

Reactie zienswijzen Rijndijk 19, Lienden:

In totaal wordt gevraagd om 16 onzelfstandige wooneenheden te bestemmen. In het hoofdgebouw zijn er reeds 8 aanwezig.

Overgangsrecht:

Op het perceel is nu het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” van toepassing. Het perceel heeft de bestemming “Bedrijf-Beperkt” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijfpension”. Een pension is:

Pension:

Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten. Permanente bewoning is niet toegestaan.

Permanente bewoning is uitgesloten en ik denk daarmee dus ook het permanent bewonen van een onzelfstandige (woon)ruimte.

Bijbehorende bewoning is wel toegestaan. Dat is de bewoning van de bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Buren” heeft het perceel ook de bestemming bedrijf met de nadere aanduiding “kap”, kantoor en praktijkruimten. Het voorgestelde gebruik past niet binnen die functieaanduiding en kan daarom niet onder het overgangsrecht vallen uit het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” gelet op artikel 31.2.4 van dat bestemmingsplan.

31.2.4 Uitzondering

artikel 31 lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Lienden 1996” heeft het perceel de bestemming “Agrarisch gebied”. Daarin is het perceel bestemd voor agrarische productie en bijbehorende voorzieningen. En dus niet voor pension of bewoning. Er is in dit bestemmingsplan geen bouwvlak meer toegekend.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Lienden 1974” heeft het perceel de bestemming “Agrarisch productiegebied” en is voorzien van een bouwvlak. Ook hiermee is het beoogde gebruik in strijd.

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de eerste herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Buren” wordt geen aandacht besteedt aan het feit dat het gebruik als pension onder het overgangsrecht zou vallen. Daarom bevreemd het indieners van de zienswijzen dat daar nu wel een beroep op wordt gedaan. In het verzoek zou niet onderbouwd zijn dat het gevraagde onder het overgangsrecht valt.

In 2000 is een omgevingsvergunning verleend voor 7 onzelfstandige woningen en een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw Rijndijk 19. In 2004 is vergunning verleend voor 8 onzelfstandige woonruimten. Daarmee is toestemming verleend voor bewoning. Dit had in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Aangezien het gebruik met vergunning legaal is, is inderdaad het overgangsrecht van toepassing op de bewoning van het pand Rijndijk 19.

Artikel 2.4 uit de omgevingsverordening van de provincie stelt inderdaad dat een bestemmingsplan het niet mogelijk mag maken om een recreatiewoning permanent te bewonen. Het begrip recreatiewoning wordt niet nader gedefinieerd in de omgevingsverordening. Het bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening” geeft wel een definitie van een recreatiewoning:

Recreatiewoning:

Een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of een ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor recreatief verblijf, uitsluitend door één of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben;

De pension functie voldoet hieraan. Daarmee zou het plan in strijd zijn met de Omgevingsverordening van de provincie. Is geen recreatiewoning meer. Maar op basis van de vergunning is het pand Rijndijk 19 nooit bedoeld voor recreatie. Voor het pand Rijndijk 19 is dus geen sprake van strijd met dit artikel van de Omgevingsverordening. Uit de vergunning van 2000 blijkt dat in het pand 19a, drie kantoor/praktijkruimten zijn toegestaan. Uit de vergunning uit 2005 blijkt dat in gebouw 19b, vijf hobby-, kantoor-/praktijkruimten zijn toegestaan. Daarnaast zijn bergingen en sanitaire ruimten vergund. Voor de gebouwen 19a en b zijn geen vergunningen verleend voor het realiseren van ruimten voor een pension. Dit is met het bestemmingsplan “Buitengebied eerste herziening” toegestaan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan “Buitengebied eerste herziening” blijkt dat enkel de gebouwen 19a en b bedoeld waren voor gebruik als pension. Zo is het echter niet in de regels en op de verbeelding opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan is een pension met 8 verblijfseenheden toegestaan.

Op basis van de toelichting zouden deze enkel bedoeld zijn in de gebouwen 19a en b. Uit de toelichting blijkt niet dat het de bedoeling is geweest de bestemming / het gebruik van het pand 19 te wijzigen. Bijbehorende bewoning is nog wel toegestaan. Maar dat ziet op een bedrijfswoning. Uit de vergunningen valt niet op te maken dat er nog een bedrijfswoning aanwezig is. Ook uit het onderhavige verzoek blijkt niet dat een bedrijfswoning gewenst is. Geconcludeerd moet worden dat met het bestemmingsplan “Buitengebied eerste herziening” niet het werkelijke en gewenste gebruik geregeld zijn. Uit het vaststellingsbesluit en de bijbehorende “procesnota bestemmingsplan buitengebied eerste herziening” blijkt ook niet dat er bewust voor is gekozen om de onzelfstandige woningen weg te bestemmen. Feit is wel dat er een onherroepelijke bestemming op het perceel ligt dat 8 verblijfseenheden mogelijk maakt ten behoeve van een pension en niet meer.

Op basis van artikel 31 van het bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening mag strijdig gebruik worden voortgezet als dit bestond op het moment van inwerkingtreding van het plan. Een uitzondering hierop is gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan inclusief het overgangsrecht.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Buren” heeft het perceel ook de bestemming bedrijf met de nadere aanduiding “kap”, kantoor en praktijkruimten. Er is kantoor en praktijkruimte toegestaan tot max 320m². Gebouw 19a is ca 113m² en gebouw 19b is ca 205m². Samen komt dat neer op de voorgeschreven 320m² voor kantoor en praktijkruimten. Mogelijk wordt hier bedoeld dat 8 kantoor en praktijkruimten zijn toegestaan met 8 (onzelfstandige) bijbehorende wooneenheden. Met deze uitleg voldoet de vergunde situatie aan het bestemmingsplan Buitengebied Buren en zou het gebruik dus onder het overgangsrecht vallen.

2.7 Natuur en Landschap

Een nadere toelichting vindt u onder Toelichting, [2.7 Natuur en Landschap](#)

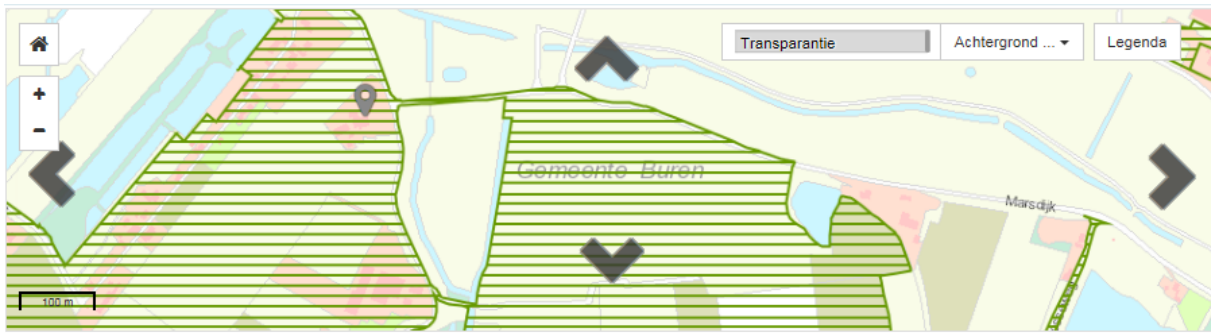
2.7.4 Bescherming landschap

artikel 2.7.4.1 Waardevol open gebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een [Waardevol open gebied](#) maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen bestemmingen mogelijk die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan binnen een waardevol open gebied voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een windturbinepark met meer dan drie windturbines voor zover het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijk ontwerp en is voldaan aan het bepaalde in de artikelen [2.8.1.1](#), tweede en derde lid.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend aan het bestaande agrarische bouwperceel toegestaan.
4. Indien de uitbreiding als bedoeld in het derde lid een omvangrijke uitbreiding betreft, die aansluitend, maar wel buiten het bestaande agrarische bouwperceel, plaatsvindt, moet het bestemmingsplan zijn voorzien van een beeldkwaliteitsplan en een ruimtelijk landschappelijk ontwerp dat als toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen.

artikel 2.7.4.2 Nationaal landschap

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een [Nationaal landschap](#) en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage [5 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen](#) van deze verordening.
 2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk:
 - a. als er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
 - c. er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage [5 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen](#).
 3. De geometrische plaatsbepaling van het bepaalde in dit artikel is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOMgverordening-vst1 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Regels Landschap.
-



Omgevingsverordening Gelderland

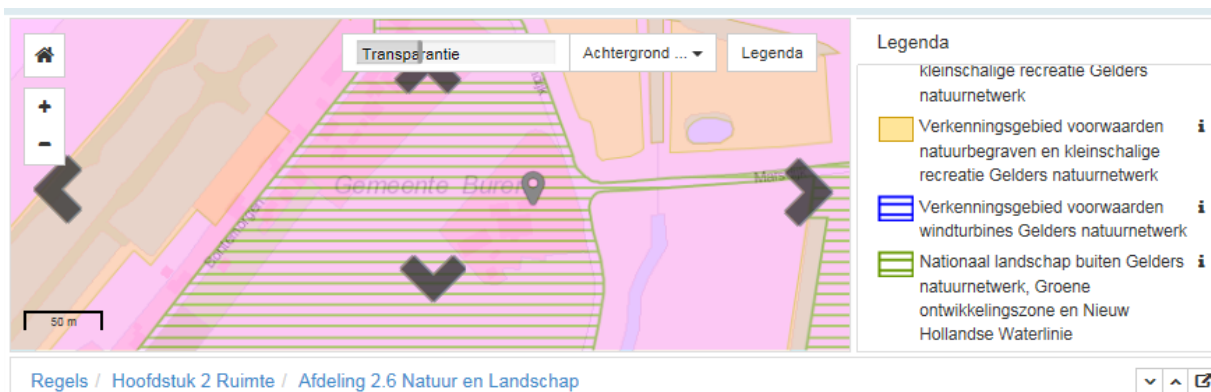
Vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014

https://gldanders.planoview.nl/planoview/NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-vst1?s=SAAXIYAKQgF7vzJFhERCBAN4P4P_____wP38wJiAMdOCzhy3qgpM4ZOGbcCBA

In de zienswijze wordt verwezen naar artikel 2.7.4 van de Omgevingsverordening van de provincie. Dit is de verordening van 2014. Gesteld wordt dat het plan hiermee in strijd is. Doordat 17 huishoudens op de locatie zouden kunnen gaan wonen is er geen sprake meer van behoud van de karakteristieke T-boerderij waar normaal gesproken één of twee huishoudens in wonen. Hierdoor zal het karakter verloren gaan, onder meer door de verkeer aantrekkende werking en de benodigde parkeerplaatsen. Het plan voorziet niet in nieuwe extra bebouwing. In die zin zal door het plan geen verandering optreden in de karakteristiek van de bebouwing. Door permanente bewoning toe te staan zal de inrichting van de buitenruimte wel veranderen. Dat kan toch betekenen dat er een verandering van het karakter op zal treden. Ook gelet op de uitbreiding van het aantal woningen. Maar ten opzichte van de huidige situatie zal het karakter niet in een mate veranderen dat deze een negatievere invloed heeft op het landschap dan in de huidige situatie. De T-boerderij blijft immers aanwezig en dat is wat de beschreven karakteristiek inhoudt. De locatie heeft al niet meer de uitstraling die andere karakteristieke T-boerderijen hebben waar nog sprake is van bebouwing die hoort bij een (voormalig) agrarisch bedrijf. Dit is een situatie die in de loop der jaren is ontstaan. Hier zijn vergunningen voor verleend. De uitstraling van de bebouwing zal niet wezenlijk veranderen door de gevraagde wijziging van de bestemming.

Zoals aangegeven wordt in de zienswijzen verwezen naar de Omgevingsverordening 2014. Inmiddels is de Omgevingsverordening 2018 in werking. De locatie ligt in Nationaal Landschap. Dat betekent dat artikel 2.56 van de Omgevingsverordening van toepassing is. Op basis van dit artikel is het alleen toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen dat kernkwaliteiten van Nationale landschappen niet aantast. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in Bijlage 6 bij de Omgevingsverordening. Ook hierin is beschreven dat grote karakteristieke T-boerderijen voorkomen in het gebied. Dat verandert niet met dit plan. De aanwezige T-boerderij verandert qua verschijningsvorm niet en blijft aanwezig in het gebied. Dit plan betekent dat ook geen verslechtering optreedt ten aanzien van deze kernkwaliteit.

Uit bijlage 6 Omgevingsverordening 2018



Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een [Nationaal landschap](#) maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in [bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen](#), niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in [bijlage 6](#).

c. Lienden

Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug

Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied

- Het gehele gebied bestaat overwegend uit oeverwalgronden, en contrasteert als geheel met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden
- Het gebied watert af via weteringen die uitmonden in de Maurikse wetering, die haar water weer (buiten het gebied) in het Amsterdam-Rijnkanaal loost.
- De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom.
- De nederzettingen hebben veelal hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg, zoals langs de Wielse Weg (noord van Eck en Wiel), Ganzert (noordwest van Ingen), Klinkenberg en Zevenmorgen (noord van Ingen).
- Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor.

Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol meandersysteem met groot aantal geulen.

- Door inpoldering van De Mars is de oude Rijnbandijk geen bandijk meer maar een slaperdijk. Op en langs de Rijnbandijk ligt een dijenlandschap met alles wat dit zo kenmerkend maakt: dijk, wielen, bebouwing aan de dijk.
- Aan de rivier komen steenfabrieksterreinen voor.
- In en aan de oude rivierarmen liggen open wateren, ontstaan door kleinschalige ontgroning, bosjes en rabatten.
- De Marspolder heeft een eigen uitwatering op de Nederrijn; de weteringen gaan deels terug op oude rivierarmen.

Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Het plan is beoordeeld op het aspecten parkeren en verkeersbewegingen aan de hand van de CROW. Daaruit is gebleken dat wanneer uitgegaan wordt van de parkeernorm voor de functie kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig er 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid aanwezig moet zijn. Dat komt neer op 5 parkeerplaatsen. Wanneer uitgegaan wordt van de norm voor de functie kamerverhuur, zelfstandig, niet studenten, dan moet er 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid aanwezig zijn. Dit komt neer op 13 parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ruimte op het perceel aanwezig is om 30 parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd moet worden dat aan de parkeernorm kan worden voldaan met dit plan.

Ook het aantal te verwachten verkeersbewegingen is getoetst aan de hand van de CROW. Volgens deze norm genereert elke wooneenheid gemiddeld 2,4 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat er 8 extra wooneenheden gevraagd worden zal dit een toename kunnen betekenen van 20 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De huidige verkeersintensiteit op de Rijndijk is ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 20 is geen significante toename ten opzichte van de huidige 1000.

De Rijndijk te Lienden is een erftoegangsweg in het buitengebied waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De breedte van de weg bedraagt ca. 4,7 meter. Vanuit verkeer zijn er geen redenen om niet mee te werken.

Het parkeren en de verkeersgeneratie geven aanleiding positief te adviseren.

In het verzoek wordt volgens indieners gesteld dat de woonruimten bestemd zullen zijn voor arbeidsmigranten. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat dit seizoensgebonden is. Een pension zou reeds kunnen voorzien in deze behoefte. Dit zou blijken uit de "Criteria pilot Gedogen huisvesting buitenlandse werknemers". Daarom zou de wijziging van de bestemming niet noodzakelijk zijn hiervoor. Het ontwerp bestemmingsplan zou daarom niet voorzien in een behoefte.

Een pension kan inderdaad in de behoefte voorzien. Uit het verzoek blijkt dat de panden niet (uitsluitend) bedoeld zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook voor mensen die na een echtscheiding op zoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte of mensen die een recreatiewoning moeten verlaten kunnen de woningen gebruiken ter overbrugging naar een reguliere woning. Bewoning hoeft niet van tijdelijke aard te zijn na wijziging van de bestemming. In die zin voorziet het plan in een behoefte

Het plan zou ook in strijd zijn met de structuurvisie 2009-2019. Uit de structuurvisie blijkt dat recreatie belangrijk is voor de gemeente Buren. Met dit plan zouden de recreatiemogelijkheden afnemen. Dit staat niet vast. Wanneer de wooneenheden door seizoenarbeiders bewoond worden dan zullen deze ook een deel van het jaar leeg staan en beschikbaar zijn voor recreatie. Daarnaast zijn de units nooit als pension vergund. Met de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is beoogd dit te regelen voor de panden 19a en b. Deze aanduiding is echter op het pand 19 terecht gekomen. Het pand nr. 19 is nooit vergund en bedoeld geweest als pension. En de panden 19a en b zijn niet als pension vergund en nooit als zodanig aangeduid. Op basis van het overgangsrecht is in het pand nr 19 altijd sprake geweest van legaal bewonen. De panden 19a en b hebben in planologische zin nooit de functie van pension gehad. Gelet daarop is er geen sprake van het afnemen van recreatiemogelijkheden.

In de zienswijzen wordt ook het VAB beleid aangehaald. Dit speelt hier echter geen rol omdat er geen sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Dit wordt aangehaald omdat normaal

compensatie wordt geëist voor het toevoegen van woningen in het buitengebied in de vorm van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Dat is hier niet aan de orde. Dit plan ziet enkel op het vastleggen van de juiste functie voor de panden. Er is geen aanleiding gezien voor compenserende maatregelen.

Het plan zou in strijd zijn met de woonvisie 2014-2020. Het plan zou voorzien in een probleem dat niet bestaat. Er zouden in de gemeente Buren voldoende mogelijkheden zijn om aan een (goedkope huur) woning te komen.

Daarnaast zouden initiatiefnemers aangeven dat met het plan de mogelijkheid wordt geboden aan mensen die illegaal in een recreatiewoning wonen om een woning legaal te betrekken. Hierdoor zouden recreatiewoningen elders weer beschikbaar komen voor recreatie.

De druk op de woningmarkt in de gemeente Buren is groot. Dit uit zich in de stijging van prijzen van bestaande woningen. Een gevolg hiervan is dat met name aan de onderkant van de woningmarkt druk optreedt. Er zijn nauwelijks goedkope starterswoningen op de markt beschikbaar. Daarnaast is het door Europese en landelijke regelgeving (passend toewijzen) voor een deel van de woningzoekenden niet mogelijk om in aanmerking te komen voor een woning van een toegelaten instelling (woningbouwvereniging). Zij kunnen wel terecht bij een particuliere verhuurder. De onzelfstandige wooneenheden aan de Rijndijk 19 in Lienden kunnen voorzien in deze behoefte. Het probleem dat in de zienswijzen wordt ontkent bestaat wel degelijk en dit plan kan voorzien in een deel van de bestaande behoefte aan goedkope woningen. Daarnaast kan met het plan worden voorzien in (tijdelijke) woonruimte voor spoedzoekers. Voor hen zijn op dit moment binnen de gemeente Buren eigenlijk geen mogelijkheden om aan een woning te komen. Zij staan veelal niet ingeschreven bij een woningbouwvereniging.

Er worden diverse nadelige gevolgen voor indieners benoemd:

- Geluidsoverlast: Onduidelijk is waar deze overlast uit zal bestaan. Er zal meer geluid zijn omdat er meer mensen kunnen wonen. Als dit normale leef geluiden betreft dan kan dit geen aanleiding zijn om af te zien van medewerking aan het plan. Tenzij blijkt dat dit onevenredig toeneemt. Dit is niet onderbouwd in de zienswijze;
- Verkeersaantrekkende werking: hier is reeds op in gegaan;
- Verkeersonveilige situatie als gevolg van parkeerproblematiek: Hierbij wordt naar verwachting gedoeld op parkeren langs de weg omdat op het terrein zelf onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit de beoordeling door de verkeerskundige blijkt dat op eigen terrein geparkeerd kan worden.
- Vermindering van rust en ruimte in het buitengebied: Als het plan doorgang vindt dan kan op deze locatie sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige personen. Maar dit zal geen significante toename zijn ten opzichte van het aantal mensen dat nu al aanwezig kan zijn. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats en de huidige bebouwing is geconcentreerd. Het effectgebied van eventuele overlast zal niet groter worden.
- Waardevermindering van de woning: Wanneer men van mening is dat de waarde van de woning daalt kan een verzoek worden ingediend om een tegemoetkoming in planschade. Uit de behandeling van deze aanvraag zal blijken of er sprake is van schade, zo ja wat de omvang is van de schade en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

Het gebruik voor recreatie heeft een minder grote impact op de omgeving dan het gebruik ten behoeve van wonen, aldus indieners. Dit zou kunnen kloppen aangezien bij gebruik voor recreatie de een eenheid niet altijd bezet zal zijn en het gebruik met name gericht zal zijn op overnachten. Uit het rapport spuitzonering blijkt dat de gebouwen 19a en 19b in gebruik zijn ten behoeve van logies. Daarnaast zijn er al geruime tijd 8 onzelfstandige woonruimten vergund en in gebruik. De uitbreiding met 8 onzelfstandige wooneenheden heeft ten opzichte van de huidige vergunde situatie nauwelijks extra impact op de omgeving.

De ondergrondse infrastructuur zou niet geschikt zijn voor 17 huishoudens. Dit is niet aangetoond. Wanneer dit inderdaad het geval is dan kan dit technisch opgelost worden

Ook de voorziening voor het inzamelen van afval zou niet afdoende zijn voor 17 huishoudens. Hier kunnen voorzieningen voor worden getroffen.

Er wordt getwijfeld aan de economische uitvoerbaarheid van het plan door indieners. Er zou geen planschaderisicoanalyse zijn gemaakt zodat onduidelijk is of en in welke mate er sprake kan zijn van planschade. Er zou niet geregeld zijn dat de planschade op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Uit artikel 5.1 blijkt dat de initiatiefnemer met de eigenaar van omliggende agrarische gronden overeen is gekomen een vergoeding te betalen ter compensatie van de gebruiksbeperkingen. Daarnaast is in artikel 5.2 overeengekomen dat de initiatiefnemer eventuele uit te keren planschade aan de gemeente zal vergoeden. In artikel 5.3 is overeengekomen dat de initiatiefnemer tevens de interne kosten aan de gemeente vergoed die gemaakt worden in het kader van de behandeling van verzoeken om planschade. Een planschade risicoanalyse is niet gemaakt. In de overeenkomst zijn geen (indicatieve) bedragen opgenomen. Voor de initiatiefnemer is dit geen aanleiding geweest om af te zien van het plan. Aangenomen moet worden dat de initiatiefnemer hier rekening mee heeft gehouden bij het bepalen of het plan economisch haalbaar is. Er is wel geregeld dat planschade op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Gelet op het voorgaande verzoeken indieners hun zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Echter zijn wij van oordeel dat gelet op het voorgaande de zienswijzen ongegrond verklaard moeten worden.