

Reactienota zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan

Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32 & 34 + per-
celen langs A2

I. INLEIDING

Op 3 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2'. Van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende toelichting en onderzoeken ter inzage gelegen en was er gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Gedurende deze termijn is 1 officiële zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Het gaat om de zienswijzen, die op 14 december 2015 is ingediend door ZLTO namens, de bewoner/eigenaar aan de Zandweg 1A te Ammerzoden (anoniem maken).

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Deze zienswijze wordt hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant constateert dat twee voorwaarden uit het VAB beleid, niet bij de beoordeling aan dit beleidskader zijn meegenomen, het gaat hier om:
 - 1.1 functieverandering is alleen mogelijk wanneer hergebruik van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden niet mogelijk of wenselijk is
 - 1.2 functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
2. Reclamant stelt dat niet voldaan wordt aan het minimaal aantal m² te slopen bedrijfsgebouwen en glasopstanden en dat daarmee niet voldaan wordt aan de voorwaarden uit het VAB beleid.
3. Volgens reclamant ligt het plangebied niet buiten, maar binnen de bebouwde kom. Voor de toets aan de Geurverordening is derhalve van een verkeerd uitgangspunt uitgegaan waardoor deze toets tot een andere uitkomst leidt.
4. Het realiseren van een woning past niet in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Een goede ruimtelijke ordening is niet gewaarborgd omdat de omgeving zich kenmerkt door grootschalige kavels en een mengeling van woon en niet woonfuncties.
5. Reclamant is van mening dat in de bestaande woonkern voldoende burger woonruimte beschikbaar is, waardoor de noodzaak voor het realiseren van een woning in het plangebied ontbreekt.

Standpunt college op zienswijze

Onderdeel I VAB beleidskader

Punt 1.1 Mogelijkheden hergebruik agrarische doeleinden

Bij de behandeling van de beleidsnotitie 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' is niet specifiek op deze voorwaarde ingegaan, omdat uit de toelichting duidelijk wordt dat het plangebied geen duurzame locatie is voor glastuinbouw. De ligging nabij de bebouwde kom van Ammerzoden, de aanwijzing als 'afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding' in de gemeentelijke structuurvisie en de gegeven bestemming waar naast agrarisch gebruik, de bescherming van het oeverwal landschap en cultuurhistorische waarden wordt beoogd, maken dat de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf op deze locatie vanuit een beleidsmatig oogpunt niet wenselijk is. Wij zijn desalniettemin van mening dat de toelichting sterker wordt, wanneer onder paragraaf 4.3.2 specifiek op deze voorwaarde wordt ingegaan. *Onder de zinsnede; Hiertoe worden de volgende punten aangehaald, waarmee wordt aangetoond dat met het planvoornemen wordt voldaan aan deze beleidsnotitie: zal worden toegevoegd; Hergebruik voor agrarische doeleinden is binnen plangebied niet wenselijk gelet op de nabijheid van de bebouwde kom, de aanwijzing in de structuurvisie als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding en de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.*

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Punt 1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden Zandweg 1a

Wij zijn het niet eens met de stelling dat de gevolgen voor het bedrijf Zandweg 1a niet in de toelichting inzichtelijk zijn gemaakt. De gevolgen van het planvoornemen voor het bedrijf zijn terug te vinden in paragraaf 5.4 en 5.5 van de toelichting. Op basis van deze paragrafen kan worden geconstateerd dat het toevoegen van de woning niet beperkend werkt voor dit bedrijf, aangezien het bedrijf bij ontwikkelingen reeds rekening dient te houden met de twee bestaande (bedrijfs)woningen. Zoals ook op bladzijde 30 van de toelichting is aangegeven maakt het dit geval geen verschil of het hier gaat om bedrijfswoningen of burgerwoningen aangezien op grond van de Wet geurhinder en veehouderij voor beide woonvormen dezelfde wettelijke bepalingen gelden. Deze twee voormalige bedrijfswoningen (Hoge Heiligenweg 32 en 34) zijn reeds in het vigerend plan toegestaan en staan dicht bij het bedrijf Zandweg 1a, dan de nieuw te bouwen woning. Het planvoornemen heeft daarmee geen beperkende invloed op dit bedrijf. Voor het bedrijf (Zandweg 1a) zijn immers dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als voor het planvoornemen aanwezig. Daarbovenop is in de toelichting naar voren gekomen dat de nieuwe woning op een grotere afstand is gelegen dan de milieucoutouren (stof, geluid en gevaar) die voor het bedrijf voor een goede ruimtelijke ordening van toepassing zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

Onderdeel 2 aantal te slopen m²

In paragraaf 3.1.1 van de bestemmingsplantoelichting is de inzet van de te slopen voormalige agrarische bebouwing aangegeven. Omdat de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt te weinig m² aan kassen bevat is met het planvoornemen tevens de sloop van glasopstanden op een zogenoemde sprokkellocatie voorzien. De inzet bestaat uit de sloop van 3360 m² aan bedrijfsgebouwen¹ ter plaatse van de ontwikkellocatie (Hoge Heiligenweg 32 en 34) en 2200 m² aan kassen ter plaatse van de sprokkellocatie (de locaties langs de A2).

Voor de bouw van de woning zal in totaal 5440 m² aan kassen en 120 m² aan overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiermee is ruim voldaan aan de vereiste sloop van 3500 m² aan kassen. De constatering dat voor de bouw van de woning niet meer dan 3360 m² zal worden gesloopt en niet wordt voldaan aan de sloopvoorwaarden van minimaal 3500 m² uit het VAB beleid is derhalve niet juist. De toelichting bevat op dit punt geen gebreken. Het plan is in overeenstemming met alle voorwaarden uit de beleidsnotitie "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied".

De zienswijze geeft geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

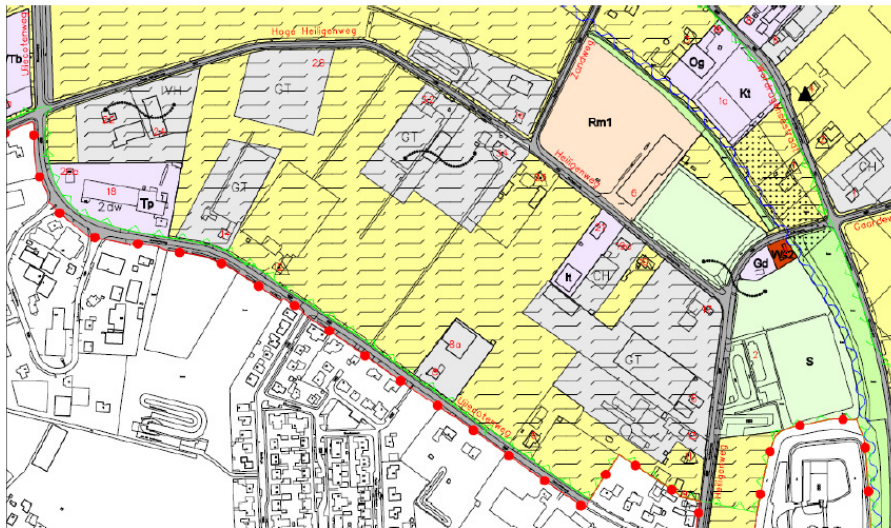
Onderdeel 3 binnen of buiten bebouwde kom

In de begripsomschrijvingen (artikel 1) van de Geurverordening van gemeente Maasdriel is aangegeven dat hier gehanteerde begrippen gelijklopend zijn aan de begrippen uit de Wet geurhinder en veehouderij en Regeling geurhinder en veehouderij. Op pagina 17 van de Memorie van Toelichting op deze wetgeving is de volgende uitleg gegeven wat als bebouwde kom kan worden beschouwd:

¹ Waarvan 3240 m² kassen en 120 m² overige bedrijfsgebouwen betreft

“De bebouwde kom kan (..) worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.”

In de uitspraak ABRvS, 201402758/1/A1 van 18 februari 2015, heeft de afdeling vastgesteld dat een bebouwingslint dat bestaat uit afwisselend agrarische bedrijven en burgerwoningen met gebouwen van verschillende afmetingen en gescheiden door open ruimten gezien moet worden als een gebied buiten de bebouwde kom (uit <http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2015:450>, overweging 3.2). Wanneer deze uitleg naast de gebiedsbeschrijving uit paragraaf 2.1.1 van de toelichting wordt gelegd kan worden vastgesteld dat het planvoornemen buiten de bebouwde kom is gelegen. Uit afbeelding 5.5 van de toelichting (zoals in onderstaande afbeelding weergegeven) wordt ook duidelijk dat de Hoge Heiligenweg gekenmerkt wordt een afwisseling van agrarische bedrijven en burgerwoningen, sprake is van verschillende afmetingen van de bebouwde omgeving en tussen de bebouwing openruimtes aanwezig zijn.



De toelichting bevat op dit punt geen gebreken. Omdat voor het buitengebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt een geurverordening is vastgesteld is de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij gehalveerd, zodat niet een afstand van 50 maar 25 meter in acht dient te worden genomen. Er wordt ruim voldaan aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder veehouderij aangezien de nieuwe woning op een afstand van 41 meter van het bestemmingsvlak van de Zandweg 1a is gesitueerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

Onderdeel 4 ruimtelijke en functionele structuur

Bij de analyse van de ruimtelijke en functionele structuur gaat het om het totaal beeld van de ruimtelijke structuur en daarbinnen liggende functies en niet om de afzonderlijke kenmerken hiervan. Bepalend voor de kwaliteit van de ruimtelijke en functionele structuur is de aansluiting van het planvoornemen op de kenmerken van dit landschapstype.

Het recent in ontwikkeling genomen woningbouwgebied Ammerzoden noord bevat de grens van het stedelijk ingerichte gebied van de kern Ammerzoden. Het plangebied maakt deel uit van het oeverwal landschap en is gelegen in het buitengebied van Ammerzoden.

Waarden waar het planvoornemen op dient aan te sluiten bestaan uit; het kleinschalig ingerichte landschap, het bebouwingspatroon langs de Hoge Heiligenweg, het landelijke karakter en de bij het buitengebied behorende bebouwing met tussenliggende open ruimtes in de vorm van weilanden.

De toelichting bevat een beschrijving van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur en voortbordurend hierop een erfinrichtingsplan waarin de nieuwe inrichting binnen deze structuur verder is uitgewerkt. De toelichting bevat hiermee voldoende inzicht in de bestaande waarden van de ruimtelijke en functionele structuur en de wijze waarop het planvoornemen met deze waarden omgaat. Dat op punt sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening is niet gebleken. Overigens wordt hier opgemerkt dat het planvoornemen geen kleinschalige burgerwoonlocatie betreft, zoals in de zienswijze is gesteld. Het gaat hier om een vab-ontwikkeling die leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het landschap, waarbij één woning wordt toegevoegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding de toelichting aan te passen.

Onderdeel 5 ruimte voor woningbouw binnen bebouwde kom

Het planvoornemen voldoet aan het VAB beleid zoals die voor de Regio Rivierenland is vastgesteld. In ruil voor de sloop van voormalig agrarische bebouwing kan op basis van het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" worden voorzien in de realisatie van een burgerwoning. Dit kan omdat met het initiatief kwaliteitswinst wordt behaald door de sloop van leegstaande bedrijfsbebouwing. Met een nieuwe inrichting van het perceel wordt een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied gegeven. De toelichting geeft op dit punt een juiste vertaling van het voor het planvoornemen relevante beleidskader.

De zienswijze geeft geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

3. CONCLUSIE

De ingekomen zienswijze heeft op één punt geleid tot een aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het specifiek benoemen waarom een agrarisch hergebruik binnen het plangebied niet wenselijk is. Deze aanvulling is in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan verwerkt. Hiervoor in paragraaf 4.3.2 als extra bullit toegevoegd dat; *Hergebruik voor agrarische doeleinden is binnen plangebied niet wenselijk gelet op de nabijheid van de bebouwde kom, de aanwijzing in de structuurvisie als afweegbaar gebied voor dorpsuitbreiding en de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorisch waarden.*

De overige punten uit de zienswijze hebben niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan.