

Zienswijzenrapport bestemmingsplan “Klein Dochterense Schooldijk 4 Lochem”

Voor u ligt het rapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan ‘Klein Dochterense Schooldijk 4 Lochem’.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 5 recreatie-eenheden bij de bestaande 3 recreatie-eenheden op het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 op basis van het beleidskader ‘Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem’ van de gemeente Lochem.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 maart 2018 gedurende zes weken tot en met 9 mei ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is pro-forma ingediend en binnen de gestelde termijn aangevuld. De overige zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Het zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Onder A. is het overzicht opgenomen van de indieners van de zienswijzen. In onderdeel B. worden de zienswijzen samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A. Naam en adressen van de indieners zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ‘Klein Dochterense Schooldijk 4’

	Naam	Straat	Postcode	Plaats
1	Reclamant 1	Lageweg 3	7241 SK	Lochem
2	Reclamant 2	Kijksteeg 16a	7241 SW	Lochem
3	Reclamant 3	Lageweg 4	7241 SK	Lochem
4	Reclamant 4	Kijksteeg 14	7241 SW	Lochem

B. Behandeling zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Afgesloten wordt met een voorstel van het college aan de raad om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Inhoudende dat onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen komen inhoudelijk gedeeltelijk met elkaar overeen. Daarom zijn de zienswijzen of onderdelen daarvan zoveel mogelijk gerubriceerd naar onderwerp en samengevoegd.

In onderstaande tabel is aangegeven op welke onderwerpen de zienswijzen betrekking hebben.

	Naam	Bezwaren
1	Reclamant 1	1f, 2c, 2e
2	Reclamant 2	1b, 1c, 1d, 1f, 1g, 1h, 1j, 1k, 2a, 2c, 2k, 2m, 2n, 3b, 3g, 5b, 5c, 5e, 5f
3	Reclamant 3	1a, 1c, 1e, 1f, 1h, 1i, 2a, 2b, 2c, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 2k, 2l, 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 4a, 5a, 5d
4	Reclamant 4	1f, 1h, 2a, 2c, 2d, 2i, 2l, 3e, 3f, 4a, 5d

1. Geldende beleidskaders (inclusief ladder voor duurzame verstedelijking) **Rijksbeleid en Ladder voor duurzame verstedelijking**

a. Ten onrechte is niet getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Beantwoording zienswijze

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het voornaamste doel van de Ladder is zorgvuldige benutting van de ruimte en het tegengaan van versterking. In geval van de Klein Dochterense Schooldijk 4 neemt de verharding niet toe, er is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2016:1075) blijkt dat wanneer er sprake is van enkel een planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft). In geval van de Klein Dochterense Schooldijk 4 is sprake van een functiewijziging van een woonbestemming naar een recreatiebestemming op basis van het gemeentelijke FAB-beleid. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de functie bij uitstek geschikt is in het buitengebied. Tevens is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarom niet Ladder-plichtig is, toetsing aan de Ladder is niet benodigd.

b. Het planologisch gebruik wordt gewijzigd. De bestemming wonen wordt nu recreatie. Met de bestemming wonen was er geen mogelijkheid tot bouwen, zeker als gesteld is dat de bestaande bebouwing niet meer te gebruiken is. Met de bestemming recreatie wordt er wel een mogelijkheid tot toename van bouwmogelijkheden geboden. Het woon- en leefklimaat wordt wel degelijk nadelig beïnvloed.

Beantwoording zienswijze

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het FAB beleid van de gemeente Lochem. De bouwmogelijkheden worden niet verruimd, er sprake is van een gelijk blijvend oppervlak aan bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan en hoofdstuk 2 van het zienswijzenrapport is de invloed van de ontwikkeling op het woon- en leefklimaat van de omliggende erven nader onderbouwd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet resulteert in een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende erven.

Provinciaal beleid

c. Er is sprake van een grootschalige ontwikkeling, daarom dient getoetst te worden aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

Beantwoording zienswijze

De omgevingsvisie Gelderland schrijft voor dat functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Onder functieverandering verstaat de provincie; het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

In geval van de Klein Dochterense Schooldijk 4 wordt het erf omgezet van een woonerf naar een erf ten behoeve de recreatie. De recreatiefunctie wordt gezien als passende functie in het buitengebied. In voorliggend geval worden er slechts 8 kleinschalige recreatie-eenheden toegestaan. Gelet op de aard en omvang van het voornemen wordt de ontwikkeling gezien als een kleinschalige functiewijziging, een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is in dit geval dan ook niet aan de orde.

- d. **In de omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:**
- 1. Een duurzame economische structuurversterking**
 - 2. Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving**

Punt 2, de veiligheid van de leefomgeving komt in gevaar. Eerst is er een ‘overval’ geweest op het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4, die een zeer grote impact op de omgeving heeft. En nu komt Veneberg beveiliging patrouilleren. Dit geeft toch een signaal dat er iets niet in de haak is. Onveilig.

Beantwoording zienswijze

Het feit dat er een inbraak is geweest betekent niet per definitie dat er sprake is van een onveilige situatie. Door de getroffen maatregelen wordt juist getracht om dergelijke situaties te voorkomen. De mening van indiener dat door de ontwikkeling de veiligheid in het geding komt wordt niet gedeeld.

- e. **Het provinciale beleid schrijft voor, maar volgt ook uit het criterium “goede ruimtelijke ordening”, dat de gemeente bij de functieverandering onder andere had moeten bezien (1) of sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaan door sloop, (2) hoe de vervangende nieuwbouw staat in verhouding tot het te slopen oppervlakte, (3) hoe de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.**

Beantwoording zienswijze

- (1) In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt wat op zichzelfstaand zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.
- (2) Het aantal m² bebouwing op het erf neemt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet toe. De nieuwe bebouwing wordt qua positionering en vormgeving ingepast op het erf en in het landschap.
- (3) De recreatiefunctie is bij uitstek geschikt voor in het buitengebied. De schaal van voorgenomen ontwikkeling is als (zeer) kleinschalig te typeren.

Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) Lochem

- f. **Het beleidskader ‘Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem’ is bedoeld om agrariërs bij het stop zetten van hun bedrijf een nieuwe bestemming aan hun erf toe te kennen. Initiatiefnemer is nimmer agrariër geweest. Al sinds 2004 rust op het perceel een woonbestemming en de bebouwing staat als bijgebouw en woonhuis geregistreerd. Er kan nooit 10 jaar rechtmatig gebruik zijn gemaakt van de agrarische bebouwing omdat er geen agrarisch bedrijf is gevestigd. Het is de vraag of gebruik kan worden gemaakt van het FAB beleid.**

Beantwoording zienswijze

In het functieveranderingsbeleid (FAB) staat dat de regeling niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming (punt 2 onder de algemene voorwaarden voor functieverandering naar wonen of werken van het gemeentelijk FAB beleid), hetgeen bij de Klein Dochterense Schooldijk 4 het geval is. Er hoeft dus geen sprake te zijn van een agrarisch bedrijf om een ontwikkeling mogelijk te maken op basis van het

functieveranderingsbeleid. De bebouwing die wordt ingezet in het kader van het FAB beleid zijn fysiek bestaande, legale vrijgekomen gebouwen die ten minste 10 jaar rechtmatig zijn gebruikt conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan.

- g. De eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet in de woonbestemming omgezet. Dit geldt alleen voor het hoofdgebouw, dat is een woonbestemming.**

Beantwoording zienswijze

Niet ingezien wordt welke bebouwing buiten de woonbestemming is/zijn gelegen. Het gehele erf, inclusief de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, zijn op basis van het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' gelegen binnen de woonbestemming. Bijgebouwen boven de toegestane m² in de woonbestemming vielen onder het overgangsrecht, maar tellen nog wel mee in het kader van het FAB-beleid.

- h. Saldering (sprokkelen van m² van diverse locaties) is niet toegestaan, hetgeen in dit geval sprake van is.**

Beantwoording zienswijze

Er is geen sprake van saldering. De bebouwing die wordt gesloopt is gesitueerd op het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 en komen niet van elders. Het FAB beleid schrijft onder 5.1 'Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing' voor dat hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken is toegestaan tot 750 m² per locatie. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw is mogelijk mits; nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen of nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.

In geval van de Klein Dochterense Schooldijk 4 zullen een bestaande varkensschuur en een paardenstal van tezamen 181 m² worden gesloopt (ligt ruim onder de 750 m² grens). De bebouwing is verpauperd en niet geschikt voor hergebruik. Het slopen van de (verpauperde) bebouwing en het plegen van vervangende nieuwbouw passend in de omgeving draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

- i. Er wordt ingezet op maximale verstening van het buitengebied, hetgeen niet conform het FAB-beleid is.**

Beantwoording zienswijze

Het FAB beleid laat zich niet specifiek uit over verstening van het buitengebied. Doelstelling van het FAB beleid is onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende agrarische gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied.

De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een recreatieve functie in het buitengebied van de gemeente Lochem. De recreatieve functie wordt (zeer) geschikt geacht voor het buitengebied en draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Ook is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied. Deze verbetering vertaalt zich onder andere in het slopen van oude verpauperde voormalige agrarische bebouwing, het landschappelijk inpassen van het erf en het exploiteren van een recreatieve functie (economische vitaliteit van het platteland).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verstening van het buitengebied. Het aantal m² aan bebouwing neemt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling

niet toe. Zoals onder punt b is aangegeven is vervangende nieuwbouw op basis van het FAB beleid een mogelijkheid.

- j. Er wordt niet voldaan aan algemene voorwaarden punt 15 (verkleining van het bouwvlak).**

Beantwoording zienswijze

In geval van de Klein Dochterense Schooldijk 4 is geen sprake van een bouwvlak. Wel is het bestemmingsvlak in voorliggend geval aan de zuidzijde verkleind. Tevens is de bebouwing middels aanduidingen qua omvang en locatie vastgelegd.

- k. De ontwikkeling is in strijd met punt 5.1 van het FAB beleid. Er is geen sprake is van vervangende nieuwbouw. Oude bebouwing wordt gesloopt en niet herbouwd. Herbouw wil zeggen dat er gebouwd wordt op de plaats waar gesloopt wordt. En zo wordt hergebruikt.**

Beantwoording zienswijze

Het is onder voorwaarde toegestaan bebouwing dat niet te hergebruiken is te slopen en op het perceel vervangende nieuwbouw te plegen. Het gaat in voorliggend geval om vervangende nieuwbouw omdat er bebouwing op het perceel aanwezig is dat niet voor hergebruik geschikt is (zie punt b).

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel zijn er aanpassingen in de toelichting verricht. Het gaat onder meer om het tekstueel aanpassen en aanvullen van passages in het rijks- en provinciaal beleid. Deze aanpassingen en aanvullingen brengen niet met zich mee dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld hoeft te worden, dit vanwege het feit dat de toelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan.

2. Milieu- en omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren

- a. **De parkeernorm van één parkeerplaats per recreatie-eenheid is niet reëel. Tevens dient rekening gehouden te worden met het bestaande woonhuis, bezoekers, potentiële klanten die biologische producten komen kopen en mensen die werkzaam zijn op het terrein. Gelet op vorenstaande is veel meer ruimte nodig aan parkeergelegenheid dan er aan ruimte aanwezig is. Binnen het bouwblok is hiervoor onvoldoende ruimte aanwezig.**

Beantwoording zienswijze

Gekeken wordt naar de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De voorgenomen ontwikkeling maakt een functie mogelijk wat het meest vergelijkbaar is met een hotel. Wanneer gekeken wordt naar een 1, 2, 3 of 4 sterren hotel is één parkeerplaats (ruim) voldoende per kamer. In de recreatie-eenheden is slechts ruimte voor maximaal twee personen. Minimaal één parkeerplaats per recreatie-eenheid wordt hiermee voldoende geacht.

Voor het woonhuis is op dit moment voldoende ruimte op het erf aanwezig om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen. Tevens is er op dit moment één tuinman, één timmerman en één kok part-time in dienst. Bij hogere bezetting van de recreatie-eenheden zullen hier flexkrachten bij komen. Voor de werknemers en ook voor potentiële klanten is ruimte om te parkeren binnen het bouwblok (bestemmingsvlak van recreatiebestemming), hiervoor zullen minimaal 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vorenstaand resulteert in de volgende parkeerverdeling:

- 1 parkeerplaats per recreatie-eenheid (totaal 8 parkeerplaatsen);
- 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de (bedrijfs)woning;
- 5 parkeerplaatsen voor overig gebruik (werknemers en potentiële klanten).

Gelet op de omvang van het bouwblok is er voldoende ruimte voor 15 parkeerplaatsen. Opgemerkt dient te worden dat een deel van de medewerkers op de fiets komt. Zeer incidenteel zal er sprake zijn van een maximale bezetting. In de regels van het bestemmingsplan zijn de parkeerregels vastgelegd, teneinde te verzekeren dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

- b. **Er vindt een onacceptabele verrommeling van het buitengebied plaats als gevolg van de verkeersaantrekkende werking en de toenemende stalling van 'blik' in het buitengebied.**

Beantwoording zienswijze

Het parkeren vindt plaats binnen het bouwblok waarbij de parkeerplaatsen veelal zijn afgeschermd door groen. Van verrommeling als gevolg van het parkeren van auto's is geenszins sprake. Mening van indiener inzake onevenredige verrommeling als gevolg van verkeer aantrekkende werking en parkeren als gevolg van de ontwikkeling wordt niet gedeeld.

- c. **De inrichting en karakter van de wegen rondom het plangebied (smalle wegen, half verharde wegen, zandwegen, zachte gras bermen) voldoen zeker niet om het verkeer en het parkeren op te vangen. Het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 is niet toegankelijk genoeg.**

Beantwoording zienswijze

De omliggende wegen, Kijksteeg, Lageweg en Kleine Dochterense Schooldijk, zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Er is dan ook, gezien het beperkte aantal erven die gebruik maken van deze wegen, sprake van een zeer lage verkeersintensiteit.

Uitgegaan wordt van twee verkeersbewegingen per dag per recreatie-eenheid. Het gaat hierbij om aankomst en vertrek van bezoekers van de recreatie-eenheden. Dit komt neer op 16 extra verkeersbewegingen per dag als gevolg van de 8 recreatie-eenheden. Er is geen

sprake van bezoekers bij de bezoekers van de recreatie-eenheden. Het aantal verkeersbewegingen bij de (bedrijfs)woning blijven ongewijzigd. Wat betreft de kok, timmerman en tuinman wordt uitgegaan van in totaal 6 verkeersbewegingen per dag. Tevens is er sprake van aanlevering van diverse producten. Dit is beperkt tot hoogstens één keer per week.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De extra verkeersbewegingen zijn eenvoudig en veilig op te vangen op de bestaande wegen.

- d. De omliggende wegen en bermen zijn niet gemaakt voor veelvuldig elkaar passerende voertuigen, bij wijziging van de bestemming zal dit zeker vaker voor gaan komen. Hierdoor zullen voertuigen over andermans grond gaan rijden wat daar voor de nodige overlast zal zorgen. Tevens zal de staat van de weg en berm hierdoor niet verbeteren en de kosten voor onderhoud toenemen voor diegene die voor de staat van deze weg verantwoordelijk is en uiteindelijk de belastingbetaler. Het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 ligt in een voor het buitengebied 'dichtbevolkt gebied'. Er zijn minstens 8 woningen binnen 175 meter van het perceel aan te wijzen.**

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de conditie van de weg vinden er regelmatig beoordelingen plaats door de gemeente Lochem. Bij eventuele klachten vinden er extra beoordelingen plaats en worden indien nodig passende maatregelen getroffen. De onderhoudsfrequentie van wegen is niet afgestemd op de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Het bestemmingsplan is overigens niet het instrument om de onderhoudsfrequentie van wegen vast te leggen.

- e. Verveelvoudiging van de hoeveelheid verkeer over de stoffige zandweg (Lageweg) naast de woning van indiener. Dit is op te lossen wanneer de oprit naar het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 vanaf de Kijksteeg wordt gerealiseerd.**

Beantwoording zienswijze

Het realiseren van een oprit vanaf de Kijksteeg op het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 is landschappelijk gezien onlogisch. Tevens is hiertoe geen noodzaak. Inzake stofhinder wordt verwezen naar het aspect 'Geluid- en stofhinder'.

Geluid- en stofhinder

- f. Er is reeds geluidsoverlast van de recreatie-eenheden. Verwacht wordt dat dit verergerd door het toestaan van in totaal 8 recreatie-eenheden.**

Beantwoording zienswijze

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Voorgenomen ontwikkeling maakt binnen het plangebied in totaal acht onzelfstandige recreatie-eenheden mogelijk. Een dergelijke inrichting is niet expliciet opgenomen in de VNG-brochure. Op basis van de VNG-brochure is gezocht naar een vergelijkbare inrichting. ‘Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra’ (milieucategorie 1) en ‘Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keukens)’ (milieucategorie 3.1) zijn het meest te vergelijken met de inrichting zoals wordt beoogd in voorliggend geval.

De afstand tussen het agrarische bouwvlak Lageweg 4 en de bestemmingsgrens van de recreatiebestemming Klein Dochterense Schooldijk 4 bedraagt circa 43 meter. Wanneer uit wordt gegaan van een ‘Kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keukens)’ dient voor het aspect geluid een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Aan deze afstand wordt strikt genomen niet voldaan. Opgemerkt wordt dat de VNG uitgaat van gemiddeld modern volwaardige inrichtingen, aangezien voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als kleinschalig zullen de milieueffecten op de omgeving ook beperkter zijn.

Om die reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van voorgenomen ontwikkeling op omliggende erven. Hieruit wordt geconcludeerd dat ruimschoots aan de streefwaarden en de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

- g. Er is geluidsoverlast vanwege het gebruik van de parkeerplaats. Auto's rijden over het terrein, remmen om te parkeren, starten de motor om weg te rijden, slaan portieren dicht bij komen en gaan, doen de koplampen aan bij vertrek etc.**

Beantwoording zienswijze

Ook voor parkeerterreinen kan de VNG-uitgave worden geraadpleegd. Een parkeerterrein is in de VNG-uitgave opgenomen als ‘Autoparkeerterreinen, parkeergarages’, hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het parkeren ten behoeve van het recreatieterrein vindt plaats op eigen erf binnen de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie-FAB’. De afstand tussen de bestemmingsgrens van de recreatiebestemming en de uiterste gevel van de woning Lageweg 4 bedraagt ten minste 72 meter. Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat in de VNG-uitgave uit wordt gegaan van een gemiddeld modern parkeerterrein. In voorliggende geval gaat het om het parkeren van een zeer beperkt aantal auto's. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Lageweg 4.

- h. In het akoestisch rapport worden enkele voorbeelden genoemd. Uitgegaan wordt van een gemiddeld stemgeluid niveau van 65-70 dB(A) en een maximaal van 90 tot 100 dB(A). Dat is echter een inschatting van de akoesticus/B&W en niet gebaseerd op feiten.**

Beantwoording zienswijze

De waardes zijn bepaald op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken (bij vergelijkbare situaties), ervaring van de deskundige en vakliteratuur (kengetallen). Dit is inherent bij dergelijke onderzoeken, waarbij het gaat om stemgeluid.

i. Extra auto's/verkeersbeweging zorgt voor extra stof- en geluidsoverlast.

Beantwoording zienswijze

Het klopt dat door de ontwikkeling er sprake is van een beperkte toename van verkeersbewegingen. Echter is sprake van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer (Lageweg, Kijksteeg, Kleine Dochterense Schooldijk). Er is dan ook, gezien het beperkte aantal woningen die gebruik maken van deze wegen, sprake van een zeer lage verkeersintensiteit. De ontwikkeling brengt hier geen verandering in. Er zal weliswaar sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar dit is zeer beperkt (zie ook onder 2c).

In het akoestisch onderzoek (Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing - 17.232) is ingegaan op indirecte lawaai die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Berekend is de ligging van de 50 dBA etmaalwaarde geluidcontour volgens het meet- en rekenvoorschrift geluidhinder (RMG 2012) bij een snelheid van 60 km/uur. De 50 dBA geluidcontour ten gevolge van het indirecte lawaai ligt op slechts 2,5 meter uit de wegas. De woningen liggen op een grotere afstand, hierdoor wordt de voorkeurswaarde ruimschoots onderschreden.

Geconcludeerd wordt dat de extra verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de ontwikkeling niet zal leiden tot een situatie waarbij sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij omwonenden.

Nagenoeg alle gasten, bezoekers en medewerkers met gemotoriseerde voertuigen komen vanaf de Zutphenseweg en nemen dan de route Lageweg. Via deze weg komen de auto's niet langs de huizen van bezwaarmakers. Dit is ook de route die google maps en andere navigatie software aangeven en de route die de gasten vooraf ontvangen. De Lageweg en de Klein Dochterense Schooldijk betreffen onverharde wegen, gelegen in een 60 km/uur zone. Bij droog weer is het mogelijk dat verkeer over deze wegen stof doet opstuiven. Het overgrote deel van het verkeer zal de woningen Lageweg 3 en Lageweg 4 niet passeren. Tevens is gelet op de inrichting van de wegen en de kruising Lageweg en Klein Dochterense Schooldijk niet aannemelijk dat ter plaatse met 60 km/uur gereden zal worden. Er zal eerder sprake zijn van stapvoets rijden, dit speelt mee in de hoeveelheid stof dat zal opstuiven bij passerend verkeer. Dit tezamen met het feit dat er sprake is van een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een situatie waarbij sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft mogelijke hinder door opstuivend stof van de onverharde wegen.

- j. Feit is dat cliënten al sinds 2016 de overlast van 4 B&B eenheden hebben meegemaakt. Ondanks dat de gasten in het buitengebied recreëren heeft toch de overhand dat “op vakantie” zijn. Ondanks de keuze voor het buitengebied wordt toch geroepen, geschreeuwd en gegild. Met – volgens het akoestisch rapport – pieken boven de 110 dB(A). En dat met de nieuwe plannen op 8 locaties! Dat betekent dat er rekening mee gehouden moet worden dat de hele dag wel ergens in een recreatie-eenheid / erbuiten ernstige geluidsoverlast wordt gecreëerd.**

Beantwoording zienswijze

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing. Geconcludeerd wordt dat ruim wordt voldaan aan de streefwaarden en de voorkeursgrenswaarde ruimschoots wordt onderschreden.

Rook en Activiteitenbesluit

- k. **Initiatiefnemer heeft reeds schriftelijk toezegging gedaan (aan gemeente en omwonende) dat in de eventueel nieuw te bouwen recreatie-eenheden geen nieuwe rookkanalen komen en alle wellness voorzieningen elektrisch zijn. Gevreesd wordt dat iedere recreatie-eenheid een eigen vuurkorf, houtkachel, vuurschaal, barbecue, op hout gestookte jacuzzi, tuinhaard en/of rookkanaal krijgt met rookhinder als gevolg. Onbegrijpelijk is waarom er geen voorwaardelijke verplichting is de planregels wordt opgenomen op dit punt.**

Beantwoording zienswijze

Er zijn toezeggingen door de initiatiefnemer aan de omwonenden gedaan, waarvan de gemeente op de hoogte is gesteld. De gemeente kan deze toezeggingen niet opnemen in het bestemmingsplan aangezien er geen wet- en/of regelgeving is op het gebied van rookoverlast/stoken. De gemeente kan hier niet op handhaven. Ook vallen de activiteiten vanwege de minimale omvang niet onder het activiteitenbesluit. Dit is pas indien er sprake is van een stookinstallatie, hetgeen inzake voorgenomen ontwikkeling niet het geval is.

- l. **Het Activiteitenbesluit zal van toepassing worden na realisering van het plan. Dit zal betekenen dat de Gemeente minder bevoegdheden zal krijgen om tegen rookoverlast, anders dan afkomstig uit de woning, op te treden.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente heeft inderdaad geen bevoegdheden om rookoverlast te beperken. Vanwege het feit dat het om een bedrijf gaat zullen de activiteiten onder het activiteitenbesluit vallen en zal de Omgevingsdienst Achterhoek handhaving en controles uitvoeren. Echter kunnen er pas maatregelen/ beperkingen worden opgelegd indien sprake is van een stookinstallatie. Dat is in deze situatie niet het geval.

Initiatiefnemers zijn bereid afspraken te maken met omwonenden. Dit is ook reeds aangeboden.

Lichthinder

- m. **De realisatie van 8 recreatie appartementen geeft een enorme verstoring van licht. Zeker als er nu al een “disco” verlichting aan staat. De geprojecteerde eenheden staan alle op een zichtlocatie en recht in het zicht van onze locatie (Kijksteeg 14).**

Beantwoording zienswijze

Hoewel er als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een toename van het aantal recreatie-eenheden zal het gebruik van kunstlicht zo veel als mogelijk worden ingeperkt. Tevens wordt door het treffen van landschapsmaatregelen de lichtuitstraling op de omgeving beperkt, ook richting de woning van de indiener vanwege de aanleg van tussenliggende beplanting.

Bodem

- n. **Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem na sanering, geschikt wordt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Dit geldt niet voor de bestemming recreatie.**

Beantwoording zienswijze

De bodem wordt geschikt geacht voor wonen met tuin. Wonen (met tuin) betreft een milieugevoelige functie evenals de recreatiefunctie. Een recreatiefunctie betreft geen

milieugevoeligere functie dan wonen. Wanneer de bodem geschikt is voor wonen (met tuin) is deze tevens geschikt voor de recreatiefunctie.

Voorstel college

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat hierbij om artikel 15, lid 1 onder a en b. Artikel 15, lid 1 onder a en b luidt als volgt (wijziging is onderstreept)

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer binnen het bestemmingsvlak niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. voldoende parkeergelegenheid betreft:
 - 1 parkeerplaats per recreatie-eenheid;
 - 2 parkeerplaatsen per bedrijfswoning;
 - 5 parkeerplaatsen voor overig gebruik;

Verder zijn er tekstuele aanpassingen in de toelichting verricht inzake het aspect verkeer en parkeren. Er is een nadere verantwoording gegeven inzake het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie.

3. Landschapsplan en helofytenfilter

Landschapsplan

- a. Gevreesd wordt dat de ontwikkeling afbraak doet aan de cultuurhistorische landschapswaarden en open coulisselandschap, hetgeen typerend is voor het gebied.**

Beantwoording zienswijze

Aan de hand van een landschapsplan wordt het erf Klein Dochterense Schooldijk 4 landschappelijk ingepast. Hierbij worden de landschapselementen behorende bij het open coulisselandschap met streekeigen soorten versterkt, zowel voor de kavel als voor het omliggende landschap. Er is juist sprake van een versterking van de landschappelijk waarden van het erf en de omgeving. Gelet op vorenstaande wordt de mening dat de ontwikkeling afbraak doet aan de cultuurhistorisch landschapswaarden niet gedeeld.

- b. In het landschapsplan is niet gekeken naar de meerwaarde, maar naar het voorkomen van geluid naar de omgeving, dit is geen goede ruimtelijke ordening.**

Beantwoording zienswijze

Het landschapsplan is uitgegaan van een adequate landschappelijke inpassing van het erf in relatie met de omgeving. Het voorkomen van geluid naar de omgeving maakt geen onderdeel uit van het landschapsplan.

- c. De uiterste grenzen worden opgezocht om toch maar de maximale functieverandering, voor maximale winstrealisatie te kunnen realiseren. Er wordt niets teruggedaan voor het buitengebied.**

Beantwoording zienswijze

Motieven van een initiatiefnemer om een bepaalde ontwikkeling te realiseren is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van het FAB-beleid. Verevening vindt plaats door het realiseren van erfbosjes en verbrede singles.

- d. Indiener is van mening dat gemeente zelf nader onderzoek had moeten doen naar de landschappelijke inrichting of een onafhankelijke landschapsarchitect had moeten raadplegen.**

Beantwoording zienswijze

De gemeente heeft het landschapsplan beoordeeld en akkoord bevonden.

Helofytenfilter

- e. Een helofytenfilter is niet toegestaan binnen een afstand van 40 meter tot een riolering. De beoogde helofytenfilter is gelegen binnen deze afstand van een bestaande riolering.**

Beantwoording zienswijze

De locatie van het helofytenfilter is gelegen op een afstand van ten minste 50 meter van het meest nabijgelegen riool. Daarnaast is de gemeente de beheerder van de riolering. Aanleg van het helofytenfilter op de beoogde locatie is met de gemeente afgestemd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de afstand tot de bestaande riolering.

Slechts wanneer het helofytenfilter loost op een watergang is vooroverleg met het waterschap wenselijk. Voor lozing op oppervlaktewater is namelijk een watervergunning nodig. In geval van de ontwikkeling aan de Klein Dochterense Schooldijk 4 wordt niet beoogd water te lozen op oppervlaktewateren. De wens is het gefilterde water te hergebruiken op het erf. Denk hierbij aan het besproeien van beplanting.

- f. Volgens Alterra vormen helofytenfilters en stilstaand water een ideale biotoop voor muggen en knutten. Derhalve is extra overlast te verwachten voor woningen binnen een omtrek van 1.200 meter.

Aan de Lageweg 4 worden paarden en schapen gehouden, deze zijn extra gevoelig voor knutten en muggen. Schapen en paarden kunnen ziektes en ernstige open wonden/huidaandoeningen oplopen. Ook mensen kunnen last ondervinden van muggen, daarnaast kunnen muggen ziektes verspreiden.

Beantwoording zienswijze

Bij helofytenfilters wordt vaak gesproken over een muggenplaag. Echter een helofytenfilter is een uitermate ongeschikt biotoop voor steekmuggen (Culidae). De larven van deze muggen hangen met hun adembuis (syphon) aan het wateroppervlak en laten pas los als er een bedreiging opdoemt. Meestal reageren ze sterk op een schaduw boven hen. Razend snel zwemmen de larven naar de bodem om even later weer aan de oppervlakte te gaan hangen. Ze zijn tenslotte voor hun ademhaling afhankelijk van hun adembuis. Door de dichte beplanting van een helofytenfilter wordt het wateroppervlak ontelbare malen doorbroken. Door de oppervlaktetenspanning van het water ontstaat er rond iedere stengel een zogenaamde meniscus. Aan het oppervlak hangende muggenlarven worden naar de meniscus (stengel) getrokken, en gaan tegen de stengels aan plakken. Ook is er in het filter constant een beetje stroming aanwezig, waardoor de overlevingskansen van steekmuggen extra verminderen. Verder is er bij helofytenfilters veelal geen (stilstaand) water boven het maaiveld aanwezig. Voor knutten geldt dat de larven leven in zeer vochtige omstandigheden zoals plasjes water of in oppervlakte water. In feite geldt voor knutten hetzelfde als voor de steekmug (helofytenfilter als ongeschikt biotoop).

De enige muggenplaag die zich mogelijk voor zou kunnen doen als gevolg van (veelal grootschalige) helofytenfilters is een muggenplaag van zogenaamde dansmuggen (Chironimidae) welke in larvaal stadium in de bodem leven. Dansmuggen behoren niet tot de bloedzuigende muggen die mens en dier plagen.

Gelet op vorenstaande zal het helofytenfilter in die zin dan ook niet zorgen voor een toename van het aantal steekmuggen en knutten ter plaatse anders dan de reeds voorkomende muggen en knutten in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van extra overlast van steekmuggen en knutten als gevolg van het beoogde helofytenfilter.

- g. In de toelichting van het bestemmingsplan staat onder paragraaf 7.1.3 dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg naar het waterschap wordt toegezonden. Dus er is nog geen toestemming van o.a. een helofytenfilter, terwijl dit wel gezegd wordt, dit strookt niet met goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Het resultaat van dit vooroverleg is dat er geen waterschapbelangen zijn gemoeid met voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling gaat niet uit van een toename van het verharde oppervlak. Inzake het aanleggen van een kleinschalige helofytenfilter is in beginsel geen toestemming van het waterschap benodigd. Zoals onder e. is beschreven wordt het wel wenselijk bevonden vooroverleg met het waterschap te voeren ingeval er als gevolg van de ontwikkeling extra water wordt geloosd op oppervlaktewateren (hier is immers een watervergunning voor benodigd). Er zal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van lozing op het oppervlaktewater. Mocht dit in de toekomst toch het geval zijn, dan dient hiertoe een watervergunning te worden aangevraagd.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De waterparagraaf (paragraaf 4.9 van de toelichting) is aangepast in die zin

dat is aangegeven dat nabij het plangebied wel wateren aanwezig zijn die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. Dit heeft geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling. Deze aanpassing brengt niet met zich mee dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld hoeft te worden, dit vanwege het feit dat de toelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan.

4. Economische uitvoerbaarheid

- a. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten in het bestemmingsplan in ieder geval de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn opgenomen. Hierbij gaat het over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Zijn er voldoende financiële middelen beschikbaar om tot realisatie van het plan te komen? Zijn er financiële middelen beschikbaar voor de te verwachten planschade? Tevens zal de gemeenteraad beoordelen of in redelijkheid het plan niet kan worden uitgevoerd in de periode van 10 jaar. De mening is dat dit niet in 10 jaar zal kunnen worden uitgevoerd aangezien er voor de te verachten planschade niets is opgenomen. Gezien het aantal vele woningen binnen afzienbare afstand van de Klein Dochterense Schooldijk 4 zullen er veel planschades worden ingediend.

Beantwoording zienswijze

Er is geen exploitatie noodzakelijk, mogelijke risico's/planschades zijn afgekocht en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De mening dat het plan niet binnen 10 jaar kan worden uitgevoerd wordt niet gedeeld.

Voorstel college

De zienswijzen geven ten aanzien van dit onderwerp geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

5. Overig

- a. **Het gebruik van de manege/paardenbak aan de Lageweg 4 is niet meer mogelijk, onder andere door rook, parkerende en dichtslaande deuren. Activiteiten/geluid gekoppeld aan gebruik van voorzieningen bij aanwezigheid van 16 gasten en bijbehorende aantallen medewerkers is een ongewenste situatie bij het gebruik van de paardenbak en trainen van paarden aan de Lageweg 4. Daarnaast loopt de oprit van het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 evenredig aan de lange zijde van de paardenbak op een afstand van 11 meter. Paarden zijn vluchtdieren, een combinatie met een recreatieverblijf op deze afstand is onmogelijk.**

Beantwoording zienswijze

Paarden zijn inderdaad vluchtdieren. Vluchtgedrag kan echter afgeleerd worden. Op dit moment rijden er al voertuigen over de omliggende wegen en ook de huidige in- en uitrit van het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 wordt reeds gebruikt als in- en uitrit. Het feit dat hier al dan niet in beperkte mate meer verkeer overheen zal rijden zal naar verwachting weinig tot geen effect hebben op de paarden (immers worden de wegen al als dusdanig gebruikt). Er zijn overigens zat voorbeelden waar een manege/paardenbak is gelegen langs vele male drukkeren wegen of zelfs langs het spoor. Als dit wordt vergeleken met voorliggende situatie (recreatiefunctie) wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling het houden van paarden niet onmogelijk maakt.

- b. **Omdat de vrijkomende agrarische bebouwing zich niet leent voor de functiewijziging wordt deze bebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats zullen de nieuwe recreatie-eenheden gerealiseerd worden. Echter wordt RE8 in de loods/berging gerealiseerd. Terwijl deze gesloopt zal worden omdat geschreven staat dat vrijkomende agrarische bebouwing zich niet leent voor de functiewijziging. Daarbij komt dat bouwen alleen is toegestaan achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dat is in het voorstel niet het geval.**

Beantwoording zienswijze

Eén van de recreatie-eenheden zal inderdaad in een bestaande loods/berging worden gerealiseerd. Dit is in lijn met het FAB-beleid. Niet alle bebouwing op het erf wordt ongeschikt geacht voor functiewijziging. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangescherpt.

In zowel het geldende als voorliggende bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen inzake het al dan niet mogen bouwen voor de voorgevel van een hoofdgebouw.

- c. **Begripsbepaling 1.39: Landschappelijke inpassing:**
‘inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen’
De omschrijving ‘minder nadrukkelijk in het landschap strookt niet met de omschrijving van de Lotus en de Steltenberg van het ‘Ruimtelijk kwaliteitsplan’. Die komen prominent in beeld. Dit geldt ook voor de recreatie-eenheid in de bestaande kapschuur (prominent in zicht).

Beantwoording zienswijze

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Door aanplant en positionering van diverse soorten beplanting ten opzichte van de bebouwing op het erf zorgt ervoor dat er geen sprake is van bebouwing die prominent in het zicht zijn gelegen. Tevens is en wordt bij de nieuwe bebouwing rekening gehouden met vorm en materiaalgebruik, deze passen bij het landschap en de omgeving.

- d. **Het was een bewuste keuze van initiatiefnemer om het perceel Klein Dochterense Schooldijk 4 te kopen, van een niet-agrariër, wetende dat er gebouwen op staan die onderhoud nodig hebben en wetende dat het een groot terrein is voor een burger. Het is niet de bedoeling dat een burger willens en wetens een groot perceel koopt en zich realiseert dat onderhoud kostbaar is en dan pas gaat bedenken welke andere bestemming hij eraan kan geven.**
Het achteraf beseffen dat een woning met schuren in het buitengebied veel geld kost en daarop het besluit te nemen om van deze woonomgeving een lucratieve business te maken, lijkt geen juiste reden voor het voorkomen van achteruitgang van economische vitaliteit.

Beantwoording zienswijze

Motieven van een initiatiefnemer om een bepaalde ontwikkeling te realiseren is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

- e. **In het ruimtelijk kwaliteitsplan staat het volgende opgenomen:**
Daarnaast biedt het plan maatschappelijke belangen:
- ***Het bieden van lokale werkgelegenheid;***
 - ***Een plek bieden voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt;***
 - ***Voorzien in de behoefte aan landelijke (thema-) overnachtingsmogelijkheden;***
 - ***Verkoop van biologische producten (permacultuur).***

De opsomming van de maatschappelijke belangen is toegespitst op de bewoner. Echter zullen de omwonenden extra veel hinder ondervinden van de extra toeloop buiten de bewoners van de recreatie appartementen, dit getuigt niet van goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording zienswijze

De mening van indiener wordt niet gedeeld. De recreatiefunctie past in het buitengebied. Inzake hinder wordt verwezen naar de behandeling van de bezwaren onder punt 2 en 3.

- f. **Artikel 13 (algemene wijzigingsregels) van de regels van het bestemmingsplan wijkt af van de algemene voorwaarden van het FAB beleid (punt 16). Initiatieven dienen binnen 3 jaar te worden gerealiseerd, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan. Er wordt geen voorbehoud gemaakt van 'zicht op realisatie'. Buiten dat, 'zicht op realisatie' is niet concreet en kan niet worden gehandhaafd.**
In de toelichting die initiatiefnemer op 21-2-2017 heeft gegeven is expliciet aangegeven dat er een termijn van 10 jaar zal komen om het geheel ook financieel te kunnen behappen. Dit ter geruststelling aan de omwonenden, zodat er een gewenning ontstaat. En dat was toen en is nu ook niet correct en een verkeerde toelichting.

Beantwoording zienswijze

Uitgangspunt is dat dergelijke initiatieven binnen 3 jaar worden gerealiseerd, hiertoe is dan ook de wijzigingsbevoegdheid (artikel 13) in de regels opgenomen. Inzake het onderdeel 'zicht op realisatie' is beoordeeld dat deze uit de wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt.

Artikel 13 (algemene wijzigingsregels) is aangepast en luidt nu als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - FAB' en 'Agrarisch' wijzigen naar wonen of het aantal recreatie-eenheden verminderen indien de ontwikkeling in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - FAB' niet binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is."

Het onderstreepte is toegevoegd om te waarborgen dat de recreatie-eenheden die wel binnen de termijn van 3 jaar na tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn

gerealiseerd niet wegbestemd hoeven te worden. Er is een situatie denkbaar dat niet 8 maar bijvoorbeeld 5 recreatie-eenheden zijn gerealiseerd binnen de gestelde termijn. In dat geval zal het totaal aantal toegestane recreatie-eenheden teruggebracht kunnen worden van 8 naar 5.

Voorstel college

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat hierbij om de algemene wijzigingsregels (Artikel 13). De bepaling luidt na wijziging als volgt:

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - FAB' en 'Agrarisch' wijzigen naar wonen of het aantal recreatie-eenheden verminderen indien de ontwikkeling in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - FAB' niet binnen 3 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is.”

Verdere aanpassingen zijn niet benodigd.

6. Algemeen

Indieners hebben terecht gewezen op een aantal verschrijvingen in de toelichting van het bestemmingplan. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop gecorrigeerd.