

Raadsbesluit

Nr. 43-2018

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 31 mei 2018, nummer 43-2018, in verband met vaststelling van het bestemmingsplan 'Drostendal, landgoed en natuurontwikkeling';

besluit:

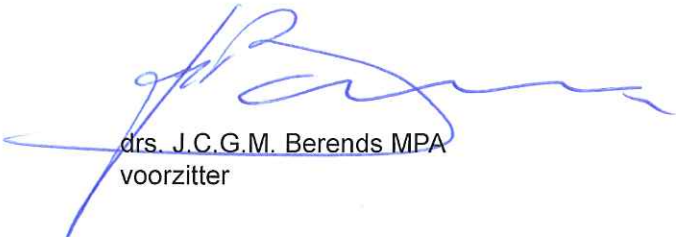
1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen
3. Het bestemmingsplan Drostendal, landgoed en natuurontwikkeling als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1229-vas1, dat betrekking heeft op functieverandering van het perceel Drostendijk 46 en het aanleggen van een landgoed, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 mei 2018

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
31 mei 2018

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Drostendal,
landgoed en natuurontwikkeling

Voorstel nr
43-2018

Datum
31-05-2018

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen
3. Het bestemmingsplan Drostendal, landgoed en natuurontwikkeling als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1229-vas1, dat betrekking heeft op functieverandering van het perceel Drostendijk 46 en het aanleggen van een landgoed, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft meegewerkt aan een betere verkaveling van agrarische gronden in o.a. het plangebied. Daarnaast heeft initiatiefnemer het agrarisch bedrijf op het perceel Drostendijk 46 beëindigd en omgevormd naar natuur. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over functieverandering op het perceel Drostendijk 46 en realisering van een landgoed van 9 hectare. Op basis van de anterieure overeenkomst is het bestemmingsplan opgesteld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Drostendal, landgoed en natuurontwikkeling' heeft met ingang van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoord is of uw raad bestemmingsplan 'Drostendal, landgoed en natuurontwikkeling' vast kan stellen.

2. Kader

De functieverandering op het perceel Drostendijk 46 is in overeenstemming met het regionale functieveranderingsbeleid 'Waar de stallen' verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies', de regionale herziening van het functieveranderingsbeleid van 13 februari 2014 en het besluit van uw gemeenteraad van 13 februari 2014, waarbij maximale eisen aan functieverandering zijn gesteld.

In dit geval is sprake van een functieverandering waarbij 1400 m² aan agrarische bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor komen drie nieuwe woningen met een maximale oppervlakte van 600 m² (inclusief bijgebouwen) in de plaats.

Op grond van het functieveranderingsbeleid is geen sprake van een kwalitatieve koppeling aan het Woonprogramma, omdat het ten hoogste drie nieuwe woningen betreft (de bestaande agrarische bedrijfswooning mag op grond van het functieveranderingsbeleid buiten beschouwing worden gelaten).

Verder is sprake van de ontwikkeling van landgoed van 9 hectare en het bouwen van een woonhuis van allure van 2000 m³, waarin maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt functieverandering en aanleg van een landgoed mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Initiatiefnemer heeft meegewerkt aan een betere agrarische verkaveling van gronden in het gebied.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor de functieverandering op het perceel Drostendijk 46 en realisering van een landgoed met 6 hectare natuur. Onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst is dat door de gemeente een bestemmingsplan voor functieverandering en realisering van landgoed wordt opgesteld en in procedure zal worden gebracht.

Door de functieverandering op het perceel Drostendijk 46 wordt 1400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor komt maximaal 600 m² aan nieuwbouw in de plaats. Als gevolg hiervan vermindert de verstening van het buitengebied.

De nieuwbouw wordt kwalitatief ingepast. Hiervoor is een ontwerp- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de functieverandering overeenkomstig het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan wordt uitgevoerd. Een soortgelijke voorwaardelijke verplichting is in het bestemmingsplan opgenomen voor realisering van het landgoed en bebouwing op het landgoed.

De functieverandering op het perceel Drostendijk 46 en realisering van het landgoed (inclusief bebouwing) leveren geen milieutechnische belemmeringen op voor de exploitatie en continuering van agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 7 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

De zienswijzen hebben betrekking op de discrepantie tussen twee bijlagen bij het bestemmingsplan, de mogelijke beperking van de exploitatie van agrarische bedrijven in de nabijheid van het landgoed, strijdigheid met het regionale functieveranderingsbeleid, verkeersoverlast en foutieve begrenzing van het plangebied.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. In dit geval zijn 7 zienswijzen ingediend. Hierdoor is de mogelijkheid aanwezig dat beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingediend. De zienswijzen zijn zorgvuldig en uitgebreid beantwoord. De mogelijkheid is aanwezig dat op basis

hiervan van indiening van een eventueel beroep wordt afgezien.

• **Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

7. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden per brief op de hoogte gebracht van behandeling van de zienswijzen en het bestemmingsplan in de PMA en de gemeenteraad.. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

8. Realisatie van het besluit

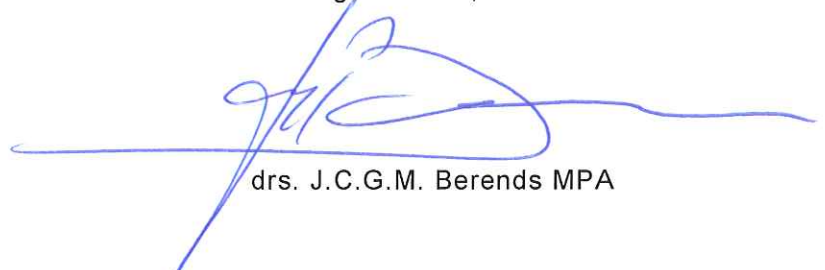
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.}

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,


ir. Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,


drs. J.C.G.M. Berends MPA

Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Drostendal, Landgoed en natuurontwikkeling’

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.

In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven en in paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan was via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan (inclusief zienswijzen) in de PMA en door de gemeenteraad.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend en ontvangen op 24 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

a. Situatietekeningen zijn niet identiek

De tekeningen in bijlage 5 zijn niet identiek. Op de situatietekening Erf Kamphorst van H.A ten Have Groenadviesburo en het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan van Bas zijn voor het perceel Drostendijk 53 bomen ingetekend, terwijl op het inrichtingsplan van de provincie Gelderland het gebied als N 12.02 (kruiden- en faunarijk grasland) is aangeduid.

b. Geen bomen voor Drostendijk 53

Op de informatieavonden over het plan Drostendal is altijd verzekerd dat er geen bomen zouden worden gepland voor het perceel Drostendijk 53. Bomen op deze plek zijn absoluut niet gewenst.

c. Uitnodigingen informatiebijeenkomsten

In het voortraject hebben reclamanten geen uitnodigingen voor de informatieavonden ontvangen. Reclamanten willen geïnformeerd worden over de voortgang van de plannen

Beoordeling

a. Situatietekeningen zijn niet identiek

De constatering is juist dat de (situatie)tekening Erf Kamphorst van H.A. ten Haven Groenadviesburo, het ontwerp- een beeldkwaliteitsplan van BAS en het inrichtingsplan van de provincie Gelderland niet met elkaar in overeenstemming zijn. Het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan worden met elkaar in overeenstemming gebracht in die zin dat wordt afgezien van het planten van bomen aan weerszijden van de Drostendijk en in het weiland tegenover Drostendijk 53. .

b. Geen bomen voor Drostendijk 53

In het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan van Bas zijn, aan weerszijden van de Drostendijk en in het weiland tegenover het perceel Drostendijk 53 bomen geprojecteerd.

Het aanplanten van bomen aan weerszijden van de Drostendijk kan leiden tot hinder voor hoge (landbouw)voertuigen. Het planten van bomen in het weiland tegenover het perceel Drostendijk 53 kan leiden tot een beperking van uitzicht vanuit deze woning. Om voornoemde redenen wordt afgezien van het planten van bomen aan weerszijden van de Drostendijk en in het weiland tegenover Drostendijk 53.

In het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan van BAS wordt het aanplanten van bomen, aan weerszijden van de Drostendijk en in het weiland tegenover het perceel Drostendijk 53, geschrapt.

c. Uitnodigingen informatiebijeenkomsten

Reclamanten geven aan dat zij geen uitnodigingen hebben ontvangen voor informatieavonden. Er zijn inderdaad, om welke reden(en) dan ook, geen uitnodigingen aan reclamanten verstuurd. Het is op zijn plaats om hierbij excuses aan reclamanten aan te bieden.

Door het enkele feit dat reclamanten een zienswijze hebben ingediend, worden zij geïnformeerd over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- a. In het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan van BAS wordt het aanplanten van de bomen aan weerszijden van de Drostendijk en in het weiland tegenover Drostendijk 53 geschrapt.

3.2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend en ontvangen op 25 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

a. Beperking ontwikkeling / uitbreiding agrarische activiteiten

De bestemming met de aanduiding 'nieuwe natuur' komt dicht bij de bedrijfsgebouwen en landbouwgronden. Mogelijk levert dit een beperking op voor de ontwikkeling of uitbreiding van de agrarische bedrijfsactiviteiten van de schapenhouderij op het perceel Drostendijk 58. Tijdens informatieavonden is de zorg van reclamant gedeeltelijk weggenomen.

b. Wet ammoniak en veehouderij

Reclamant vraagt om een schriftelijke bevestiging dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op eventuele ontwikkeling of uitbreiding van zijn agrarische bedrijfsactiviteiten. Door het indienen van een zienswijze wil reclamant zijn rechten 'waarborgen'

Beoordeling

a. Beperking ontwikkeling / uitbreiding agrarische activiteiten

Op 3 maart 2015 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het inrichten van een natuurgebied (Drostendal) op het perceel Drostendijk (gebied t.o.v. nr. 61). De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteiten:

- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
 - uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1 b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Er is geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning (inclusief ruimtelijke onderbouwing) heeft vanaf 13 augustus 2015 tot en met 23 september 2015 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is o.a. in de Staatscourant bekendgemaakt. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

Bij besluit van 29 oktober 2015 is de omgevingsvergunning verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verlening van de omgevingsvergunning is op 4 november 2015 bekendgemaakt in de Staatscourant. Tot en met 17 december 2015 kon beroep worden ingesteld. Er is geen beroep ingesteld. De omgevingsvergunning is op 18 december 2015 onherroepelijk geworden. De uitwerking van het bestemmingsplan 'Drostendal, Landgoed en natuurontwikkeling' vindt, voor wat betreft realisering van natuur, haar grondslag in de verleende omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen zienswijzen geen betrekking hebben op het deel van het ontwerpplan waarbij op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan is afgeweken. Dit betekent dat tegen die gedeelten van het ontwerpbestemmingsplan, waarvoor op basis van de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning van het bestemmingsplan is afgeweken, geen zienswijzen (meer) kunnen worden ingediend.

Samengevat: er is een onherroepelijke omgevingsvergunning voor natuur, die conform de wettelijk voorgeschreven procedure tot stand is gekomen. Het bestemmingsplan neemt dit geldende recht over.

Met inachtneming van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt deze zienswijze buiten behandeling gelaten.

b. Wet ammoniak en veehouderij

Reclamant vraagt om een schriftelijke bevestiging dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op ontwikkeling of uitbreiding van zijn agrarische bedrijfsactiviteiten.

Op grond van artikel 4 van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) dient een omgevingsvergunning voor het oprichten van een veehouderij te worden geweigerd, indien een tot de veehouderij behorend dierenverblijf geheel of gedeeltelijk is gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied.

Op grond van artikel 6 van de Wav dient een omgevingsvergunning voor het veranderen van een veehouderij te worden geweigerd, indien de aanvraag betrekking heeft op een uitbreiding van het aantal dieren van een of meer diercategorieën en een tot de veehouderij behorend dierenverblijf geheel of gedeeltelijk is gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied.

In de zin van de Wav is een zeer kwetsbaar gebied: een voor verzuring gevoelig gebied, dat onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van het vervallen van de Interimwet ammoniak en veehouderij als voor verzuring gevoelig was aangemerkt krachtens artikel 1, tweede lid van die wet. De Interimwet ammoniak en veehouderij is op 1 januari 2002 vervallen.

De gronden in het plangebied met de bestemming "Natuur" zijn niet voor 1 januari 2002 als voor verzuring gevoelig aangemerkt. Hierdoor worden de gronden met de bestemming 'Natuur' niet als zeer kwetsbaar gebied, in de zin van de Wav, aangemerkt en is het gestelde in artikel 4 en/of 6 van de Wav niet van toepassing op de bestemming 'Natuur' in het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op het agrarisch bedrijf.

Bevoegdheid provincie

Op grond van artikel 2 van de Wav kunnen Provinciale Staten gebieden aanwijzen die als zeer kwetsbaar worden aangemerkt.

Wanneer Provinciale Staten voornemens zijn om een dergelijk besluit te nemen, is hierop de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op basis van deze procedure bestaat de gelegenheid om tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen in te dienen. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wordt de terinzagelegging bekendgemaakt in een dag-, nieuws- of huis-aan-huis blad.

Toekomstige situatie

Een bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad 'ex nunc' vastgesteld. Dit impliceert dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld met inachtneming van de juridische situatie op het moment van besluitvorming.

Bij besluitvorming over een bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met toekomstige wijziging(en) van wet- en regelgeving of toekomstige provinciale besluitvorming.

Conclusie

De zienswijze onder a. wordt buiten behandeling gelaten en aan de zienswijze onder b. wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend en ontvangen op 24 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

a. Economisch en bedrijfsbelang rundveehouderij summier meegewogen

Het bestemmingsplan zal leiden tot ernstige belemmeringen voor zijn rundveebedrijf waar intensieve veehouderij is toegestaan. Het economische en bedrijfsbelang van reclamant wordt slechts summier meegewogen

b. Wet ammoniak en veehouderij

Reclamant wordt door het aanleggen van 'nieuwe natuur' belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkeling van zijn rundveehouderij

c. Geurzone veehouderij wordt verkleind

Door de geplande nieuwe woningen wordt de geurzone van de rundveehouderij verkleind. Reclamant vreest dat toekomstige bewoners gaan klagen over geur afkomstig van zijn bedrijf en het geluid van voorbij rijdende voertuigen

d. Geurnorm / V-stacksberekening

Gesteld wordt dat de 14 OU niet wordt overschreden, maar de V-stacksberekening, waaruit dit zou moeten blijken, is niet in de toelichting opgenomen of als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

e. Functieveranderingsbeleid / afwijking

Het functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' staat een woning met een inhoud van ten hoogste 600 m³ toe. Het bestemmingsplan maakt, in afwijking van het beleid, woningen met een grotere inhoud mogelijk.

f. Beplanting bij erfgrans

Voorkomen moet worden dat binnen een afstand van 15 meter van de erfgrans hoge bomen worden geplant.

g. Plaatsing bomen Drostendijk

Plaatsing van bomen langs de Drostendijk zal het landbouwverkeer hinderen

Beoordeling

a. Economisch en bedrijfsbelang rundveehouderij summier meegewogen

Zie de reactie onder 5, onder beoordeling, onder a., van deze zienswijzennotitie

b. Wet ammoniak en veehouderij

Zie de reactie onder zie de reactie onder 5., onder beoordeling, onder b., van deze zienswijzennotitie

c. Geurzone veehouderij wordt verkleind

De 'beleving' van het buitengebied verschilt per individu. Voor de gemeente is van belang dat sprake moet zijn van een gerechtvaardigde klacht. Geur en voorbijrijdende (agrarische) voertuigen zijn 'gebiedseigen' elementen van het buitengebied.

Voor wat betreft het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij relevant. Voor het bepalen van de geurbelasting wordt uitgegaan van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling (g)een geuremissiefactor is vastgesteld. Wanneer een geuremissie is vastgesteld wordt van odeur units per kubieke meter uitgegaan en wanneer geen geuremissie is vastgesteld wordt van een wettelijk vastgelegde afstand ten opzichte van een geurgevoelig object uitgegaan.

In de gemeente Apeldoorn is geen verordening van kracht als bedoeld in de artikelen 5 en 6 van de Wet geurhinder en veehouderij.

In het rundveehouderijbedrijf van reclamant worden melkkoeien, vrouwelijk jongvee en vleeskalveren gehouden. Voor het houden van melkkoeien en jongvee is geen geuremissie vastgesteld. Voor het houden van vleeskalveren is een geuremissie vastgesteld.

De milieuzone voor melkkoeien en jongvee bedraagt, vanwege de ligging van het rundveehouderijbedrijf in het buitengebied, tenminste 50 meter ten opzichte van een geurgevoelig object (woning).

De afstand tussen de toekomstige bestemmingsvlakken 'Wonen' en het agrarisch bouwperceel met het rundveehouderijbedrijf van reclamant, bedraagt aanzienlijk meer dan 50 meter.

Overigens zijn voor wat betreft het aspect geur de toekomstige bestemmingsvlakken 'Wonen' minder relevant. Tegenover het agrarisch bouwperceel bevindt zich al een tweetal bestemmingsvlakken 'Wonen'. Deze bestaande bestemmingsvlakken zijn bepalend voor de geuremissie van de rundveehouderij.

d. Geurnorm / V-stacksberekening

Voor het houden van vleeskalveren geldt een vastgestelde geuremissie. De geurbelasting van het rundveehouderijbedrijf op de nieuwe woningen in het plangebied, mag niet meer dan 14,0 odour units per kubieke meter bedragen.

De geurbelasting wordt berekend met inachtneming van het verspreidingsmodel 'V-stacks vergunning 2010'. Uit de berekening, die op basis van voornoemd verspreidingsmodel is uitgevoerd, blijkt dat de norm van 14, odour units per kubieke meter niet op de planlocatie wordt overschreden.

De V-stacks berekening is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

e. Functieveranderingsbeleid / afwijking

Het functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen(en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Hierdoor is het functieveranderingsbeleid van toepassing op de locatie Drostendijk 46. Het functieveranderingsbeleid is niet van toepassing op de locatie tegenover Drostendijk 46 (Bestemming 'Wonen – Landgoed'), omdat bestaande bebouwing op de locatie ontbreekt.

Het perceel Drostendijk 46 krijgt in het toekomstige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op deze bestemming worden woningen met een inhoud van ten hoogste 700 m³ (inclusief inpandige garages en bergingen) toegestaan. Motivering voor de afwijking is, dat op grond van het geldende

bestemmingsplan ('Buitengebied Noord-Oost') een (bedrijfs)woning met een inhoud van ten hoogste 700 m³ (inclusief inpandige garage en bergingen) wordt toegestaan. Dit is in overeenstemming met de wijziging van het functieveranderingsbeleid van 13 februari 2014.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op de bestemming 'Wonen – Landgoed' een hoofdgebouw met een inhoud van 2000 m³ wordt gerealiseerd om hierin, twee woningen met een respectievelijke inhoud van ten hoogste 1000 m³ (inclusief inpandige garages en bergingen) te realiseren.

Deze woningen worden mogelijk gemaakt, omdat sprake is van het realiseren van een landgoed in combinatie met een aantoonbare versterking van de (ruimtelijke) kwaliteiten van de omgeving. Ter onderbouwing van de aantoonbare versterking van deze kwaliteiten is een ontwerp- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Om te waarborgen dat de versterking van de (ruimtelijke) kwaliteiten wordt gerealiseerd, is op de bestemming 'Wonen – Landgoed' de bestemming 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' (artikel 18) gelegd.

f. Beplanting bij erfgrans

In het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan is niet voorzien in het aanbrengen van hoge beplanting binnen een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van het perceel van reclamant.

g. Plaatsing bomen Drostendijk

Zie de reactie onder 4, onder beoordeling, onder b., van deze zienswijzennota.

Conclusie

- a. Aan de zienswijze onder 6, onder a. tot en met e. wordt niet tegemoet gekomen
- b. aan de zienswijzen onder 6, onder f tot en met g., wordt als volgt tegemoet gekomen:
 - er zal geen hoge beplanting worden aangebracht binnen een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van het perceel van reclamant;
 - In het ontwerp- en beeldkwaliteitsplan van BAS wordt het aanplanten van de bomen aan weerszijden van de Drostendijk, ter hoogte van het plangebied, en in het weiland tegenover Drostendijk 53 geschrapd.

3.4 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend en ontvangen op 19 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

a. Belemmering bedrijfsvoering en exploitatie agrarisch bedrijf

Door aanleg van nieuwe natuur wordt de bedrijfsvoering en exploitatie van het agrarisch bedrijf van reclamant belemmerd.

b. V-stacks berekening

Uit de V-stacks berekening blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De V-stacks berekening is niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Reclamant kan niet beoordelen of ter plaatse geen onaanvaardbare hinder optreedt en of realisering van de woningen een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

c. Rechtvaardiging landgoedwoningen

Onduidelijk is waarom landgoedwoningen worden gerechtvaardigd door de komst van natuur die niet verplicht is gesteld en deels door de omgevingsvergunning van 29 oktober 2015 is gerealiseerd.

d. Functieveranderingsbeleid / afwijking

Het functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' staat een woning met een inhoud van ten hoogste 600 m³ toe. Het bestemmingsplan maakt, in afwijking van het beleid, woningen met een grotere inhoud mogelijk. De afwijking van het beleid wordt niet nader gemotiveerd.

e. Functieveranderingsbeleid / contract

Het nieuwe functieveranderingsbeleid wordt in het bestemmingsplan 'opzij gezet' omdat de invulling van het van het plan contractueel is vastgelegd. Een contract is geen vervanging van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het contract kan niet als een belang worden aangemerkt in het kader van vaststelling van een bestemmingsplan.

f. Goede ruimtelijke ordening

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Verzocht wordt om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Beoordeling

a. Belemmering bedrijfsvoering en exploitatie agrarisch bedrijf

Zie de reactie onder 5, onder beoordeling, onder a. en b van deze zienswijzennota.

b. V-stacks berekening

Voor wat betreft het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Voor het bepalen van de geurbelasting wordt uitgegaan van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling (g)een geuremissiefactor is vastgesteld. Wanneer een geuremissie is vastgesteld wordt van odeur units per kubieke meter uitgegaan en wanneer geen geuremissie is vastgesteld wordt van een wettelijk vastgelegde afstand ten opzichte van een geurgevoelig object uitgegaan.

In de gemeente Apeldoorn is geen verordening van kracht als bedoeld in de artikelen 5 en 6 van de Wet geurhinder en veehouderij.

In het rundveehouderijbedrijf van reclamant worden melkkoeien en vrouwelijk jongvee gehouden. Voor het houden van melkkoeien en jongvee is geen geuremissie vastgesteld.

De milieuzone voor melkkoeien en jongvee bedraagt, vanwege de ligging van het rundveehouderijbedrijf in het buitengebied, tenminste 50 meter ten opzichte van een geurgevoelig object (woning).

De afstand tussen de toekomstige bestemmingsvlakken 'Wonen' en het agrarisch bouwperceel met het rundveehouderijbedrijf van reclamant, bedraagt meer dan 50 meter.

Voor het houden van vleeskalveren geldt een vastgestelde geuremissie. De geurbelasting van het rundveehouderijbedrijf op de nieuwe woningen in het plangebied, mag niet meer dan 14,0 odour units per kubieke meter bedragen.

De geurbelasting wordt berekend met inachtneming van het verspreidingsmodel 'V-stacks vergunning 2010'. Uit de berekening, die op basis van voornoemd verspreidingsmodel is uitgevoerd, blijkt dat de norm van 14, odour units per kubieke meter niet op de planlocatie wordt overschreden.

De V-stacks berekening is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

c. Rechtvaardiging landgoedwoningen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op de bestemming 'Wonen – Landgoed' een hoofdgebouw met een inhoud van 2000 m³ wordt gerealiseerd om hierin , twee woningen met een respectievelijke inhoud van ten hoogste 1000 m³ (inclusief in pandige garages en bergingen) te realiseren. Twee woningen met een respectievelijke inhoud van ten hoogste 1000 m³ worden mogelijk gemaakt, omdat sprake is van het realiseren van een landgoed in combinatie met een aantoonbare versterking van de (ruimtelijke) kwaliteiten van de omgeving. Ter onderbouwing van de aantoonbare versterking van deze kwaliteiten is een ontwerp- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Om te waarborgen dat de versterking van de (ruimtelijke) kwaliteiten wordt gerealiseerd, is op de bestemming 'Wonen – Landgoed' de bestemming 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2' (artikel 18) gelegd.

d. Functieveranderingsbeleid / afwijking

Zie de reactie onder 6, onder beoordeling, onder e., van deze zienswijzennota.

e. Functieveranderingsbeleid / contract

In het contract met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over realisering van bebouwing op een tweetal locaties. Een contract vormt niet de basis voor 'een goede ruimtelijke ordening'. Door het contract wordt niet het functieveranderingsbeleid opzij gezet. Onder e is aangegeven, is een grotere inhoudsmaat van een woning is toegestaan op grond van het op 13 februari 2014 gewijzigde functieveranderingsbeleid. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het functieveranderingsbeleid alleen van toepassing is op de locatie Drostendijk 46 en niet op de locatie tegenover Drostendijk 46.

f. Goede ruimtelijke ordening

Op basis van bovenstaande reactie(s) op de zienswijzen en plantoelichting, wordt de stelling dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' niet onderschreven.

Conclusie

Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

a. Oprit en beplanting bij erfgrans

Reclamant kan zich niet vinden in realisering van een oprit en beplanting nabij de grens van zijn perceel. Beplanting neemt het zicht en zonlicht weg.

b. Verkeersoverlast nieuwe woningen

Door het aantal te realiseren woningen zal de aan te leggen oprit verkeersoverlast veroorzaken.

c. Oprit verplaatsen

Reclamant doet het voorstel om de oprit te verplaatsen naar het midden van het weiland of tegenover de oprit van Drostendijk 46

Beoordeling

a. Oprit en beplanting bij erfgrans

Op basis van beschikbare luchtfoto's¹ is vastgesteld dat het perceel van reclamant volledig met hoge en dichte beplanting is omzoomd. Van de aanwezige beplanting gaat (al) een beperking van het uitzicht en toetreding van zonlicht uit. Het aanbrengen van beplanting zal geen onaanvaardbare beperking van uitzicht en toetreding van zonlicht tot gevolg hebben.

b. Verkeersoverlast nieuwe woningen

De oprit wordt gerealiseerd om een tweetal woningen te ontsluiten. Een woning genereert maximaal 8 verkeersbewegingen (auto, fiets etc.), per woning, per dag. Gelet op dit aantal verkeersbewegingen en minimale verkeersdrukke ter plaatse, is geen sprake van een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

¹ Luchtfoto's van 5 december 2016.

c. Oprit verplaatsen

Het weiland dat wordt bedoeld is een (voormalige) es (open land met een bolling). Verplaatsing van de oprit naar het midden van het weiland betekent een aantasting van het landschap. Het aanleggen van een uitrit over het midden van een es is niet wenselijk en praktisch.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.6 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 juli 2017

Inhoud van de zienswijze

a. Akoestische situatie / dependance Drostendijk 64

Reclamant verwacht dat wanneer het bestemmingsplan definitief wordt, dit impliceert dat op het perceel Drostendijk 64 een dependance kan worden gerealiseerd, omdat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmering (meer) vormt.

Beoordeling

a. Akoestische situatie / realiseren dependance Drostendijk 64

Het betreft een zienswijze die betrekking heeft op het perceel Drostendijk 64. Deze locatie is niet in het plangebied opgenomen. Aangenomen wordt dat reclamant een beroep op het gelijkheidsbeginsel doet om op zijn perceel een dependance te kunnen realiseren. Reclamant kan met de gemeente in overleg treden om te onderzoeken of realisering van een dependance op het perceel Drostendijk 64 tot de mogelijkheid behoort.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.7 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 juli 2017.

Inhoud van de zienswijze

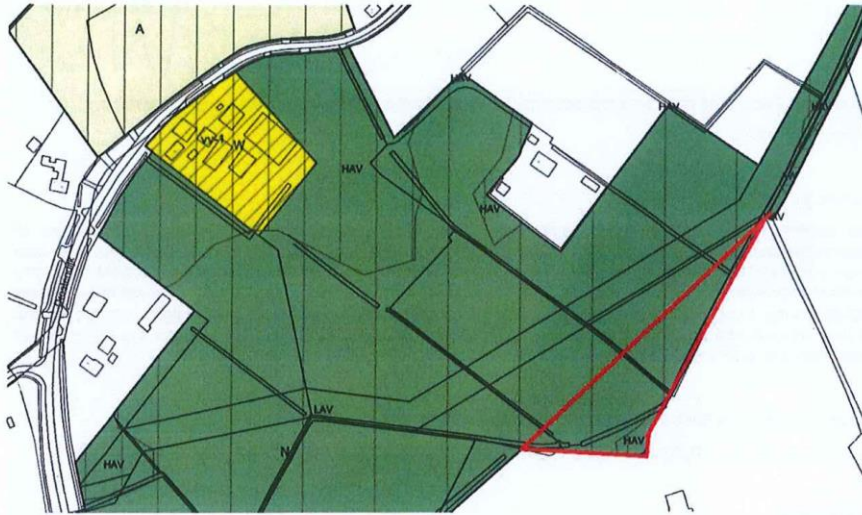
a. Plangrens onjuist

Reclamant geeft aan dat de grens van het plangebied onjuist is. Een deel van de agrarische gronden van reclamant, is in het plangebied opgenomen en als 'Natuur' bestemd. Deze gronden maken geen onderdeel van het plangebied uit. Reclamant verzoekt om de betreffende gronden niet op te nemen in het plangebied en (weer) een agrarische bestemming te geven.

Beoordeling

a. Plangrens onjuist

Reclamant stelt zich terecht op het standpunt dat een deel van de agrarische gronden (zie rood omlijnd gebied) van reclamant als 'Natuur' is bestemd. Dit wordt gecorrigeerd.



d. Conclusie

b. Plangrens onjuist

De plangrens aan de noordoostzijde van het plangebied zal worden aangepast, zodat het perceelgedeelte buiten het plangebied komt te liggen. Hierdoor behoudt het rood omlinjnde perceel de oorspronkelijke agrarische bestemming.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Artikel 1

- lid 1.16 (begeleid wonen) is geschrapt.
- lid 1.79 (zorg wonen) is geschrapt.

Artikel 3

- Artikel 3.3, lid 3.3.1, onder a. is geschrapt
- Artikel 3.3, lid 3.3.1, is b. vernummerd naar a.
- In artikel 3.3, lid 3.3.2 is de verwijzing naar lid 3.3.1 opgenomen (herstel onjuiste verwijzing)
- Artikel 3.5, lid 3.5.2 (afwijkingsbevoegdheid buitenopslag) is geschrapt
- Artikel 3.5, lid 3.5.3 is vernummerd naar 3.5.2

Artikel 5

- In artikellid 5.2, in de tabel, kolom 'bebouwing' is 'ecoducten' geschrapt

Artikel 6

- In lid 6.1, onder a. is het begeleid wonen geschrapt
- In lid 6.2 is in de tabel in de kolom 'bijzondere regels', bij het vijfde liggende streepje, de mogelijkheid tot splitsing van de woning in twee wooneenheden geschrapt
- In lid 6.4, onder 6.4.1., onder a. is 100 m² door 75 m² vervangen
- In lid 6.5.3, onder a., is 100 m² door 75 m² vervangen
- In lid 6.6.3 is 100 m² door 75 m² vervangen
- In lid 6.6.4, onder a., is lid 6.6.3 ingevoegd
- In lid 6.5 is lid 6.5.4 (parkeren/parkeernorm) ingevoegd
- In lid 6.6, is lid 6.6.5 (afwijkingsbevoegdheid parkeren/parkeernorm) ingevoegd.

Artikel 7

- In lid 7.5 is lid 7.5.4 (parkeren/parkeernorm) ingevoegd
- In lid 7.6 is lid 7.6.3 (afwijkingsbevoegdheid parkeren/parkeernorm) ingevoegd.
- In lid 7.7 is 7.7 door 23 vervangen

Artikel 12

- In lid 12.1.1, onder e. wordt ondergronds bouwen uitgesloten
- In lid 12.1.1, onder i is de bestemming 'Wonen – Landgoed' toegevoegd
- In lid 12.2.1, onder b., is juiste bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' opgenomen.
- Lid 12.3 (woningsplitsing) is verwijderd.

Artikel 20

- lid 20.2 (wijzigingsbevoegdheid voor een dependance) is geschrapt.
- Lid 20.3 is vernummerd naar lid 20.2