

Zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'De Lathmer'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Lathmer' heeft gedurende zes weken, van 14 mei 2015 tot en met 24 juni 2015, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen genoemde periode naar voren gebracht en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De aanpassingen die hieruit voortkomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de opmerkingen uit de zienswijze samengevat en beantwoord. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de zienswijzennotitie.

Zienswijze 1 (d.d. 27 mei 2015, kenmerk 2015-27202)

Samenvatting:

- a. Binnen het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig, dat een type B-inrichting in de zin van de Wet milieubeheer vormt. Verzocht wordt dit station als nutsvoorziening op te nemen op de verbeelding met de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone). Op deze wijze is de aanwezigheid van het station voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen.

Beantwoording:

- a. Er zijn geen bezwaren het gasdrukmeet- en regelstation in het bestemmingsplan op te nemen. Gezien de ligging van het station midden in een groensingel -waar geen ontwikkelingen verwacht worden- en het geringe verschil tussen de veiligheidscontour voor kwetsbare objecten (6 meter) en beperkt kwetsbare objecten (4 meter), worden nieuwe ontwikkelingen voor zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten binnen een contour van 6 meter uitgesloten.

Zienswijze 2 (d.d. 24 juni 2015, kenmerk 2015-32532)

Samenvatting:

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de gronden tegenover zijn bedrijf. Het open landschap wordt aangetast door nieuwe bebouwing en lanenstructuren, waardoor reclamant het vrije uitzicht over het open gebied verliest.
- b. Reclamant voert aan dat de rand van het landgoed de bestemming Groen heeft gekregen, maar dat het binnen deze bestemming ook mogelijk is om parkeerplaatsen en verkeersvoorzieningen te realiseren. Dit leidt tot verstening van het gebied. Dat de aanleg van genoemde voorzieningen pas mogelijk is nadat door het college een vergunning is verleend biedt op dit punt geen garanties, nu de vereisten voor het verlenen van een vergunning zodanig ruim zijn omschreven dat dit een te ruim toetsingskader biedt.
- c. De bestemming Groen geeft de mogelijkheid voor recreatief medegebruik. Dit houdt volgens reclamant een wezenlijke wijziging van de functie in voor het voorheen agrarische perceel. Reclamant vreest voor overlast als gevolg van extra bezoekers, dagjesmensen en verkeersbewegingen.
- d. Ook binnen de bestemming Maatschappelijk is volgens reclamant geen enkele begrenzing aangebracht ten aanzien van de aanleg van parkeerplaatsen/verhardingen. In deze be-

stemming is de aanleg niet gekoppeld aan een vergunningstelsel. Dat geeft een ongelimiteerde mogelijkheid tot verstening van het landgoed. Dit is ook in strijd met het beeldkwaliteitsplan.

- e. Op grond van artikel 13 van de planregels is het mogelijk middels een omgevingsvergunning af te wijken van de eis dat bouwwerken enkel gebouwd mogen worden als voorzien is in voldoende parkeerplaatsen, mits op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Uit het plan blijkt volgens reclamant echter niet wanneer daar sprake van is.
- f. Binnen de bestemming Maatschappelijk is overal forse bebouwing toegestaan. Aangezien niet wordt gewerkt met bouwvlakken of –percentages betekent dit dat de bebouwing ook kan worden gecentreerd voor het bedrijf van reclamant. Reclamant heeft bezwaar tegen deze flexibele wijze van bestemmen nu dat geen zekerheid geeft over de wijze waarop het landgoed bebouwd mag worden. Ten aanzien van de inrichting is weliswaar een voorwaardelijke verplichting opgenomen, echter deze ziet volgens reclamant niet op de locatie van bouwen en biedt voorts onvoldoende zekerheid dat bebouwing ook met inachtneming van het beplantingsplan wordt gerealiseerd nu bebouwing losgekoppeld is van gebruik.
- g. Een groot deel van het landgoed heeft de dubbelbestemming EHS. Binnen deze dubbelbestemming mogen de waarden niet onevenredig worden aangetast. De bepaling geeft echter geen concreet toetsingskader en is daarom onvoldoende concreet en niet handhaafbaar. Deze wijze van bestemmen geeft geen garanties ten aanzien van het behoud van de EHS/natuurwaarden.
- h. Een deel van het plangebied ligt binnen de groene ontwikkelingszone op grond van het provinciaal beleid. Hierbinnen zijn geen grootschalige ontwikkelingen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt deze echter wel mogelijk. Gelet hierop is het plan in strijd met het provinciaal beleid.
- i. Reclamant voert aan dat in geval van een grootschalige ontwikkeling een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde is. Daaraan is geen aandacht besteed.
- j. Er heeft geen zorgvuldig onderzoek naar de beschermde diersoorten plaatsgevonden. In het bestemmingsplan wordt vooral gesteld dat nog nader onderzoek dient plaats te vinden. Dit is onzorgvuldig.
- k. Op korte afstand van het bedrijf van reclamant kan een woonfunctie worden gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan dient een afstand tussen beide functies van 50 meter te worden aangehouden. Dit is echter onjuist aangezien het bedrijf (mede) is bestemd voor intensieve veehouderij. Gelet op de planologische mogelijkheden en het maatgevende aspect geurhinder is dan ook van de verkeerde richtafstanden uitgegaan. Immers bij een varkenshouderij is de richtafstand 200 meter. De realisatie van de bouwmogelijkheden belemmert de planologische mogelijkheden van reclamant.

Beantwoording:

- a. De voorgenomen uitbreiding van het landgoed, met onder andere de realisatie van bebouwing en het versterken van de groene omlijsting, heeft invloed op het uitzicht van reclamant. Hoewel niet wordt beoogd om alle toegestane bebouwing te concentreren ter plaatse van de westelijke uitbreiding, moet worden vastgesteld dat de bestemmingsplanregeling dit nu in theorie wel mogelijk maakt. Om die reden zal voor dit deel van het plangebied op de verbeelding een aanduidingsvlak worden opgenomen waarbinnen maximaal 2.300 m² aan gebouwen wordt toegestaan, ter voorkoming van een vergaande verstening van dit gebied. De aanleg van nieuwe houtwallen en singelbeplanting als onderdeel van de groene omlijsting van het landgoed gaat weliswaar ten koste van het (vrije) uitzicht van reclamant, maar draagt ervoor zorg dat de uitbreiding van het landgoed op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast.
- b. In samenhang met een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient door initiatiefnemer een uitgewerkt inrichtingsplan voor de directe omgeving te worden voorgelegd aan de gemeente, waarbij toetsing plaatsvindt op basis van het bij het plan opgenomen document 'Groenstructuur en beeldkwaliteit De Lathmer'. De uitgewerkte inrichtingsplannen zijn in eerste instantie leidend voor de feitelijke inrichting van (onder meer) de gronden die als Groen zijn bestemd en bieden daarin, als onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning, ook houvast en zekerheid over de groene invulling. Om reclamant aanvullend hierop garanties te bieden dat in de groensingel tegenover zijn perceel nu en in de toekomst geen verhardingen worden aangelegd, wordt voor de bestemming Groen ter plaatse van de westelijke uitbreiding een regeling opgenomen die verhardingen expliciet uitsluit.

- c. Het recreatieve medegebruik dat binnen de bestemming Groen is toegestaan, is identiek aan het recreatieve medegebruik dat op de bedoelde locatie mogelijk is binnen de agrarische bestemming van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.
- d. Naast de beperking van de oppervlakte aan gebouwen (zie onder a.), zal ook de aanleg van verharding voor wegen en parkeerplaatsen binnen het gebied van de uitbreiding worden gekoppeld aan een maximum aantal vierkante meters (2.000 m²), om een vergaande verstening te voorkomen. Voor de overige gronden binnen de bestemming Maatschappelijk worden -gelijk aan de regels uit het nu geldende bestemmingsplan voor die gronden- in voorliggend bestemmingsplan op voorhand geen nadere regels opgenomen ten aanzien van verhardingen. Dit zou ten koste gaan van de flexibiliteit voor initiatiefnemer en een beperking vormen ten opzichte van de bestaande regeling. Ook hier geldt echter dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, een uit te werken inrichtingsplan voor de directe omgeving van het betreffende bouwplan getoetst wordt aan het beeldkwaliteitsplan en strijdigheid met de uitgangspunten van dat plan daarmee voorkomen wordt.
- e. Het parkeren ten behoeve van de maatschappelijke functie zal geheel worden opgelost op eigen terrein. Het opnemen van de mogelijkheid om van deze eis af te wijken, is daarom niet nodig. Dit onderdeel van artikel 13 komt dan ook te vervallen.
- f. Allereerst wordt verwezen naar antwoord onder a. Met de in artikel 4 opgenomen voorwaardelijke verplichting wordt wel degelijk beoogd te waarborgen dat een bouwplan wordt gerealiseerd met inachtneming van het voorgelegde inrichtingsplan. Echter, door de wijze van formuleren kan dit anders worden geïnterpreteerd. De voorwaardelijke verplichting zal op dit punt worden verduidelijkt en aangescherpt.
- g. In samenhang met een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een inrichtingsplan voor de omgeving van het bouwplan aangeleverd. Behalve toetsing door de gemeente aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, worden ook de in artikel 10 beschreven ecologische waarden daarbij in ogenschouw genomen. Deze toetsing maakt onderdeel uit van de uiteindelijke besluitvorming rondom de aangevraagde omgevingsvergunning.
- h. Het provinciale beleid ten aanzien van de Groene Ontwikkelingszone (GO) gaat niet uit van een deelontwikkeling binnen het plangebied, maar van een totaalplan voor het gehele gebied. In dat opzicht voldoet voorliggend bestemmingsplan aan het provinciale beleid zoals dat geldt voor ontwikkelingen in de GO, zoals ook beargumenteerd in de plantoelichting. Van een grootschalige ontwikkeling is geen sprake. Niettemin worden (zie ook onder a.) de bouwmogelijkheden voor de westelijke deelontwikkeling ingeperkt, om de theoretische mogelijkheid voor het volledig bebouwen van de westelijke uitbreiding uit te sluiten en reclamant hierin meer zekerheid te bieden.
- i. Zoals beschreven onder h. is van een grootschalige ontwikkeling geen sprake en voldoet het plan aan het provinciale beleid ten aanzien van de GO. Een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is om die reden niet aan de orde.
- j. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is een uitgebreid bureauonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op reeds beschikbare informatie waaronder twee eerder uitgevoerde onderzoeken. Aangezien nog niet duidelijk is op welke termijn en op welke locaties de bebouwing exact wordt gerealiseerd, is het uitvoeren van ecologisch veldonderzoek voor alle locaties nu niet zinvol. Dit zal plaatsvinden in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen en/of kappen. Voor de locatie tegenover reclamant, waar wel sprake is van concrete bouwplannen en waar op basis van het nu geldende bestemmingsplan nog geen bouwrechten gelden, is recent een veldonderzoek uitgevoerd naar beschermde dier- en plantsoorten. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling naar voren gekomen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van het onderzoek aangevuld.
- k. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de mogelijkheden die de bestemming Agrarisch biedt, namelijk akkerbouw/vollegrondstuinbouw en grondgebonden veehouderij-

en. De ontwikkeling vormt voor deze agrarische bedrijvigheid geen belemmering. Nadat in 2014 afstand is gedaan van milieurechten voor vleesvarkens en vleesstieren en begin 2015 ook afstand is gedaan van milieurechten voor het houden van melk- en kalfkoeien en overig rundvee, is op het perceel van reclamant sprake van een akker- en tuinbouwbedrijf waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Hieraan wordt zondermeer voldaan. Reclamant stelt echter terecht dat bij toetsing voorbijgegaan is aan de planologische mogelijkheid die artikel 44.6 biedt voor het vestigen van een intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak op het perceel. Afgaande op de richtafstanden die in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn opgenomen, geldt voor (bijvoorbeeld) een varkenshouderij een richtafstand van 200 meter.

Zoals opgemerkt door reclamant wordt aan genoemde richtafstand niet voldaan. Echter, de richtafstand van 200 meter wordt in de bestaande situatie al niet gehaald. De afstand tussen het bouwperceel van reclamant en het bouwperceel dat voor De Lathmer is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan, bedraagt 88 meter. Ook ligt ten westen van het terrein een burgerwoning ruimschoots binnen de genoemde richtafstand (op circa 95 meter). In die zin bestaan momenteel al belemmeringen voor reclamant indien van de planologische rechten voor het vestigen van een intensieve veehouderij(tak) gebruik gemaakt zal worden en wordt uitgegaan van de genoemde richtafstand. De afstand tot de bouwgrens in het voorliggende bestemmingsplan bedraagt 73 meter. Dit betekent dat de ontwikkeling c.q. het nieuwe bouwterrein 15 meter dichterbij het bouwperceel van reclamant komt te liggen dan het huidige bouwterrein. Verwacht mag worden dat dit bij een eventuele toekomstige omschakeling naar een intensief bedrijf een geringe extra belemmering kan vormen. Niettemin valt niet te verwachten dat gezien dit geringe verschil het starten van een intensieve veehouderij (ten opzichte van de bestaande situatie) onmogelijk wordt gemaakt. Bij vergunningverlening in het milieuspoor is namelijk niet alleen afstand leidend, maar spelen ook zaken als stalsystemen en situering van emissiepunten een grote rol om te bezien of aan de milieuregels voldaan kan worden. Daarbij wordt gezien de bedrijfsontwikkeling van reclamant van de afgelopen jaren overigens niet aannemelijk geacht dat van een dergelijke ontwikkeling in de toekomst sprake zal zijn. De geringe belemmering die voortkomt uit voorliggend bestemmingsplan, vormt dan ook met name een theoretische belemmering. Voor de huidige bedrijfsvoering van reclamant vormt vaststelling van het bestemmingsplan geen enkele belemmering, waarbij een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het te realiseren woonzorggebouw ten opzichte van dit bedrijf ook niet in de weg staat aan de vaststelling en dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Beide zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen.

Zienswijze 1

- Op de verbeelding wordt het gasdrukmeet- en regelstation voorzien van de functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- Op de verbeelding wordt het gasdrukmeet- en regelstation voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - barim';
- De regels worden aangevuld, waarbij het bouwen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de barim-zone wordt uitgesloten.

Zienswijze 2

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de westelijke uitbreiding binnen de bestemming Groen de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten' opgenomen;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de westelijke uitbreiding binnen de bestemming Maatschappelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maximum verhard oppervlak' opgenomen;

- Artikel 3.4 wordt aangevuld met een regeling die verharding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten' uitsluit;
- Artikel 4.2 wordt aangevuld met een regeling voor een maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen (2.300 m²) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maximum verhard oppervlak';
- Artikel 4.3 (voorwaardelijke verplichting) wordt aangepast en aangevuld;
- Artikel 4.6 wordt aangevuld met een regeling voor het aanleggen van wegen en verhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maximum verhard oppervlak';
- Artikel 13.1 sub b komt te vervallen.

In samenhang met genoemde aanpassingen wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en aangevuld en vindt, indien nodig, automatische vernummering van artikelen plaats.

4. Ambtshalve wijzingen

Ambtshalve bestaat aanleiding het plan te wijzigen. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Artikel 4.1 sub f wordt aangevuld met de zinsnede *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'*, om te benadrukken dat het starten van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven alleen voor die locaties geldt en niet voor zorgwoningen;
- In artikel 4.5 onder b wordt per abuis naar het verkeerde artikel verwezen. Dit wordt aangepast in *lid 4.1 sub d*;
- Artikel 5.2 sub c komt te vervallen. Verwezen wordt naar een aanduiding op de verbeelding die in dit plan niet is opgenomen.