

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Lage Boeschoterweg III

Ten behoeve van het realiseren van drie woningen en het omvormen van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning wordt het bestemmingsplan Lage Boeschoterweg III opgesteld. Van 14 november tot en met 29 december 2014 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Lage Boeschoterweg III ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

1.	Mevrouw M. Borchardt Lage Boeschoterweg 23 3886 PS GARDEREN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	29 december 2014 27 december 2014 616021
a.	<i>Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze verzoekt de bebouwing niet dichterbij dan 3 meter van de erfgrans te laten plaatsvinden.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de gewenste afstand van drie meter tussen de erfgrans en de bestemming 'Wonen'.		
	<i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>		
2.	Mr. Ir. J.A.M. van der Lee Englaan 7 6672 LD HEMMEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	30 december 2014 28 december 2014 616100
	Namens: J.M. Schepers Mevr. C. van den Heuvel-v.d. Brink J. van den Heuvel G.J. Hupkes en mevr. S.P.V. Hupkes-Lindeman Mevr. G. Nachenius-v.d. Baan	Correctie Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	5 januari 2015 29 december 2014 616205
a.	<i>Zienswijze:</i> Het bestemmingsplan bevat geen onderbouwde belangenafweging van het aantal woningen en het toegestane bouwvolume per woning en geen verantwoording van de ruimtelijke uitstraling.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> In de toelichting bij het bestemmingsplan komt uitgebreid aan de orde dat de 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' niet van toepassing is op stoppende niet-agrarische bedrijven (zoals hier het geval). Naar het oordeel van de Afdeling heeft de gemeenteraad dit afdoende gemotiveerd. Er is gekozen voor een maatwerk oplossing. Omdat er niet-agrarische bedrijfsbebouwing in de EHS wordt gesloopt en nieuwe natuur wordt aangelegd maken we iets mogelijk waarvoor geen beleid is opgesteld. Er is hier een specifieke sloopregeling toegepast in verband met het feit dat het hier gaat om de inzet van niet-agrarische bedrijfsbebouwing. Deze maatwerkregeling wordt in het functieveranderingsbeleid niet benoemd, maar past wel binnen het gedachtegoed van dit beleid. Het is in de verhoudingen die bij het functieveranderingsbeleid gehanteerd worden, reëel is om aan sloopmeters met de bestemming voor niet-agrarische bedrijvigheid een dubbelwaarde toe		

	<p>te kennen. Inmiddels hebben wij ook in andere situaties als uitgangspunt genomen dat een sloopmeter van een niet-agrarisch bedrijf de dubbele waarde heeft van die van een agrarisch bedrijf. Wij achten dit juist in onderhavig geval waarbij het bedrijf verdwijnt uit de EHS redelijk. Dit levert een totaal aan sloopmeters van $1.980 \times 2 = 3.960 \text{ m}^2$ op.</p> <p>Voor 1.000 m^2 sloopmeters mag bij functieverandering een woning met een inhoud van 600 m^3 worden gerealiseerd. Er resteert in onderhavig geval dan nog 960 m^2. Het plan maakt drie nieuwe woningen met een inhoud van 750 m^3 mogelijk. Omdat er naast het slopen van bebouwing ook wordt geïnvesteerd in nieuwe natuur is deze grotere inhoud gerechtvaardigd.</p> <p>De Raad van State heeft aangegeven dat gemotiveerd moet worden waarom voor welke inhoudsmaat moet worden gekozen; in ieder geval acht zij een inhoudsmaat van boven de 750 m^3 onvoldoende houdbaar. In voorliggend bestemmingsplan is aangegeven dat, gezien de grootte van woningen in de omgeving, een inhoudsmaat van 750 m^3 toelaatbaar is, ook vanwege het feit dat de huidige bedrijfswoning reeds een inhoud van 750 m^3 mag hebben. Een woning van 750 m^3 is derhalve geen gebiedsvreemd element. Wij zijn van mening dat het daarom alleszins redelijk is ook de nieuwe woningen deze maatvoering te bieden, mede met het oog op het verdwijnen van het huidige bedrijf en de grote landschappelijke winst die ontstaat door de aanleg van natuur.</p> <p>Er is sprake van een bijzondere situatie die om maatwerk vraagt en geen precedent voor de overige woningen aan de Lage Boeschoterweg schept.</p> <p>Het aantal woningen is dus zorgvuldig afgewogen op basis van de aanwezige oppervlakte bebouwing en de landschappelijke en milieutechnische winst die ontstaat na beëindiging van de huidige functie. Een cluster van in totaal vier woningen op ruime percelen past goed bij de schaal van het landschap en van omliggende woonpercelen. De nieuwe functie is qua aard en schaal passend in het buitengebied.</p> <p>De indiener van de zienswijze verwijst in het kader van de ruimtelijke uitstraling naar het beleid voor agrarische enclaves in het Veluws natuurgebied. Binnen het plangebied is geen sprake van een agrarische enclave. Wij wensen verder op te merken dat er geen sprake is van verdichting. Het bebouwd oppervlak neemt af.</p> <p>Artikel 4.2.3 geeft aan dat voor het bouwen van bijgebouwen een oppervlakte van 80 m^2 per woning is toegestaan. Dit geldt onverkort voor de drie nieuwe woningen. Voor de bestaande voormalige bedrijfswoning zou kunnen gelden dat er een groter oppervlakte is gerealiseerd, in welk geval de bestaande grotere oppervlakte als maximum geldt. Dit is echter niet het geval. Ook voor de voormalige bedrijfswoning geldt dus een maximum oppervlakte van 80 m^2. Deze regeling is opgenomen voor alle woningen in het buitengebied. Wij zien geen aanleiding hiervan in dit plan af te wijken.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>b. Ladder van duurzaamheid niet juist toegepast.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>b. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (<i>AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4</i>). Drie woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt en drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid is ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (<i>AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4</i>).</p> <p>Ook op grond van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (pagina 9) is deze opvatting terecht: er wordt namelijk over de 'ruimte voor ruimte'-regeling opgemerkt dat de meeste 'ruimte voor ruimte'-regelingen geen extra</p>
--	---

	<p>stedelijke ontwikkeling mogelijk maken maar bebouwing juist reduceren of enkel verplaatsen, en dan is toepassing van de ladder niet nodig. Onze stelling dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dus wel degelijk houdbaar.</p> <p>In hoofdstuk 5.8 van de toelichting van het plan wordt ingegaan op de stappen van de ladder zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>c. Geen verantwoording in het kader van het "Nee, tenzij" beginsel.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>c. In de zienswijze wordt verwezen naar bladzijde 13 uit de toelichting. Het betreft de paragraaf over de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) er tot borging van een beperkt aantal nationale belangen. In artikel 2.10.2, lid 1 van de Barro staat dat bij provinciale verordening gebieden worden aangewezen die de EHS vormen. De begrenzing van de EHS is daarmee een provinciaal belang geworden.</p> <p>De toetsing aan de Gelderse Omgevingsvisie is beschreven in Hoofdstuk 4.3.2. van de toelichting op het plan. Het plangebied is opgenomen in de Omgevingsvisie als Groene Ontwikkelingszone. De volgende kernkwaliteiten horen hierbij.</p> <p>93 Garderen Kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap</p> <ul style="list-style-type: none"> • agrarische enclave op de Veluwe met dorp en oude enk; droge voedselarme bossen met restanten heide en veel verblijfsrecreatie • onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe • onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten • groot wild: m.n. edelherten, wilde zwijnen (agrarische enclave Garderen - Speuld - Elspeet - Uddel geen wilde zwijnen) • leefgebied das • uitwisselingsmogelijkheden naar de omgeving: Voorthuizer Poort • cultuurhistorische waarden van o.m. grafheuvels, oude ontginningen en boerderijen, • abiotiek: aardkundige waarden, bodem, grondwaterreservoir • ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater, militair oefenterrein • houtproductie • alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied <p>Aardkundige waarden Stuwwal van de noordwestelijke Veluwe; Droogdal van Koudhoorn; Garderen; Doodijskuilen bij Ouwendorp</p> <p>Waardevol open gebied of verkaveling +</p> <p>Parel -</p> <p>Natte landnatuur -</p> <p>Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone</p> <ul style="list-style-type: none"> • ontwikkeling natuurlijke bosranden • ontwikkeling droge, schrale graslanden • ontwikkeling migratiemogelijkheden naar de Gelderse Vallei via de Voorthuizer Poort en andere verbindingen • ontwikkeling ecologische waarden van cultuurgrond in de ontginningen • ontwikkeling cultuurhistorie en beleefbaarheid • verminderen barrièrewerking N344 en N797
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • landschappelijk inpassen verblijfsrecreatie en andere bedrijven <p>Ecologische verbindingen met evz-model</p> <p>-</p> <p>Het nu aanwezige gebruik en de inrichting van het plangebied, is niet waardevol voor natuur en landschap. De kernkwaliteiten worden door de ontwikkeling niet aangetast, maar juist versterkt.</p> <p>De provincie heeft middels een brief (bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan) uitgesproken dat het plan past in de betreffende omgevingsdoelstellingen van de Omgevingsvisie met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en de natuurontwikkeling: door het plan worden de kwaliteiten van het betreffende gebied in hun onderlinge samenhang gezien substantieel versterkt. Het plan past in het ontwikkelingsgerichte perspectief van de Omgevingsvisie.</p> <p>In hoofdstuk 5.4.3. wordt bovendien ingegaan op het feit dat het plangebied ligt binnen de (voormalige) Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rapport dat als Bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd.</p> <p>Er is voldoende verantwoord hoe met het natuurwerk is omgegaan.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>d. Geen onderzoek of de te veranderen niet-agrarische functies legaal en bestaand waren.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>d. Gekeken is naar de planologische mogelijkheden en de vergunde bebouwing. De Raad van State heeft in de uitspraak van 5 september 2012 (onder 2.1.2.) aan deze berekening uitgebreid aandacht</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>e. Het bestemmingsplan baseert zich op een beweerde economische noodzaak zonder hiervoor enige onderbouwing aan te dragen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>e. Het is voldoende aannemelijk dat met de bedrijfsbeëindiging, sanering en aanleg van natuur een grote kostenpost is gemoeid. Hier mag wat tegenover staan. Wij denken dat er sprake is van een afgewogen plan, waarin gevraagde ontwikkeling in evenwicht is met de te leveren prestaties.</p> <p>De economische uitvoerbaarheid zoals benoemd in het bestemmingsplan ziet op onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van een plan. De algemene gedachte is dat in een bestemmingsplan alleen bestemmingen mogen worden opgenomen die ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>f. Tegen de "legaal realiseerbare bebouwing" loopt al 10 jaar een bezwaarprocedure waarop de gemeente nog steeds niet heeft beslist.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>f. In de zienswijze wordt aangegeven dat bij de afweging van nieuwbouw alleen moet worden uitgegaan van bestaande bebouwing.</p> <p>Het aantal van vier woningen is in eerste instantie ingegeven door het oppervlak aan bedrijfsbebouwing dat verdwijnt. Dit moest worden gehalveerd. De Raad van State heeft in de uitspraak van 5 september 2012 (onder 2.1.2.) aan deze berekening uitgebreid aandacht besteed. Geconcludeerd is dat de raad in redelijkheid uit heeft kunnen gaan van 1.980 m² oppervlak aan te slopen bebouwing. Hiervoor in de plaats komen drie nieuwe woningen. Wij</p>
--	--

	<p>zien geen reden hier nu nog nader aandacht aan te besteden.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>g. Reclamanten vinden een gebruiksregels nodig om de bedoeling van de raad met betrekking tot een duurzaam natuurbeheer op het natuur- en bosperceel te garanderen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>g. De gronden waarop wordt gedoeld vallen binnen het (onherroepelijke) bestemmingsplan "Lage Boeschoterweg I". De Raad van State heeft destijds uitgesproken dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voldoende voorziet in bescherming van de natuur in dat plangebied.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>h. Het flora- en fauna onderzoek is wederom onzorgvuldig.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>h. Nabij de nieuwbouwlocatie is een bijburcht van een das aanwezig. Deze burcht is niet permanent bewoond. Hoewel vanaf het begin al duidelijk is geweest dat de nieuwbouw geen negatief effect zal hebben, de das is binnen het huidige bouwblok niet aanwezig, heeft de deskundige naar aanleiding van de zienswijze opnieuw diverse veldonderzoeken uitgevoerd. Verder zijn databases geraadpleegd en is er contact geweest met onder andere de boswachter, maar ook met Das en Boom. Het bouwblok is absoluut ongeschikt als leefgebied voor de das. De externe werking welke uit zal gaan van de nieuwbouwwoningen zal, zeker met de juiste inrichtingsmaatregelen, naar verwachting zeer beperkt zijn, zeker afgezet tegen het gebruik in de vorm van een loonwerkersbedrijf. Ondanks de verstorende activiteiten van het bedrijf (verkeersbewegingen met zware voertuigen, menselijke aanwezigheid en werkzaamheden) heeft er zich toch een das gevestigd of gehandhaafd in de omgeving. Op basis van de verzamelde informatie kan worden gesteld dat het bouwblok en het overige deel in de huidige situatie marginaal geschikt is voor de das. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>g. Er moet een afweging van de stofhinder plaatsvinden.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>g. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. De ontwikkelingen vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. Stofhinder van de zandweg valt echter zoals reclamant zelf al stelt niet onder dit Besluit. Stofoverlast is deels inherent aan het wonen aan een zandweg. Het aantal vervoersbewegingen neemt echter als gevolg van het plan af. Op grond van de vigerende omgevingsvergunning van het bedrijf zijn 66 vervoersbewegingen toegestaan. Voor de drie nieuwe woningen komt het neer op 26 vervoersbewegingen. Door een afname van het verkeer, zal de stofoverlast afnemen.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>Zienswijze:</i></p> <p>h. Reclamanten zijn van mening dat er sprake is van onvoldoende informatieverstrekking omdat de uitspraak van de Raad van State waarin het bestemmingsplan Lage Boeschoterweg II is vernietigd, ontbreekt.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>h. De uitspraak van de Raad van State is op 10 juni 2014 via de Lijst van ingekomen stukken aan</p>
--	--

	<p>de raad voorgelegd. Zij hebben kennisgenomen van de uitspraak. Reclamanten zelf zijn eveneens op de hoogte van de uitspraak en dus niet benadeeld door het niet opnemen van de uitspraak in het plan. Wij zien geen meerwaarde van het voegen van deze uitspraak bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
--	--