling tot het bedrijf aan de Parallelweg 17- 19 welke niet heeft voldaan aan de vereisten.

In dit verband wordt tevens gesuggereerd dat het bedrijf zich in de toekomst niet zal houden aan het op grond van het bestemmingsplan toegestaan gebruik, door zich toe te leggen op manegeactiviteiten. Aanleiding daartoe wordt gezien in de tijdelijke verhuur van stalruimte aan een ander opfokbedrijf dat momenteel verbouwingswerkzaamheden op eigen perceel uitvoert.

3. In het bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid van 20 boxen opgenomen. Gesteld wordt dat dit ongewenst en onnodig is, gelet op de vrije ruimte die het bestemmingsplan laat voor de invulling van 200 m<sup>2</sup> gebruiksruimte. Gesteld wordt dat binnen 200 m<sup>2</sup> al 15 pensionboxen gerealiseerd kunnen worden. Als het bestemmingsplan doorgaat kunnen dan in totaal 35 boxen worden geplaatst, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. De uitbreidingsmogelijkheid van 20 boxen dient derhalve te vervallen in dit bestemmingsplan.

### Beantwoording zienswijze

1. Voor wat betreft schade ten gevolge van verminderde inkomstenderving voortvloeiend uit de vaststelling van een bestemmingsplan geldt het volgende. In paragraaf 2.2. van de algemene beantwoording is ingegaan op de wettelijke regelingen inzake planschade en de inschatting ter zake van planschade in verband met voorliggende planvorming. Uit de hierin aangehaalde uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat een wijziging van concurrentieverhoudingen als gevolg van een planologische mutatie geen grond voor planschade vormt nu dit geen ruimtelijk gevolg daarvan is.
2. Wanneer de door indiener aangehaalde gerechtelijke uitspraak in perspectief tot onderhavige casus wordt gezet, moet worden vastgesteld dat in deze geen schending van beginselen, zoals het vertrouwensbeginsel of het gelijkheidsbeginsel aan de orde zijn, waardoor indirect concurrentieverhoudingen een in aanmerking te nemen belang zouden kunnen vormen.

Ten aanzien van een schending van het vertrouwensbeginsel zijn geen inhoudelijke argumenten in de zienswijze verwoord. Specifiek voor het gelijkheidsbeginsel geldt dat de feitelijke situatie van de bedrijven aan respectievelijk Parallelweg 19D en Parallelweg 17 – 19 niet vergelijkbaar zijn. Het bedrijf aan de Parallelweg 19D betreft in hoofdzaak een manege waarbij tevens pensionstalling is toegestaan. Het bedrijf aan de Parallelweg 17 – 19 betreft een melkveehouderij in combinatie met een productiegerichte paardenhouderij met als neventak pensionstalling. Daarnaast is de maximale omvang van de toegestane pensionstalling bij beide bedrijfslocaties verschillend. Hierbij geldt dat voor de bedrijfslocatie Parallelweg 17 – 19 de omvang van de pensionstalling aan verdergaande restricties is verbonden dan bij de bedrijfslocatie aan de Parallelweg 19D.

Bij Parallelweg 17-19 mag nu maximaal 200 m<sup>2</sup> generiek worden aangewend voor de pensionstalling. Als gevolg van opname van de aanduiding 'paardenhouderij' ter plaatse van het zuidelijk deel van het bouwvlak van 17-19 op de verbeelding alsmede de toevoeging daarvan in de tabel met nevenactiviteiten in de regels vervalt deze generieke beleidsruimte. Dit volgt uit de navolgende opzet van de regels van het bestemmingsplan 'buitengebied', welke in het 'bestemmingsplan buitengebied, herziening 1' van overeenkomstige toepassing zijn verklaard:

*'(...) In afwijking hiervan zijn in de tabel specifieke niet-agrarische nevenactiviteiten opgenomen, behorend bij de genoemde aanduiding, met een bijbehorende maximale bebouwde*

*oppervlakte. Indien geen bebouwde oppervlakte is opgenomen, dan geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.*

*Een nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of in onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en uitsluitend in de aanwezige gebouwen (...).*

In plaats van de generieke beleidsruimte voor 200 m<sup>2</sup> aan pensionstalling, geldt thans op basis van dit bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal 20 paarden in het kader van de pensionstalling te huisvesten. In praktijk kunnen deze gebruiksmogelijkheden naar aard en omvang als een neventak bij het agrarisch bedrijf worden aangemerkt.

Dit in tegenstelling tot het bedrijf aan de Parallelweg 19D, waarbij het volledige bestemmingsvlak voor pensionstalling kan worden aangewend, zonder dat hierbij het aantal pensionpaarden is gelimiteerd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het niet mogelijk is om met succes een beroep te doen op het gelijkheidsbeginsel.

De behandeling van de aansluitende opmerkingen over het voldoen aan vergunningvereisten kan derhalve achterwege blijven. Uiteraard vormt het niet voldoen aan vergunningsvereisten een handhavingsgrond. Zoals in de handhavingsparagraaf van het bestemmingsplan 'buitengebied' is aangegeven, zullen voor zover daar redenen voor zijn, uitdrukkelijk illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3. Zoals onder punt 3 is aangegeven, is bij een maximale invulling van de toegestane omvang van de pensionstalling, sprake van een activiteit die als nevenactiviteit kan worden aangemerkt. Betreffende nevenactiviteit is, mede gelet op de ruimtelijke onderbouwing daarvan, ruimtelijk aanvaardbaar. In de reactie wordt geen aanleiding gezien om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.4. Zienswijze 4

#### Inhoud zienswijze

1. Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het volgende toegestaan: Bovendien is bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering een niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan tot een vloeroppervlakte van ten hoogste 25% maar nooit meer dan 200m<sup>2</sup>. Op 200m<sup>2</sup> kunnen ongeveer 15 pensionpaarden/pensionboxen als nevenactiviteit worden geplaatst. Daarnaast gaat het nieuwe bestemmingsplan 1e herziening Buitengebied het volgende toestaan: Naast de productiegerichte paardenhouderij, is tevens een paardenpension toegestaan met maximaal 20 paarden. In totaal kunnen er in de nieuwe situatie bij elkaar zo'n 35 pensionpaarden/pensionboxen worden gerealiseerd. Reclamant vraagt zich af of 35 pensionpaarden/pensionboxen gewenst zijn. De eigenaar van de bedrijfslocatie Parallelweg 17 – 19 heeft de wens om 20 pensionpaarden/pensionboxen te plaatsten, is 35 dan zondermeer toegestaan?
2. De eigenaar van de bedrijfslocatie Parallelweg 17 – 19 verhuurt de pensionpaarden/pensionboxen aan een opfokbedrijf en wil meer verhuurders aantrekken (die daar ook les gaan geven). Het gaat hier meer om een hoofdactiviteit dan een nevenactiviteit. Er is daarom geen sprake meer van productiegerichte paardenhouderij maar van een volledig gebruiksgericte paardenhouderij.
3. In totaal zijn er in het buitengebied van Sliedrecht zo'n 115 pensionpaarden/pensionboxen. Met de ontwikkeling van B.G. Smits komt het totaal aan pensionpaarden/pensionboxen op zo'n 150 plaatsen. De eigenaar van de bedrijfslocatie Parallelweg 3 heeft zelf 50 pensionpaarden/pensionboxen. Door deze ontwikkeling wordt er in dezelfde vijver gevestigd en ontstaat er oneerlijke concurrentie. Er wordt gevreesd voor inkomstenderving.
4. De eigenaar van de bedrijfslocatie Parallelweg 17 – 19 is een melkveehouder met zijn paardenhouderij als nevenactiviteit. Gezien het feit dat in 2015 het melkquotum is afgeschaft, is er in de melkveehouderij weinig meer te verdienen. Het is logisch dat de eigenaar van de bedrijfslocatie Parallelweg 17 – 19 op een andere manier zijn geld gaat verdienen en zijn loodsen gaat gebruiken voor paarden. Waarom wordt er medewerking verleend aan dit plan als nu toch al bekend is dat de uitbreiding niet bedoeld is voor melkvee?

### Beantwoording zienswijze

1. Voor de beantwoording wordt in dit verband verwezen naar zienswijze 3 onder punt 2 en 3.
2. De paardenpensionboxen kunnen als onderdeel van de huidige en beoogde planologische regeling waarin een pensionstalling mogelijk wordt gemaakt, worden verhuurd. Op basis van de maximaal toegestane omvang van de pensionstalling, waarvoor in dit verband ook wordt verwezen naar zienswijze 3 onder punt 2 en 3, is aan te merken als een nevenactiviteit bij de melkveehouderij en productiegerichte paardenhouderij.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen wordt naar zienswijze 3 onder punt 2.
4. Op dit moment bestaat er, mede gelet op hetgeen is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, geen aanleiding om te twifelen aan het beoogd gebruik. Vooralsnog wordt in dit verband vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen beletsel gezien om het bestemmingsplan vast te stellen.

### Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4. TECHNISCHE AANPASSINGEN

Het betreft de volgende ambtshalve aanpassingen

### 4.1. Toelichting

Enkele tekstuele aanpassingen

### 4.2. Regels

Teneinde de nevenactiviteit in de vorm van agrarische loonwerkactiviteiten inclusief de beoogde uitbreiding daarvan ter plaatse van het noordelijk deel van het bouwvlak van Kweldamweg 17 – 19 met onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 1' adequaat te bestemmen, wordt artikel 3 lid a van de regels integraal vervangen door het navolgende:

- a. Aan de tabel als bedoeld in artikel 3.1.2 onder e betreffende 'Niet-agrarische nevenactiviteiten' wordt onderstaande toegevoegd:

Aanduiding	Betekenis	Toegestane (bedrijfsmatige) niet-agrarische nevenactiviteit	Adres	bebouwde oppervlakte
(ph)	paardenhouderij	naast de productiegerichte paardenhouderij, is tevens een paardenpension toegestaan met maximaal 20 paarden	Parallelweg 17 -19	
(sa - 6)	specifieke vorm van agrarisch – 6	agrarische verwante bedrijvigheid in de vorm van agrarische loonwerkactiviteiten	Parallelweg 17 -19	500 m2

### 4.3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt ter plaatse van het noordelijk deel van het bouwvlak van Kweldamweg 17 – 19 de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 6' toegevoegd. Een en ander in verband met hetgeen is beschreven bij 4.2.