



Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

"Zijmarseweg Veesser Enkweg, Veessen"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het verplaatsen van het fruitteeltbedrijf van de Veesser Enkweg in Veessen naar de Zijmarseweg, de bouw van een vrijstaande woning nabij de Veesser Enkweg 36/38 en het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woning, de sloop van de bestaande schuren en de bouw van een twee-onder-één-kapwoning aan de Veesser Enkweg 26a in Veessen. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.8 en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 24 april 2018 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 12 december 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend.

Na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

In totaal zijn er 6 zienswijzen ingekomen. Zienswijze 2 is namens meerdere belanghebbenden ingediend. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	Woonplaats
1	Reclamant 1	Veessen
2	Reclamant 2	Veessen
3	Reclamant 3	Vorchten
4	Reclamant 4	Veessen
5	Reclamant 5	Veessen
6	Reclamant 6	Veessen

1. Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) De bestemming tuin is in voorliggend plan beperkender dan het vigerende bestemmingsplan voor Veesser Enkweg nummer 38, daarom zou de bestemming wonen moeten worden doorgetrokken over de tuin bestemming, met uitzondering van het gedeelte van de gronden met de bestemming tuin met de specifieke aanduiding 'onbebouwd'.

Reactie gemeente

- a) Gemeente neemt de zienswijze van reclamant over om op deze manier te waarborgen dat reclamant niet beperkt wordt. De woonbestemming aan de Veesser Enkweg nummer 38 wordt doorgetrokken op het gedeelte waar de tuinbestemming van toepassing is, met uitzondering van het gedeelte van de gronden met de bestemming tuin met de specifieke aanduiding 'onbebouwd'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op het perceel aan de Veesser Enkweg 38 wordt de tuinbestemming, met uitzondering van het gedeelte waar de tuinbestemming met de specifieke aanduiding 'onbebouwd' geldt, vervangen voor de bestemming wonen. De plankaart is hierop aangepast.

2. Zienswijze reclamant 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) In de publicatietekst wordt alleen beschreven dat een milieukundig ongewenst fruitteeltbedrijf zal worden verplaatst, in werkelijkheid wordt er met dit bestemmingsplan veel meer mogelijk gemaakt.
- b) De boomgaard aan de Veesser Enkweg blijft bestaan, het bedrijf wordt daarom niet verplaatst maar uitgebreid.
- c) Doordat de bedrijfsomvang toeneemt nemen ook de verkeersbewegingen van zwaar verkeer tussen de twee locatie toe.
- d) De uitbreiding van het bedrijf wordt door initiatiefnemer gevraagd met het oog op een toekomstige verkoop van het bedrijf.
- e) Het is niet duidelijk hoe de gronden aan de Veesser Enkweg in de toekomst bestemd worden.
- f) Volgens de actieve raadsinformatie van 13-12-2023 is sanering van de boomgaard verplicht, In de ruimtelijke uitwerking van Vorm november 2016 wordt ook gesteld dat alle bedrijfsmatige werkzaamheden verplaatst dienen te worden.
- g) De grote van het bouwvlak voor de bedrijfsloods kan nu volledig bebouwd worden dat is ongewenst. Deze grote toename in verharding is in strijd met omgevingsvisie en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

- h) Stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt voor de ontwikkeling aan de Zijmarseweg
- i) In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt waarvoor de bedrijfsbebouwing gebruikt gaat worden.
- j) Bij andere plannen uit de gemeente waar agrarische gronden vrijkomen door middel van bestemmingsplanwijzigingen wordt omgezet naar wonen, wordt er vaak een kleiner bouwperceel toegekend. Bij dit plan komt er een groter oppervlakte in bedrijfsbebouwing bij en worden er nog vier compensatie woningen toegevoegd. reclamant vraagt zich af hoe er dan sprake kan zijn van compensatie als er zoveel bouwvolume en verharding wordt toegevoegd.
- k) De hoogte van het bedrijfsgebouw staat niet verhouding met het gebruik daarvan en passen niet bij het landelijk karakter.
- l) Reclamant vraagt zich af of op het oppervlak dat aangeduid is met de bestemming agrarisch-fruitteelt de 10% ontheffing mogelijk is.
- m) Impressie geeft niet weer wat er feitelijk mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan.
- n) Er wordt veel verharding toegevoegd, in de toelichting wordt gesproken over een groene setting. Reclamant vraagt zich af hoe deze twee dingen samengaan.
- o) De goot- en bouwhoogtes refereren aan een heren-landhuis, deze vindt reclamant niet passen in het buitengebied en het landelijke karakter van Veessen.
- p) Het begrip bouwhoogte wordt benoemd reclamant vraagt zich af of dit niet nokhoogte moet zijn.
- q) Het welstandsadvies ontbreekt voor de Zijmarseweg ontbreekt.
- r) Reclamant geeft aan dat hij door initiatiefnemer niet betrokken is geweest bij de participatie. Er wordt daarmee niet voldaan aan het gemeentelijke beleid voor participatie. Reclamant is pas op de hoogte gesteld van het plan door middel van de publicatie.
- s) De afwijkingsmogelijkheid voor een kampeerterrein van 25 plaatsen met parkeervoorzieningen is onder de Wro niet toegestaan, het gaat hier namelijk niet om een kleine afwijking. Een afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een bestemmingsplanwijziging. Bij de bevoegdheid moeten ruimtelijke voorwaarden opgenomen worden.
- t) De spuitzone van 50 meter is op deze locatie van toepassing een camping op deze locatie is daarom strijdig met de milieuwetgeving en jurisprudentie.
- u) Een camping met 25 plaatsen zorgt voor extra verkeer, geluidsoverlast en geur. Deze overlast kan leiden tot kan planschade voor reclamant.
- v) Een marktonderzoek voor een extra camping in Veessen ontbreekt.
- w) De reeds aanwezige fruitteelt aan de Zijmarseweg is in de huidige situatie niet toegestaan binnen de 50m, anders dan de toelichting nu beweert. Daarnaast wordt de boomgaard aan de Zijmarseweg uitgebreid, deze uitbreiding valt ook deels binnen de 50 meter zone ten opzichte van de woning Zijmarseweg 9. Een (nieuw) locatie-specifiek onderzoek naar de spuitzone is daarom noodzakelijk.
- x) De Zijmarseweg heeft een smal profiel zonder bermverharding. De weg is niet geschikt voor een toename in verkeer die een camping en andere nevenactiviteiten met zich meebrengt. Om het plan uitvoerbaar te laten zijn zal er eerst verkeersonderzoek moeten plaatsvinden, waarin ook wordt gekeken over er aanpassingen nodig zijn in het wegprofiel.
- y) Stikstofberekening houdt geen rekening met de vervoersbewegingen van voertuigen vanaf het bedrijfsgebouw naar de locatie Veesser Enkweg
- z) Onderbouwing nevenactiviteit ontbreekt
- aa) De volgende bijlagen ontbreken in het plan
 1. Advies Gelder Genootschap ontwikkeling Zijmarseweg
 2. De schriftelijke goedkeuring van de Omgevingsdienst Veluwe op de diverse milieuonderzoeken
 3. Onderzoek naar PFAS stoffen
 4. Locatie-specifiek onderzoek spuitzones
 5. Een volledig verkeersonderzoek (ook civieltechnisch)
 6. De bijlage bij de regels is een blanco bijlage

Reactie gemeente

- a) Er zijn geen wettelijke eisen aan een publicatietekst, vanuit de wet is alleen verplicht dat er gepubliceerd moet worden. Het is gebruikelijk om in de publicatie op hoofdlijnen aan te geven wat de ontwikkeling inhoudt. Als mensen op basis van de publicatie interesse hebben in het plan, kunnen zij het gehele plan apart bekijken op ruimtelijkeplannen.nl wat per 1 januari 'regels op de kaart' is geworden.
- b) De bedrijfsbebouwing aan de Veesser Enkweg wordt gesaneerd. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het grootste deel van het bedrijf en zijn activiteiten verdwijnen hiermee van de Veesser Enkweg. We spreken daarom van een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten.
Het merendeel van de activiteiten en teelt van het fruitteeltbedrijf vonden plaats aan De Stege in Veessen. Deze activiteiten hebben plaats moeten maken voor de hoogwatergeul. De realisatie van de hoogwatergeul is opgelegd door het Rijk, initiatiefnemer en gemeente hebben hier geen/beperkt invloed op gehad. Met de nieuwe boomgaard aan de Zijmarseweg neemt het bedrijf, relatief gezien, zijn oude omvang weer aan. De verloren gronden door de hoogwatergeul worden hiermee gecompenseerd, de bedrijfsvoering wordt ten opzichte van destijds niet onevenredig groter.
- c) Deze verkeersbewegingen rondom het oogsten passen bij het landelijke gebied. Hier zijn geen specifieke kengetallen voor, maar zal niet tot een ontoelaatbaar aantal verkeersbewegingen leiden.
- d) Welke achterliggende motieven een initiatiefnemer heeft voor zijn of haar plannen is geen toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening.
- e) Het klopt dat de boomgaard aan de Veesser Enkweg zal blijven bestaan. Echter zal de hoofdbestemming aan dit perceel 'Wonen' worden. De bestemming 'agrarisch – fruitteelt' die hier nu geldt komt om deze reden te vervallen. Deze bestemming blijft alleen bestaan op het gedeelte waar de boomgaard blijft bestaan.
- f) De actieve raadsinformatie is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is niet bedoeld om te reageren op deze actieve raadsinformatie. Dit geldt ook voor de ruimtelijke uitwerking van Vorm van november 2016 welke geen onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan.
- g) In de regels was in het ontwerp bestemmingsplan geen maximaal aantal vierkante meters opgenomen voor de bebouwing onder de bestemming agrarisch-fruiteelt. Dit betekent dat het hele bouwvlak bebouwd mag worden. Om dit voorkomen is in de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meter niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg. De omgevingsvisie is bij voorliggend plan nog geen toetsingskader. De visie heeft nu nog de status ontwerp en is nog niet vastgesteld.
In paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan staat beschreven hoe en op welke manier het plan voldoet aan de doelstellingen van het Landschapsontwikkelingsplan.
- h) In hoofdstuk 3 van de toelichting van het plan wordt beschreven hoe het plan is ingepast in zijn omgeving. Hier wordt het aspect stedenbouw ook in benoemd. Daarnaast wordt ook beschreven hoe het plan landschappelijk wordt ingepast, dit is terug te vinden in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
- i) De gebouwen zullen worden gebruikt voor activiteiten gerelateerd aan de bedrijfsvoering die past bij een fruitteelt bedrijf. Andere activiteiten dan dat de bestemming toestaat kunnen niet zonder een daarvoor verleende vergunning plaatsvinden. Indien initiatiefnemer een dergelijke vergunning aanvraagt zal er opnieuw een afweging gemaakt worden.
- j) De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten vormt een onderdeel van het plan. Hier zijn veel kosten mee gemoeid. Om het plan financieel haalbaar te maken wordt het de initiatiefnemer toegestaan drie woningen te bouwen. De bouw van de woningen dragen daarmee bij aan de haalbaarheid van het gehele plan. Deze woningen worden compensatiewoningen genoemd. Deze compensatie gaat niet over compensatie voor vrijkomende agrarische bebouwing waarvoor een nieuwe functie terugkomt (rood voor rood).

- k) De hoogte van de bedrijfsgebouwen zijn gelijk aan de toegestane hoogtes uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is hiermee in lijn met wat gebruikelijk is in het omgevingsplan (buitengebied oost).
Het plangebied ligt in het buitengebied dat gekenmerkt wordt door zijn landelijke karakter. De voorgestelde bebouwing en de opzet van het erf past binnen het landelijke karakter. Dit wordt nader toegelicht in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
- l) De 10% ontheffing geldt voor de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Hiermee wordt uitgesloten om de ontheffing toe te passen op het bouwvlak.
- m) Een bestemmingsplan is kader stellend en deze kaders zijn vastgelegd in de vorm van regels. Een impressie laat zien wat de initiatiefnemer voornemens is om te realiseren binnen deze regels. Dit is hier ook het geval. Het is mogelijk dat een bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan een initiatiefnemer van plan is. Dit is niet ongebruikelijk in een bestemmingsplan. Het geeft ruimtelijke mogelijkheden om voor ontwikkelingen in de toekomst.
- n) Het klopt dat er aan de Zijmarseweg verharding wordt toegevoegd, dat betekent niet dat het plan niet in een groene setting wordt ingepast. Hoe en op welke manier de bebouwing wordt ingepast in een groene setting wordt beschreven in het in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
Daarnaast is uit de watertoets (bijlage 2 van de toelichting van het plan) gebleken dat de toename verharding geen problemen oplevert.
- o) Zie antwoord onder punt 'k'
- p) In bestemmingsplannen is het gebruikelijk om te spreken van bouw- en goothoogtes.
- q) Zowel de ontwikkeling aan de Veesser Enkweg als aan de Zijmarseweg zijn niet welstand plichtig. Een advies van welstand is dan ook niet noodzakelijk.
- r) College vindt het spijtig te lezen dat reclamant door de initiatiefnemer niet is meegenomen in het participatieproces. Volgens het participatiebeleid van de gemeente bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Het plan heeft ter inzage gelegen, tijdens deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Met deze zienswijze mogelijkheid heeft reclamant los van het participatieproces op een formele manier zijn zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.
- s) In artikel 3.5 is inderdaad opgenomen dat burgemeester en wethouders een Omgevingsvergunning kunnen afgeven in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub b ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen. Er is, anders dan reclamant aangeeft, geen sprake van een bestemmingswijziging maar van gewijzigd gebruik op basis van een vergunning. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken moet worden voldaan aan voorwaarden, zoals opgenomen onder artikel 3.5.a lid 1. Er vindt wel degelijk een ruimtelijke en milieukundige afweging plaats bij het verlenen van de vergunning. Onderdeel van de voorwaarden is verder dat er maximaal 25 standplaatsen gerealiseerd mogen worden. In artikel 3.5 lid a is opgenomen dat kleinschalig kamperen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' is toegestaan. In artikel 1.44 is kleinschalig kamperen gedefinieerd als *'kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen'*. Dat beperkte aantal standplaatsen is in artikel 3.5 a lid 2 opgenomen en bedraagt 25 plaatsen. Dit is een gangbaar aantal voor een kleinschalige kampeergelegenheid. Daarom is er in onze beleving wel degelijk sprake van een kleinschalige ontwikkeling waar getoetst wordt aan ruimtelijk relevante voorwaarden en hoeft het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast te worden.
Daarbij past het meedenken met een initiatiefnemer bij de 'ja, mits gedachte' die met ingang van de Omgevingswet (januari 2024) wordt gestimuleerd.

- t) Een van de eisen voor de afwijkingsmogelijkheid is onder andere dat er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede milieukundige situatie. Hier valt een juiste inpassing voor de spuitzone ook onder.
 - u) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De eventuele overlast die recreanten ervaren van de bedrijfsactiviteiten (of andersom) is voor dit ontwerpbestemmingsplan dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor deze afwijkingsmogelijkheid. Als voorwaarde blijkt uit de regels van het bestemmingsplan dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de milieusituatie. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag aantonen dat hij aan deze volwaarde kan voldoen. Wanneer er gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid staat het reclamant vrij om een beroep te doen op planschade.
 - v) Het uitvoeren van een marktonderzoek vormt geen onderdeel uit van de ruimtelijke toets voor het aantonen van een goede ruimtelijke ordening.
 - w) Het college bevestigt dat er destijds geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor deze activiteiten aan de Zijmarseweg. We nemen daarom ter hoogte van Zijmarseweg 9 de gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' op in de plankaart.
 - x) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De verkeerssituatie voor wat betreft de toename van recreanten is op dit moment dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van kleinschalige kampeerplaatsen. Er gelden voorwaarde voor deze afwijkingsmogelijkheid (volgens de regels van het bestemmingsplan) een van deze voorwaarden is dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid. Initiatiefnemer moet ten tijde van de aanvraag aantonen dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.
- Daarnaast is het niet noodzakelijk om een apart verkeeronderzoek voor de Zijmarseweg uit te voeren, de weg is geschikt voor landbouwverkeer en ook in de bermen is voldoende mogelijkheid om uit te wijken. Er is voldoende zicht om te anticiperen op tegemoetkomend verkeer. Gezien de verkeersgeneratie van het bedrijf is niet te verwachten dat de verkeersdruk zo hoog wordt dat passeren geregeld voorkomt. Het is op voorhand niet noodzakelijk om het wegprofiel aan te passen. Civieltechnisch is het mogelijk, wanneer in de praktijk blijkt dat het wenselijk en noodzakelijk is om het profiel aan te passen, de wegbermen te verharderen met grasbeton. Deze aanpassingen worden niet geregeld middels voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet aangepast te worden.
- y) De stikstofonderzoeken die zijn aangeleverd bij het bestemmingsplan zijn gecontroleerd door Omgevingsdienst Veluwe. Zij hebben deze onderzoeken akkoord bevonden. Reclamant toont niet aan waarom de onderzoeken niet juist zijn uitgevoerd.
 - z) Het onderbouwen van de nevenactiviteit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Daarnaast is het niet ongebruikelijk voor agrariërs om naast de hoofdactiviteit nevenactiviteiten uit te voeren voor een financieel gezonde bedrijfsvoering.
 - aa) Reactie op het ontbreken van de bijlagen is hieronder puntsgewijs opgenomen.
 1. Zowel de ontwikkeling aan de Veesser Enkweg als aan de Zijmarseweg zijn niet welstand plichtig. Een advies van het Gelders Genootschap is dan ook niet noodzakelijk.
 2. De Omgevingsdienst is niet bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan dat is het college. Een omgevingsdienst beoordeeld bepaalde aangeleverde onderzoeken. Deze adviezen zijn geen onderdeel van een bestemmingsplan.
 3. Tijdens een verkennend bodemonderzoek is onderzoek naar PFAS alleen verplicht als de locatie verdacht is op het voorkomen van PFAS. Hier is bij dit plan geen sprake. Reclamant toont niet aan waarom een PFAS-onderzoek voor dit plan noodzakelijk is.

4. We houden voor de spuitzones de landelijke vuistregel van 50 meter aan.
5. Zie antwoord onder punt 'x'
6. Wanneer de regels bij de bijlage worden geopend in ruimtelijkeplannen.nl zijn deze volledig.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt g en w tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meters niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg. Ter hoogte van Zijmarseweg 9 is op de plankaart een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' opgenomen.

3. Zienswijze reclamant 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Reclamant geeft aan dat hij door initiatiefnemer niet betrokken is geweest bij de participatie. Er wordt daarmee niet voldaan aan het gemeentelijke beleid voor participatie. Reclamant is pas op de hoogte gesteld van het plan door middel van de publicatie in de Schaapskooi.
- b) Zorgen over de overlast die recreanten zullen ervaren van de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Daarnaast ligt het op de loer dat de camping dusdanig wordt uitgebreid dat het de bedrijfsactiviteiten van reclamant vastzet.
- c) De afwijkmogelijkheid voor een kampeerterrein van 25 plaatsen met parkeervoorzieningen is onder de Wro niet toegestaan, het gaat hier namelijk niet om een kleine afwijking
- d) De spuitzone van 50 meter is op deze locatie nog van toepassing een camping op deze locatie is daarom strijdig met de milieuwetgeving en jurisprudentie.
- e) Reclamant vraagt zich af dat als er een goede milieukundige situatie kan worden aangetoond er dan een kampeervergunning van worden verleend.
- f) Een camping met 25 plaatsen zorgt voor extra verkeer, geluidsoverlast en geur. Deze overlast kan leiden tot kan planschade voor reclamant.
- g) Er ontbreekt een marktonderzoek naar een extra camping.
- h) Het uitzicht op een parkeerplaats en een grote bedrijfsloods is niet passend binnen het buitengebied
- i) De reeds aanwezige fruitteelt aan de Zijmarseweg is niet toegestaan binnen de 50m, anders dan de toelichting nu beweert. Daarnaast wordt de boomgaard aan de Zijmarseweg uitgebreid, deze uitbreiding valt ook deels binnen de 50 meter zone ten opzichte van de woning Zijmarseweg 9. Een (nieuw) locatie-specifiek onderzoek naar de spuitzone is daarom noodzakelijk.
- j) De windsingel dient uitgebreid te worden.

Reactie gemeente

- a) College vindt het spijtig te lezen dat reclamant door de initiatiefnemer niet is meegenomen in het participatieproces. Volgens het participatiebeleid van de gemeente bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Het plan heeft ter inzage gelegen, tijdens deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Met deze zienswijze mogelijkheid heeft reclamant los van het participatieproces op een formele manier zijn zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

- b) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De eventuele overlast die recreanten ervaren van de bedrijfsactiviteiten (of andersom) is voor dit ontwerpbestemmingsplan dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor deze afwijkingsmogelijkheid. Als voorwaarde blijkt uit de regels van het bestemmingsplan dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de milieusituatie. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag aantonen dat hij aan deze volwaarde kan voldoen.
Reclamant kan wanneer er een vergunning wordt verleend voor deze afwijkingsmogelijkheid hier bezwaar op indienen.
Met de afwijkingsmogelijkheid kunnen er op dit moment 25 standplaatsen worden gerealiseerd. Een uitbreiding hiervan is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. De kaders uit het bestemmingsplan geven reclamant op dit moment genoeg zekerheid dat de camping niet uit zal breiden tot een hoofdfunctie op het perceel.
- c) In artikel 3.5 is inderdaad opgenomen dat burgemeester en wethouders een Omgevingsvergunning kunnen afgeven in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub b ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen. Er is, anders dan reclamant aangeeft, geen sprake van een bestemmingswijziging maar van gewijzigd gebruik op basis van een vergunning. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken moet worden voldaan aan voorwaarden, zoals opgenomen onder artikel 3.5.a lid 1. Er vindt wel degelijk een ruimtelijke en milieukundige afweging plaats bij het verlenen van de vergunning. Onderdeel van de voorwaarden is verder dat er maximaal 25 standplaatsen gerealiseerd mogen worden. In artikel 3.5 lid a is opgenomen dat kleinschalig kamperen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' is toegestaan. In artikel 1.44 is kleinschalig kamperen gedefinieerd als 'kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen'. Dat beperkte aantal standplaatsen is in artikel 3.5 a lid 2 opgenomen en bedraagt 25 plaatsen. Dit is een gangbaar aantal voor een kleinschalige kampeergelegenheid. Daarom is er in onze beleving wel degelijk sprake van een kleinschalige ontwikkeling waar getoetst wordt aan ruimtelijk relevante voorwaarden en hoeft het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast te worden.
- d) Een van de eisen voor de afwijkingsmogelijkheid is onder andere dat er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede milieukundige situatie hier valt een juiste inpassing voor de spuitzone ook onder.
- e) Als er kan worden aangetoond dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan moet initiatiefnemer ook nog aantonen dat hij voldoet aan de eisen uit artikel 3.5 sub a 1 tot en met 7 uit de regels van het plan. Daarnaast moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in 3.5.1. van de regels van het plan.
- f) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De eventuele overlast die recreanten ervaren van de bedrijfsactiviteiten (of andersom) is voor dit ontwerpbestemmingsplan dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor deze afwijkingsmogelijkheid. Als voorwaarde blijkt uit de regels van het bestemmingsplan dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de milieusituatie. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag aantonen dat hij aan deze volwaarde kan voldoen. Wanneer er gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid staat het reclamant vrij om een beroep te doen op planschade.
- g) Het uitvoeren van een marktonderzoek vormt geen onderdeel uit van de ruimtelijke toets voor een goede ruimtelijke ordening.
- h) In hoofdstuk 3 van de toelichting van het plan wordt beschreven hoe het plan is ingepast in zijn omgeving. Daarnaast wordt ook beschreven hoe het plan landschappelijk wordt

ingepast, dit is terug te vinden in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).

- i) Het college bevestigt dat er destijds geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor deze activiteiten aan de Zijmarseweg. We nemen daarom de gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' op ter hoogte van Zijmarseweg 9.
- j) Het plaatsen van windsingels is bedoeld voor de gehele omgeving en niet alleen voor de eigen gezondheidsrisico's. Het waterschap is bevoegd gezag over gronden en watergangen die in beheer/bezit zijn bij het waterschap. Dat geldt ook voor deze watergang. Het plaatsen van een singel ver buiten de perceelsgrenzen is landschappelijk niet wenselijk.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt i tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ter hoogte van Zijmarseweg 9 is op de plankaart een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' opgenomen.

4. Zienswijze reclamant 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Extra recreatieve voorziening is onwenselijk, dit standpunt wordt ondersteund met de uitkomsten van de enquêtes die Klankbordgroep Veessen 2,5 jaar geleden heeft uitgezet.
- b) Verkeers- en sociale veiligheid in relatie tot nieuwe recreatiemogelijkheid.
- c) Meer mensen lopen gevaar bij dijkdoorbraak wanneer er een recreatievoorziening komt.
- d) Nu al de mogelijkheid bieden om iets in de toekomst acht reclamant onlogisch en moet daarom uit het plan worden gehaald.

Reactie gemeente

- a) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. Hiervoor moet eerst een aanvraag worden gedaan. Bij het in behandeling nemen van deze aanvraag wordt er getoetst of en hoe er medewerking kan worden verleend aan de aanvraag. Dit op basis van de voorschriften die zijn gesteld in de afwijkmogelijkheid van voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
- b) Zoals hierboven benoemd wordt de recreatieve voorziening wordt met voorliggend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De verkeerssituatie voor wat betreft de toename van recreanten is op dit moment dan ook niet relevant. Indien initiatiefnemer een aanvraag indient is een van de voorwaarden dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid. Initiatiefnemer moet ten tijde van de aanvraag aantonen dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.
- c) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. Het aantal recreanten wat extra moet worden geëvacueerd is daarmee niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan.
- d) Initiatiefnemer moet ten tijde van de aanvraag aantonen dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.
Het is niet ongebruikelijk voor agrariërs om naast de hoofdactiviteit ook nevenactiviteiten uit te voeren voor een financieel gezonde bedrijfsvoering. Een nevenactiviteit zoals kleinschalig kamperen past binnen deze trend. Het is niet ongebruikelijk om afwijkmogelijkheden op te nemen in bestemmingsplannen. Daarbij past het meedenken met een initiatiefnemer bij de

'ja, mits gedachte' die met ingang van de Omgevingswet (januari 2024) wordt gestimuleerd. De afwijkmogelijkheid wordt om deze reden niet uit het plan gehaald.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Zienswijze reclamant 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Het bebouwen van het bouwvlak aan de Zijmarseweg is nu procedureel eenvoudiger, het gehele bouwvlak kan bebouwd worden. Reclamant vindt het daarom belangrijk dat er een kleiner aantal vierkante meters bebouwing wordt toegestaan.
- b) De afwijkmogelijkheid voor de recreatievoorziening moet niet in het plan worden opgenomen, omdat het in de huidige situatie al niet mogelijk is.

Reactie gemeente

- a) In de regels was in het ontwerp bestemmingsplan geen maximaal aantal vierkante meters opgenomen voor de bebouwing onder de bestemming agrarisch-fruitteelt. Dit betekent dat het hele bouwvlak bebouwd mag worden. Om dit te voorkomen is in de planregels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meters niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg. De omgevingsvisie is bij voorliggend plan nog geen toetsingskader. De visie heeft nu nog de status ontwerp en is nog niet vastgesteld.
- b) Initiatiefnemer moet ten tijde van de aanvraag aantonen dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.
Het is niet ongebruikelijk voor agrariërs om naast de hoofdactiviteit nevenactiviteiten uit te voeren voor een financieel gezonde bedrijfsvoering. Een nevenactiviteit zoals kleinschalig kamperen past binnen deze trend. Het is niet ongebruikelijk om afwijkmogelijkheden op te nemen in bestemmingsplannen. Het geeft ruimtelijke mogelijkheden om in te kunnen spelen op de toekomst. Daarbij past het meedenken met een initiatiefnemer bij de 'ja, mits gedachte' die met ingang van de Omgevingswet (januari 2024) wordt gestimuleerd. De afwijkmogelijkheid wordt om deze reden niet uit het plan gehaald.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt a tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meters niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg.

6. Zienswijze reclamant 6

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) In de publicatietekst wordt alleen beschreven dat een milieukundig ongewenst fruitteeltbedrijf zal worden verplaatst, in werkelijkheid wordt er met dit bestemmingsplan veel meer mogelijk gemaakt.
- b) De boomgaard aan de Veesser Enkweg blijft bestaan, het bedrijf wordt daarom niet verplaatst maar uitgebreid.
- c) Doordat de bedrijfsomvang toeneemt nemen ook de verkeersbewegingen van zwaar verkeer tussen de twee locatie toe.
- d) De uitbreiding van het bedrijf wordt door initiatiefnemer gevraagd met het oog op een toekomstige verkoop van het bedrijf.
- e) Het is niet duidelijk hoe de gronden aan de Veesser Enkweg in de toekomst bestemd worden.
- f) Volgens de actieve raadsinformatie van 13-12-2023 is sanering van de boomgaard verplicht, In de ruimtelijke uitwerking van Vorm november 2016 wordt ook gesteld dat alle bedrijfsmatige werkzaamheden verplaatst dienen te worden.
- g) De grote van het bouwvlak voor de bedrijfsloods kan nu volledig bebouwd worden dat is ongewenst. Deze grote toename in verharding is in strijd met omgevingsvisie en het Landschapsonwikkelingsplan (LOP)
- h) Stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt voor de ontwikkeling aan de Zijmarseweg
- i) In het bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt waarvoor de bedrijfsbebouwing gebruikt gaat worden.
- j) Bij andere plannen uit de gemeente waar agrarische gronden vrijkomen door middel van bestemmingsplanwijzigingen wordt omgezet naar wonen, wordt er vaak een kleiner bouwperceel toegekend. Bij dit plan komt er een groter oppervlakte in bedrijfsbebouwing bij en worden er nog vier compensatie woningen toegevoegd. reclamant vraagt zich af hoe er dan sprake kan zijn van compensatie als er zoveel bouwvolume en verharding wordt toegevoegd.
- k) De hoogte van het bedrijfsgebouw staat niet verhouding met het gebruik daarvan en passen niet bij het landelijk karakter.
- l) Reclamant vraagt zich af of op het oppervlak dat aangeduid is met de bestemming agrarisch-fruiteelt de 10% ontheffing mogelijk is.
- m) Impressie geeft niet weer wat er feitelijk mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan.
- n) Er wordt veel verharding toegevoegd, in de toelichting wordt gesproken over een groene setting. Reclamant vraagt zich af hoe deze twee dingen samengaan.
- o) De goot- en bouwhoogtes refereren aan een heren-landhuis, deze vindt reclamant niet passen in het buitengebied en het landelijke karakter van Veessen.
- p) Het begrip bouwhoogte wordt benoemd reclamant vraag zich af of dit niet nokhoogte moet zijn.
- q) Het welstandsadvies ontbreekt voor de Zijmarseweg ontbreekt.
- r) Reclamant geeft aan dat hij door initiatiefnemer niet betrokken is geweest bij de participatie. Er wordt daarmee niet voldaan aan het gemeentelijke beleid voor participatie. Reclamant is pas op de hoogte gesteld van het plan door middel van de publicatie.
- s) De afwijkingsmogelijkheid voor een kampeerterrein van 25 plaatsen met parkeervoorzieningen is onder de Wro niet toegestaan, het gaat hier namelijk niet om een kleine afwijking. Een afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een

bestemminsplanwijziging. Bij de bevoegdheid moeten ruimtelijke voorwaarden opgenomen worden.

- t) De spuitzone van 50 meter is op deze locatie van toepassing een camping op deze locatie is daarom strijdig met de milieuwetgeving en jurisprudentie.
- u) Een camping met 25 plaatsen zorgt voor extra verkeer, geluidsoverlast en geur. Deze overlast kan leiden tot kan planschade voor reclamant.
- v) Een marktonderzoek voor een extra camping in Veessen ontbreekt.
- w) De reeds aanwezige fruitteelt aan de Zijmarseweg is in de huidige situatie niet toegestaan binnen de 50m, anders dan de toelichting nu beweert. Daarnaast wordt de boomgaard aan de Zijmarseweg uitgebreid, deze uitbreiding valt ook deels binnen de 50 meter zone ten opzichte van de woning Zijmarseweg 9. Een (nieuw) locatie-specifiek onderzoek naar de spuitzone is daarom noodzakelijk.
- x) De Zijmarseweg heeft een smal profiel zonder bermverharding. De weg is niet geschikt voor een toename in verkeer die een camping en andere nevenactiviteiten met zich meebrengt. Om het plan uitvoerbaar te laten zijn zal er eerst verkeersonderzoek moeten plaatsvinden, waarin ook wordt gekeken over er aanpassingen nodig zijn in het wegprofiel.
- y) Stikstofberekening houdt geen rekening met de vervoersbewegingen van voertuigen vanaf het bedrijfsgebouw naar de locatie Veesser Enkweg
- z) Onderbouwing nevenactiviteit ontbreekt
- aa) De volgende bijlagen ontbreken in het plan
 1. Advies Gelder Genootschap ontwikkeling Zijmarseweg
 2. De schriftelijke goedkeuring van de Omgevingsdienst Veluwe (bevoegd gezag) op de diverse milieuonderzoeken
 3. Onderzoek naar PFAS stoffen
 4. Locatie-specifiek onderzoek spuitzones
 5. Een volledig verkeersonderzoek (ook civieltechnisch)
 6. De bijlage bij de regels is een blanco bijlage

Reactie gemeente

- a) Er zijn geen wettelijke eisen aan een publicatietekst, vanuit de wet is alleen verplicht dat er gepubliceerd moet worden. Het is gebruikelijk om in de publicatie op hoofdlijnen aan te geven wat de ontwikkeling inhoudt. Als mensen op basis van de publicatie interesse hebben in het plan, kunnen zij het gehele plan apart bekijken op ruimtelijkeplannen.nl wat per 1 januari 'regels op de kaart' is geworden.
- b) De bedrijfsbebouwing aan de Veesser Enkweg wordt gesaneerd. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het grootste deel van het bedrijf en zijn activiteiten verdwijnen hiermee van de Veesser Enkweg. We spreken daarom van een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten.

Het merendeel van de activiteiten en teelt van het fruitteeltbedrijf vonden plaats aan De Stege in Veessen. Deze activiteiten hebben plaats moeten maken voor de hoogwatergeul. De realisatie van de hoogwatergeul is opgelegd door het Rijk, initiatiefnemer en gemeente hebben hier geen/beperkt invloed op gehad. Met de nieuwe boomgaard aan de Zijmarseweg neemt het bedrijf, relatief gezien, zijn oude omvang weer aan. De verloren gronden door de hoogwatergeul worden hiermee gecompenseerd, de bedrijfsvoering wordt ten opzichte van destijds niet onevenredig groter.
- c) Deze verkeersbewegingen rondom het oogsten passen bij het landelijke gebied. Hier zijn geen specifieke kengetallen voor, maar zal niet tot een ontoelaatbaar aantal verkeersbewegingen leiden.
- d) Welke achterliggende motieven een initiatiefnemer heeft voor zijn of haar plannen is geen toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening.
- e) Het klopt dat de boomgaard aan de Veesser Enkweg zal blijven bestaan. Echter zal de hoofdbestemming aan dit perceel 'Wonen' worden. De bestemming 'agrarisch – fruitteelt' die hier nu geldt komt om deze reden te vervallen. Deze bestemming blijft alleen bestaan op het gedeelte waar de boomgaard blijft bestaan.
- f) De actieve raadsinformatie is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, de

mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is niet bedoeld om te reageren op deze actieve raadsinformatie. Dit geldt ook voor de ruimtelijke uitwerking van Vorm van november 2016 welke geen onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan.

- g) In de regels was in het ontwerp bestemmingsplan geen maximaal aantal vierkante meters opgenomen voor de bebouwing onder de bestemming agrarisch-fruittelt. Dit betekent dat het hele bouwvlak bebouwd mag worden. Om dit voorkomen is in de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meters niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg. De omgevingsvisie is bij voorliggend plan nog geen toetsingskader. De visie heeft nu nog de status ontwerp en is nog niet vastgesteld.
In paragraaf 4.3 van de toelichting van het plan staat beschreven hoe en op welke manier het plan voldoet aan de doelstellingen van het Landschapontwikkelingsplan.
- h) In hoofdstuk 3 van de toelichting van het plan wordt beschreven hoe het plan is ingepast in zijn omgeving. Hier wordt het aspect stedenbouw ook in benoemd. Daarnaast wordt ook beschreven hoe het plan landschappelijk wordt ingepast, dit is terug te vinden in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
- i) De gebouwen zullen worden gebruikt voor activiteiten gerelateerd aan de bedrijfsvoering die past bij een fruittelt bedrijf. Andere activiteiten dan dat de bestemming toestaat kunnen niet zonder een daarvoor verleende vergunning plaatsvinden. Indien initiatiefnemer een dergelijke vergunning aanvraagt zal er opnieuw een afweging gemaakt worden.
- j) De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten vormt een onderdeel van het plan. Hier zijn veel kosten mee gemoeid. Om het plan financieel haalbaar te maken wordt het de initiatiefnemer toegestaan drie woningen te bouwen. De bouw van de woningen dragen daarmee bij aan de haalbaarheid van het gehele plan. Deze woningen worden compensatiewoningen genoemd. Deze compensatie gaat niet over compensatie voor vrijkomende agrarische bebouwing waarvoor een nieuwe functie terugkomt (rood voor rood).
- k) De hoogte van de bedrijfsgebouwen zijn gelijk aan de toegestane hoogtes uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is hiermee in lijn met wat gebruikelijk is in het omgevingsplan (buitengebied oost).
Het plangebied ligt in het buitengebied dat gekenmerkt wordt door zijn landelijke karakter. De voorgestelde bebouwing en de opzet van het erf past binnen het landelijke karakter. Dit wordt nader toegelicht in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
- l) De 10% ontheffing geldt voor de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Hiermee wordt uitgesloten om de ontheffing toe te passen op het bouwvlak.
- m) Een bestemmingsplan is kader stellend en deze kaders zijn vastgelegd in de vorm van regels. Een impressie laat zien wat de initiatiefnemer voornemens is om te realiseren binnen deze regels. Dit is hier ook het geval. Het is mogelijk dat een bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan een initiatiefnemer van plan is. Dit is niet ongebruikelijk in een bestemmingsplan. Het geeft ruimtelijke mogelijkheden om voor ontwikkelingen in de toekomst.
- n) Het klopt dat er aan de Zijmarseweg verharding wordt toegevoegd, dat betekent niet dat het plan niet in een groene setting wordt ingepast. Hoe en op welke manier de bebouwing wordt ingepast in een groene setting wordt beschreven in het in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels van het plan).
Daarnaast is uit de watertoets (bijlage 2 van de toelichting van het plan) gebleken dat de toename verharding geen problemen oplevert.
- o) Zie antwoord onder punt 'k'
- p) In bestemmingsplannen is het gebruikelijk om te spreken van bouw- en goothoogtes.
- q) Zowel de ontwikkeling aan de Veesser Enkweg als aan de Zijmarseweg zijn niet welstand plichtig. Een advies van welstand is dan ook niet noodzakelijk.

- r) College vindt het spijtig te lezen dat reclamant door de initiatiefnemer niet is meegenomen in het participatieproces. Volgens het participatiebeleid van de gemeente bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Het plan heeft ter inzage gelegen, tijdens deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Met deze zienswijze mogelijkheid heeft reclamant los van het participatieproces op een formele manier zijn zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.
- s) In artikel 3.5 is inderdaad opgenomen dat burgemeester en wethouders een Omgevingsvergunning kunnen afgeven in afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub b ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen. Er is, anders dan reclamant aangeeft, geen sprake van een bestemmingswijziging maar van gewijzigd gebruik op basis van een vergunning. Om van deze afwijking gebruik te kunnen maken moet worden voldaan aan voorwaarden, zoals opgenomen onder artikel 3.5.a lid 1. Er vindt wel degelijk een ruimtelijke en milieukundige afweging plaats bij het verlenen van de vergunning. Onderdeel van de voorwaarden is verder dat er maximaal 25 standplaatsen gerealiseerd mogen worden. In artikel 3.5 lid a is opgenomen dat kleinschalig kamperen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' is toegestaan. In artikel 1.44 is kleinschalig kamperen gedefinieerd als *'kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen'*. Dat beperkte aantal standplaatsen is in artikel 3.5 a lid 2 opgenomen en bedraagt 25 plaatsen. Dit is een gangbaar aantal voor een kleinschalige kampeergelegenheid. Daarom is er in onze beleving wel degelijk sprake van een kleinschalige ontwikkeling waar getoetst wordt aan ruimtelijk relevante voorwaarden en hoeft het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast te worden. Daarbij past het meedenken met een initiatiefnemer bij de 'ja, mits gedachte' die met ingang van de Omgevingswet (januari 2024) wordt gestimuleerd.
- t) Een van de eisen voor de afwijkingsmogelijkheid is onder andere dat er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede milieukundige situatie. Hier valt een juiste inpassing voor de spuitzone ook onder.
- u) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De eventuele overlast die recreanten ervaren van de bedrijfsactiviteiten (of andersom) is voor dit ontwerpbestemmingsplan dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor deze afwijkingsmogelijkheid. Als voorwaarde blijkt uit de regels van het bestemmingsplan dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de milieusituatie. Initiatiefnemer moet bij de aanvraag aantonen dat hij aan deze volwaarde kan voldoen. Wanneer er gebruik zal worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid staat het reclamant vrij om een beroep te doen op planschade.
- v) Het uitvoeren van een marktonderzoek vormt geen onderdeel uit van de ruimtelijke toets voor het aantonen van een goede ruimtelijke ordening.
- w) Het college bevestigt dat er destijds geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor deze activiteiten aan de Zijmarseweg. We nemen daarom ter hoogte van Zijmarseweg 9 de gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' op in de plankaart.
- x) De recreatieve voorziening wordt met voorliggend bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. De verkeerssituatie voor wat betreft de toename van recreanten is op dit moment dan ook niet relevant. Dit wordt pas relevant als er door initiatiefnemer een aanvraag wordt gedaan voor de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van kleinschalige kampeerplaatsen. Er gelden voorwaarde voor deze afwijkingsmogelijkheid (volgens de regels van het bestemmingsplan) een van deze voorwaarden is dat er rekening moet worden gehouden met de verkeersveiligheid. Initiatiefnemer moet ten tijde van de aanvraag aantonen dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan.

Daarnaast is het niet noodzakelijk om een apart verkeeronderzoek voor de Zijmarseweg uit te voeren, de weg is geschikt voor landbouwverkeer en ook in de bermen is voldoende mogelijkheid om uit te wijken. Er is voldoende zicht om te anticiperen op tegemoetkomend verkeer. Gezien de verkeersgeneratie van het bedrijf is niet te verwachten dat de verkeersdruk zo hoog wordt dat passeren geregeld voorkomt. Het is op voorhand niet noodzakelijk om het wegprofiel aan te passen. Civieltechnisch is het mogelijk, wanneer in de praktijk blijkt dat het wenselijk en noodzakelijk is om het profiel aan te passen, de wegbermen te verharderen met grasbeton. Deze aanpassingen worden niet geregeld middels voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet aangepast te worden.

- y) De stikstofonderzoeken die zijn aangeleverd bij het bestemmingsplan zijn gecontroleerd door Omgevingsdienst Veluwe. Zij hebben deze onderzoeken akkoord bevonden. Reclamant toont niet aan waarom de onderzoeken niet juist zijn uitgevoerd.
- z) Het onderbouwen van de nevenactiviteit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Daarnaast is het niet ongebruikelijk voor agrariërs om naast de hoofdactiviteit nevenactiviteiten uit te voeren voor een financieel gezonde bedrijfsvoering.
- aa) Reactie op het ontbreken van de bijlagen is hieronder puntsgewijs opgenomen.
 - 1. Zowel de ontwikkeling aan de Veesser Enkweg als aan de Zijmarseweg zijn niet welstand plichtig. Een advies van het Gelders Genootschap is dan ook niet noodzakelijk.
 - 2. De Omgevingsdienst is niet bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan dat is het college. Een omgevingsdienst beoordeeld bepaalde aangeleverde onderzoeken. Deze adviezen zijn geen onderdeel van een bestemmingsplan.
 - 3. Tijdens een verkennend bodemonderzoek is onderzoek naar PFAS alleen verplicht als de locatie verdacht is op het voorkomen van PFAS. Hier is bij dit plan geen sprake. Reclamant toont niet aan waarom een PFAS-onderzoek voor dit plan noodzakelijk is.
 - 4. We houden voor de spuitzones de landelijke vuistregel van 50 meter aan.
 - 5. Zie antwoord onder punt 'x'
 - 6. Wanneer de regels bij de bijlage worden geopend in ruimtelijkeplannen.nl zijn deze volledig.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt g en w tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m2)' het aantal vierkante meters niet meer mag bedragen dan 1.500. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwvlak aan de Zijmarseweg. Daarnaast is er ter hoogte van Zijmarseweg 9 is op de plankaart een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitzone uitgesloten' opgenomen.