

Nota Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan  
Mob-complex Alverna

1. Mr. Oord van DAS Rechtsbijstand namens de bewoners van [REDACTED].  
*Uitgangspunt van het Streekplan is versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder natuur. Om deze te beschermen geldt binnen de EHS de nee-tenzij-benadering. Met de streekplanuitwerking geeft de provincie aan welke ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde zijn in deze gebieden. Verder is in de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgelegd dat in het buitengebied in principe alleen in geval van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet mogelijkheden bestaan voor woningbouw in het buitengebied. In de toelichting wordt gesteld dat de voorliggende ontwikkeling passend is binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van dit laatste wordt gesteld dat het complex zou zijn aangewezen voor wonen in het groen, meer specifiek een ontwikkeling in de sfeer van landgoedwonen. In de strategische visie wordt gesproken van bijzondere woonvormen ter plaatse. Dat de locatie in meer directe zin zou zijn aangewezen voor woningbouw zoals wordt verondersteld dient hierbij ontkracht te worden. In de toelichting wordt voorts gesproken over nieuwe woningen in het buitengebied in geval van functieverandering, maar in de structuurvisie wordt alleen gesproken over functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet. Dat er in casu sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is de vraag en ook niet gemotiveerd terug te vinden. Het plan is dus in strijd met het meest recente gemeentelijke beleid.*

Gemeenten hebben voor wat betreft de (voormalige) militaire terreinen te maken met afspraken die gemaakt zijn door Rijk en provincie, en die door de provincie zijn uitgewerkt in het Ruimtelijk Ontwikkelingskader, vastgesteld 10 januari 2006 door Gedeputeerde Staten. Dit is verwoord op blz. 19 van de toelichting. Het is dit kader waar de gemeente zich primair naar heeft te richten.

*Wat betreft het Streekplan is bij de inspraak gesteld dat binnen de EHS het nee-tenzij-principe geldt. Als reactie werd door de gemeente gesteld dat voor de sanering gelden gegeneerd dienen te worden en de voorliggende bouwoptie de beste is gebleken als resultante van een zoekproces in samenspraak met verschillende instanties en maatschappelijke geledingen. Een weergave van dit proces is niet terug te vinden in de voorliggende besluitvorming: welke alternatieven, welke (rangorde van) criteria etc. De behoefte aan een 35-tal woningen in het duurdere segment blijkt op geen enkele wijze. De conclusie dat het hier gaat om een noodzakelijke voorwaarde om te komen tot sanering van het terrein en teruggave aan de natuur wordt niet rechtens onderbouwd. Het plan is dus strijdig met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.*

Het is juist dat dit zoekproces niet is weergegeven. Dit proces staat beschreven in het Publiek Programma Van Eisen, waarnaar meerdere malen wordt verwezen in de toelichting en dat te vinden is op de website van de gemeente. De paragraaf waarin dit wordt beschreven wordt hieronder weergegeven.

#### Wijze van totstandkoming

De eerste brede basis is gelegd tijdens een werkatelier ('Schetsschuit') waarbij alle belanghebbenden rondom dit complex vertegenwoordigd waren. Een stedenbouwkundig onderzoek heeft hierna de brede basis verder aangescherpt, met name voor het onderdeel 'Rood in 't groen'. Verdere aanscherping heeft plaatsgevonden middels een aantal consultatieronden met betrokkenen vanuit de gemeente Wijchen, Staatsbosbeheer en Domeinen. Waar nodig heeft onderbouwing plaatsgevonden met aanwezige literatuur en aanvullende onderzoeken naar bijvoorbeeld natuurwaarden, archeologie en milieuaspecten.

De genoemde belanghebbenden zijn de provincie, de stadsregio, Staatsbosbeheer, stichting Natuur en milieu Wijchen, de Leefbaarheidsgroep Alverna.

Daarna is het bovengenoemde Publiek Programma Van Eisen opgesteld met als doel de borging van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten. De borging van deze kwaliteiten in dit document zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het complex op het gebied van natuur, cultuurhistorie en mogelijkheden tot nieuwbouw. Dat nieuwbouw een noodzakelijke voorwaarde is komt voort uit de bovengenoemde afspraken van Rijk en provincie. Gestreefd is hier naar zo min mogelijk bebouwing en omdat het dure segment het meeste geld genereert is hiervoor gekozen.

*U stelt dat er geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities in de zin van het Streekplan, omdat bebouwing plaatsheeft ter plaatse van thans aanwezige bebouwing/boskamers, en veel bebouwing gesaneerd wordt. Dit getuigt niet van een zorgvuldige benadering. Het aantal vierkante meters bebouwing dat wordt gesloopt is niet aangeduid, terwijl een forse bebouwingsmogelijkheid wordt gecreëerd (35 van elk maximaal 160 m<sup>2</sup>, max. bouwhoogte 15m). Ook krijgen 2 voormalige opslagbunkers de bestemming 'maatschappelijk', waarmee diverse gebruiksmogelijkheden worden geboden; de noodzaak daartoe is niet terug te vinden. Dat geen significante aantasting plaatsvindt wordt niet onderbouwd.*

In de toelichting is op blz. 8 aangegeven dat er 1,8 ha bebouwd oppervlak (95.000 m<sup>3</sup> gebouwen) en 1,2 ha asfalt aanwezig is. Omdat de 2 voormalige dienstwoningen aan de Boskant en de 3 munitiebunkers gehandhaafd blijven verdwijnt dus 18.000 m<sup>2</sup> minus 1860 m<sup>2</sup> is 16.140 m<sup>2</sup>. Bebouwd mag worden max. 4000 m<sup>2</sup>. Er is dus een winst van 12.140 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak terwijl de nieuwe bebouwing geconcentreerd is op één plaats. De bestemming 'maatschappelijk' op twee munitiebunkers achten wij niet bezwaarlijk. Hier zal de opslag ten behoeve van verenigingen blijven die er ook nu is. Mocht de gemeente als eigenaar ooit een andere gebruiksfunctie hiervoor willen dan zal dit een functie zijn die past in dit gebied, dus noch overlast geeft noch een te grote verkeersaantrekkende werking heeft.

*De stelling dat geen significante aantasting plaatsvindt bevreemdt ook gezien de verkeersbelasting (362 PAE /etmaal) terwijl die er nu praktisch niet is. Hierdoor worden de kernkwaliteiten extra onder druk gezet. Beter was het geweest om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan naar 'Bosgebied'. Ook de bestemming 'Natuur' met daarbinnen de mogelijkheid van parkeervoorzieningen, voet- en wandelpaden en speelvelden staat op gespannen voet met de kernkwaliteiten. Eerst was er een verkeersbelasting van 104 PAE/etmaal, deze wordt 362 PAE/etmaal. Beide aantallen zijn zeer laag. Naast deze verkeersbelasting van 104 PAE over de Boskant was er ook het verkeer op het terrein zelf, o.a. het rijden van tanks over de tankbaan. De bestemming 'Natuur' past bij de kernkwaliteiten; voet en wandelpaden daarbinnen horen bij de extensieve recreatiefunctie die dit gebied ook heeft. De groen-/speelvelden die kunnen worden gerealiseerd hebben een functie als buitenruimte voor de toekomstige bewoners en concentreren juist het recreëren. Ook hebben ze deels een cultuurhistorische functie. Ze zullen van de toekomstige eigenaar, Staatsbosbeheer, op een zodanige manier moeten worden aangelegd dat ze passen in de omgeving.*

*Kennelijk is geen onderzoek gedaan naar het aantal recreanten: er wordt nl. aangegeven dat er voorlopig voor is gekozen om geen extra parkeervoorziening aan te leggen. Ook dit aspect is van belang bij een goede besluitvorming.*

*Niet uitgesloten moet worden dat cliënt die ter hoogte van de ontsluiting van het complex woont wordt geconfronteerd wordt met een gebruiksintensiteit die ten koste gaat van zijn woon- en leefklimaat. Parkeer- en verkeersproblematiek in de nabijheid zijn niet denkbeeldig. Niet voldoende onderbouwd is dat de belangen niet onevenredig worden geschaad.*

Wij hebben ons gebaseerd op het memo verkeersproductie van 12-2-'09 van de provincie en deze aangevuld met later pas bekende gegevens. De op grond daarvan berekende cijfers geven aan dat er sprake is van een zeer beperkte toename van het verkeer. Verder ligt het niet in de verwachting dat er langs de Boskant geparkeerd gaat worden. De meeste recreanten zullen te voet of met de fiets komen. Als dit toch gebeurt zullen eerst enkele

parkeerplaatsen worden aangelegd bij de huidige hoofdingang. Mocht dit het parkeren langs de Boskant niet voorkomen, dan zal een parkeerverbod worden ingesteld. Wij willen dit niet al in eerste instantie doen omdat daar dan ook op gehandhaafd dient te worden.

*De Duurzaamheidsbeoordeling wordt aldus afgesloten: Geadviseerd wordt om recreanten en (nieuwe) bewoners voor te lichten welke kwetsbare natuurwaarden op het terrein aanwezig zijn zodat er een besef ontstaat welke delen (met name dassenburcht) met rust gelaten moeten worden. Deze waarden worden zo afhankelijk gesteld van het geven van inlichtingen aan toekomstige bewoners en recreanten in de hoop dat zij zich rekenschap zullen geven van het belang. Dit is onvoldoende waarborg.*

Het is gebruikelijk om bij natuurgebieden voorlichtingsborden te plaatsen om te wijzen op de kwetsbare natuurwaarden. Een garantie dat men zich respectvol ten opzichte van de natuur gedraagt is nooit te verkrijgen.

*De opmerking in de toelichting dat kosten voor aanleg, wijziging en herstel van openbare voorzieningen als gevolg van het bouwplan op het bouwplan zullen worden verhaald volstaat niet in het kader van economische uitvoerbaarheid. Daarmee is niet aangetoond dat exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd.*

In de exploitatieovereenkomst zijn alle kosten bij de Dienst Landelijk Gebied en haar rechtsopvolgers gelegd. Deze kosten kunnen gedekt worden door de opbrengst van de bouw van appartementen. De achterliggende cijfers zijn bij de provincie bekend.

De zienswijze is ongegrond.

## 2. Mr. E. Stevens van Achmea Rechtsbijstand namens de heer ██████████

*Voor zover nodig dient de inspraakreactie als ingelast te worden beschouwd.*

*In verband met een mogelijke uitbraak van Q-koorts op cliënt's bedrijf dient een minimale afstand van 500 m als beschermingszone gehouden te worden. Een onderzoek naar de risico's zou op z'n plaats zijn.*

*In een uitspraak van de Voorzitter van de ABRS van 18-2-'10 werd een bestemmingsplan geschorst, nu er onvoldoende duidelijkheid was over de vraag of voldoende afstand was aangehouden tussen de betreffende geitenhouderij en woonbebouwing. Het was de voorzitter gebleken dat de betreffende provincie overwoog om onafhankelijk van de resultaten van genoemd onderzoek een verbod voor onbetaalde tijd af te kondigen mbt de uitbreiding en nieuwvestiging van geitenhouderijen op een afstand van 500 m van de kern. Met deze schorsing werd voorkomen dat een onomkeerbare mogelijk onwenselijke situatie zou ontstaan. Zolang er onvoldoende duidelijkheid is kunt u dit bestemmingsplan niet vaststellen.*

Voor zover nodig dient het commentaar op de inspraakreactie als ingelast te worden beschouwd. Er zijn met betrekking tot de Q-koorts geen wettelijke afstanden van kracht geworden waaraan dit ontwerp getoetst zou moeten zijn of die een belemmering voor vaststelling vormen. Het bedrijf van ██████████ is ook geen bedrijf waar Q-koorts is geconstateerd. De genoemde uitspraak betrof een andere provincie die toen nadrukkelijk maatregelen overwoog.

*Uit het geuronderzoek van sept. '09 komt naar voren dat de ammoniakdepositie vanuit cliënt's bedrijf het natuurdoeltype voor heischraalgrasland (830 mol N per ha per jaar) overschrijdt. Nu er reeds sprake is van overschrijding vreest cliënt voor zijn uitbreidingsmogelijkheden. Dat de gebiedsontwikkeling geen belemmering vormt voor eventuele ontwikkelingen van veehouderijen in de omgeving kan cliënt dan ook niet plaatsen. Opmerkelijk is dat de gemeente blijkbaar uitgaat van een toekomstige verlaging van de ammoniakdepositie waarbij u verwijst naar strengere eisen aan veehouderijen. Deze aanname staat haaks op de uitbreidingsambitie van cliënt en van eventuele andere veehouders.*

De natuurontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende veehouderijen omdat het een natuurgebied van minder dan 50 hectare betreft en dit niet aangemerkt kan worden als kwetsbaar in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij. Deze wet is het juridische toetsingskader voor veehouderijen. Er is derhalve geen sprake van een belemmering voortvloeiende uit de ontwikkelende natuur voor nabijgelegen veehouderijen.

*Aan cliënt is in dec. '10 een ontwerp milieuv vergunning verleend voor een uitbreiding van zijn rundvee. De bijbehorende stallen komen binnen het bouwblok. Voor de ruwvoeropslag is het noodzakelijk om zijn bouwblok uit te breiden tot 2.5 ha. Hier heeft cliënt eerder om verzocht maar dit was toen niet mogelijk vanwege de hoge beschermingsgraad van de natuurgronden binnen het MOB-complex. Nu de waardering daarvan is bijgesteld wil cliënt zijn bouwplannen verwezenlijken maar vreest dat de geplande woningen hem hierin parten zullen spelen.*

De ontwerp milieuv vergunning is op verzoek van cliënt ingetrokken. Binnen het huidige bestemmingsplan heeft dit bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied kan middels een wijzigingsbevoegdheid het bouwblok van de [REDACTED] tot max 1,5 ha worden vergroot. Ten aanzien van het realiseren van uitbreidingen buiten het bouwblok kan het college medewerking verlenen. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel gelegen op gronden met de bestemming Agrarisch met Waarden II. Naast agrarische bedrijfsvoering zijn de gronden binnen deze bestemming mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarde met in het bijzonder de ecologische verbindingzone, plus behoud, beheer en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen. Gelet op de behoud- en beschermingsdoelstellingen van landschap en ecologie is binnen deze bestemming in eerste aanzet een uitbreiding van een agrarisch bouwblok mogelijk tot max 1.5 ha.

Een dergelijke vergroting kan worden vergund indien er sprake is van een concreet toetsbaar verzoek, waarbij alle relevante milieuaspecten zijn meegenomen en waarbij het moet gaan om aantoonbare noodzaak in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling. Er moet daarbij tevens sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwblok (op of direct grenzend aan het bouwblok). Gezien echter de aanwezigheid van woningen in de nabije omgeving zal uitbreiding maar zeer beperkt mogelijk zijn; de komst van woningen op het MOB-complex verandert deze beperking niet. Voor wat betreft de twee woningen aan de Boskant: eventuele nieuwbouw op deze percelen zou dichterbij de weg kunnen plaatsvinden en dus dichterbij het bouwperceel van cliënt kunnen komen. Om dit te voorkomen zal in de regels worden opgenomen dat op deze percelen ten minste op 10 m van de (voor)perceelsgrens dient te worden gebouwd.

De zienswijze is deels gegrond.

[REDACTED]  
De heer [REDACTED] stelt dat door dit plan de landschappelijke en natuurhistorische waarde aangetast zal worden.

Het vormt een bedreiging voor beschermde plant- en diersoorten, niet alleen vanwege het bouwen zelf, maar ook zullen de toekomstige bewoners de bedreigde dieren (das en kamsalamander) uit hun vertrouwde leefomgeving verjagen. Ook plantensoorten (rodolijstplantjes, moeraswolfsklauw, veenbes, lavendelheide, zonnedauw) worden bedreigd. Het aantal toekomstige bewoners zal beperkt zijn. Ook gaat het om een doelgroep die weinig overlast voor de natuur zal geven, namelijk 50-plussers. Daarnaast moet niet vergeten worden dat er op het terrein toen het nog in gebruik was als MOB-complex veel werd gereden en gelopen. Financieel is het niet haalbaar om hier geen bebouwing te realiseren.

*Doordat er mensen wonen zal het verkeer op de Boskantse Broekstraat toenemen, wat de rust, de beschermde diersoorten en het landschap verstoort.*

Dat het verkeer op de Boskantse Broekstraat zal toenemen is niet waarschijnlijk omdat de in-/uitrit heel dicht bij de Graafseweg komt te liggen. Mocht er toch sprake zijn van toename

dan zal dit zo miniem zijn dat dit geen versturende invloed heeft.

*Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object tenminste 100 m te bedragen binnen de bebouwde kom.*

De afstand die aangehouden dient te worden op grond van de Wgv is 50 meter omdat hier geen sprake is van bebouwde kom.

De zienswijze is ongegrond.