



Vooroverleg en inspraaknota inzake voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Amsbergterrein

Procedure:

- het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 januari tot en met 1 maart 2011
- inloopbijeenkomst op 1 februari 2011

	Indiener reactie	Vooroverlegreactie/ Inspraakreactie	Beoordeling gemeente
1	VROM-inspectie, Regioafdeling Oost, ingekomen 21 december 2010	Bij brief van 21 december 2010 heeft de VROM-inspectie aangegeven dat dit voorontwerpbestemmingsplan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.	Deze reactie leidt niet tot bijstelling van het plan. De reactie wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en kan voor het overige voor kennisgeving worden aangenomen.
2	Provincie Gelderland, ingekomen 24 november 2010	Bij brief van 23 november 2010 heeft de provincie aangegeven dat zij tegen realisering van dit project geen bezwaar heeft. Zij kan zich vinden in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het beleid voor functieverandering en onderschrijft het standpunt van de gemeente dat dit project bijdraagt aan verbetering van de belevingswaarde van het karakteristieke slagenlandschap. Er is op juiste wijze aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het project.	Deze reactie leidt niet tot bijstelling van het plan. Deze reactie wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en kan voor het overige voor kennisgeving worden aangenomen.
3	De heer J.B. Kaiser, namens de heer D. van 't Veen, Zuiderzeestraatweg 402, ingekomen 17 januari 2011	Het betreft hier een brief, namens de heer Van 't Veen, die is gericht aan de wethouder ruimtelijke ordening. Daarna heeft de heer Van 't Veen een andere belangbehartiger in de arm genomen, dat is de heer Van Ginkel. Voor zover bekend behartigt reclamant momenteel niet meer de belangen van Van 't Veen. In verband hiermee wordt deze inspraakreactie hier niet verder behandeld. Zie verder onder de onder 5 van deze notitie weergegeven inspraakreactie.	De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
4	De heer J. B. Kaiser en mw. S.J.M. van Loon, Zuiderzeestraatweg 415 en 413, ingekomen 14 februari 2012	1. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld door initiatiefnemer en derhalve mist dit rapport de toets van onpartijdigheid.	1. Indien de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling, dient initiatiefnemer hiervoor een bestemmingsplan met de daarbij behorende relevante onderzoeksrapporten te overleggen. De gemeente toetst deze stukken vervolgens aan relevante wet- en regelgeving. Wanneer sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt dit plan in procedure gebracht. De reactie van reclamant dat geen sprake is van een onpartijdige beoordeling wordt niet gedeeld.

	2. De bestemming van het agrarische bouwperceel van de heer van 't Veen is opgesplitst in twee gedeelten: bedrijfsgedeelte en woongedeelte. Hiermee wordt beoogd de stankcirkel op te schuiven en derhalve het woningbouwproject Amsberg mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat dit juridisch niet mogelijk is. 3. Reclamant is van mening dat de beoogde bebouwing voor vier woningen binnen de stankcirkel van het agrarische bedrijf Zuiderzeestraatweg 402 is geprojecteerd en derhalve sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. 4. Reclamant kan de systematiek van de verbeelding (bestemmingsplankaart) niet volgen en vraagt of sprake is van een ommissie. In zijn beleving biedt het bestemmingsplan op deze wijze de mogelijkheid om het hele voor wonen met geel gearceerde bestemmingsvlak worden vol te bouwen. 5. Reclamanten geven aan dat er een link wordt gelegd tussen sanering van de huidige verontreinigde grond, annex de bouw-	2. Op 16 februari 2012 is over dit item ook ingesproken bij de raadscommissie Ruimte en Grond. Het debat ging over de vraag of er een juiste afweging was gemaakt tussen het bedrijfsbelang van de heer Van 't Veen en het algemeen belang. Aan het einde van dit debat is het college gevraagd nog eens te kijken naar de belangen van de heer Van 't Veen. In verband hiermee zijn het afgelopen jaar de mogelijkheden voor functieverandering voor de locatie van de heer Van 't Veen onderzocht, waarmee de stankcirkel kan komen te vervallen. Inmiddels is onder voorwaarden ingestemd met een principeverzoek wat de heer van 't Veen hiervoor heeft ingediend. Indien deze functiewijziging onderdeel uitmaakt van het project Amsberg is deze inspraakreactie niet meer aan de orde. 3. Zie onder 2. 4. De eisen voor een bestemmingsplan zijn voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 1.2.5 Bro wordt de geometrische plaatsbepaling geregeld. In artikel 3.1.3 Bro is bepaald dat een beschrijving is benodigd van de bestemmingen waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Amsbergterrein is hiermee in overeenstemming. Op de verbeelding wordt de bestemming van de gronden geregeld en in de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld. Gelet op de regels dient de woning binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en mogen buiten het bouwvlak een bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen en ook andere bouwwerken worden gerealiseerd. Hieruit volgt niet dat het hele perceel mag worden bebouwd. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. 5. Ten aanzien van deze verontreiniging is een risicobeoordeling
--	---	---

	val, en de bouw van woningen. Deze link is kunstmatig omdat het terrein evenzeer gesaneerd kan worden zonder deze te koppelen aan de bouw van de woningen. Daarnaast wordt er voorbijgegaan aan de jarenlange klacht van dhr. Van 't Veen dat zijn grond vervuild is geworden door het nalaten van de sloop van het overblijfsel van de oorspronkelijke melkfabriek en de sanering van de grond. De gemeente heeft zondermeer de mogelijkheden de huidige eigenaar hiertoe te verplichten, maar laat deze kennelijk, om ons niet geheel en al duidelijke beweegredenen, achterwege.	uitgevoerd. Uit deze beoordeling blijkt dat er op de locatie geen sprake is van actuele humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's. Dit houdt in dat de sanering niet spoedeisend is en het daarmee niet noodzakelijk is om de sanering direct uit te voeren. De sanering kan worden uitgevoerd gedurende het traject van de bouw van de woningen. In onderhavige situatie is vooral sprake van een historische verontreiniging, die dateert van voor 1987. Het is niet te achterhalen welke milieu- of hinderwetvergunning van toepassing was tijdens het ontstaan van de verontreiniging. Daarom kan geen veroorzaker worden aangewezen. Gevolg hiervan is dat de vergunningaanvrager voor de nieuwbouw, die tevens eigenaar is van de gronden, dan de niet-schuldige eigenaar is van de verontreinigingen. De vergunningaanvrager is dan ook verantwoordelijk voor het saneren van de verontreinigingen. Er mag niet eerder worden gebouwd voordat de sanering is uitgevoerd. De vergunningaanvrager gaat volgens het saneringsplan de verontreinigingen saneren. De inspraakreactie wordt niet overgenomen.
	6. Reclamanten zijn van mening dat realisering van dit project ten koste gaat van het open karakter van deze omgeving en daarom strijdig is met het provinciaal beleid inzake waardevolle open (buiten)gebied.	6. Het project raakt de volgende provinciale belangen: Functieverandering en Waardevol open landschap. In verband hiermee is hierover ingevolge artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland. Bij brief van 23 november 2010 heeft de provincie aangegeven dat zij tegen realisering van dit project geen bezwaar heeft. Zij kan zich vinden in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het beleid voor functieverandering en onderschrijft het standpunt van de gemeente dat dit project bijdraagt aan verbetering van de belevingswaarde van het karakteristieke slagenlandschap. Er is op juiste wijze aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het project. De inspraakreactie wordt niet overgenomen.
	7. Realisering van dit project is strijdig met het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan en structuurvisie 2030, omdat hierin wordt aangegeven dat in het buitengebied geen nieuwe bedrijven of woningen worden toegelaten, ook geen verdichting van de lintbebouwing.	7. In z'n algemeenheid geldt wat in de inspraakreactie wordt gesteld. Het oprichten van nieuwe woningen leidt tot verdere versterking van het buitengebied, schept een ongewenst precedent en is derhalve in strijd met het provinciaal en gemeentelijke beleid. In dit geval is echter sprake van een niet-agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied. Het beleid is om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en derhalve is

		8. Onderzoek heeft uitgewezen dat voor wat betreft geluid de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor de geplande woningen wordt overschreden. Reclamanten vinden dit een reden te meer om van woningbouw ter plaatse af te zien. 9. De heer Kaiser en mevrouw Van Loon geven aan dat het terrein Amsberg wel degelijk ligt in de directe nabijheid (minder dan 75 meter, namelijk pal aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg) van een landgoed dat onder de natuurschoonwet en de PEHS vallen (en derhalve de facto onder Natura 2000). Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is wel degelijk aan de orde. Bagatellisering van de invloed op woningbouw op de natuur lijkt dan ook o.i. uiterst misplaatst. Het rapport zelf geeft al aan dat aantasting van het leefgebied van strikt beschermde soorten niet valt uit te sluiten. Aangezien vleermuizen in hoge frequentie voorkomen in de grotten, vleermuiskasten en bomen van het aanpalende landgoed De Oldhorst, kan naar alle waarschijnlijkheid aangenomen worden dat deze ook voorkomen op het terrein van de locatie Amsberg. De conclusie "Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan" wordt derhalve niet gedeeld. Deze conclusie wordt overigens al getrokken voordat de aanbevolen onderzoeken hebben plaatsgevonden.	er beleid voor functieverandering van agrarisch naar wonen of van een bedrijfsbestemming naar wonen opgesteld. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls in het buitengebied beoogd. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. 8. Voor realisering van het project moet voor de toegestane geluidsbelasting op de gevel van de woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Wet- en regelgeving bieden hiervoor mogelijkheden en derhalve vormt dit aspect geen beletsel voor realisering van dit project. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. 9. Het projectgebied ligt op ongeveer 125 meter van de PEHS. Dit is ook aangegeven in zowel de quick scan flora en fauna (20 december 2007) als het nader flora en fauna onderzoek (5 augustus 2008). De gronden pal aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg, op minder dan 75 meter van het projectgebied, zijn geen onderdeel van de PEHS. De Natuurbeschermingswet 1998 heeft als doel het beschermen en in stand houden van Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. De Natuurbeschermingswet ziet niet toe op de PEHS. Zoals in de flora en fauna onderzoeken is aangegeven, is de afstand van het projectgebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) 1,7 kilometer. Gelet op deze afstand, de tussenliggende elementen en de locale ingreep, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het bovengenoemde gebied. Daarom is geoordeeld dat gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet niet aan de orde is. Rondom het projectgebied zijn woningen, bedrijfsterreinen en een drukke weg (Zuiderzeestraatweg) aanwezig. Daarom is ook voor de PEHS gebieden geoordeeld dat geen negatieve effecten zijn te verwachten. De Flora&Faunawet ziet toe op de bescherming van in nature in het wild voorkomende dieren (vogels, zoogdieren, reptielen en amfibieën). Daarnaast zijn er selectieve lijsten van beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelde dieren. In de quick scan flora en fauna is geoordeeld dat strikt beschermde soorten amfibieën en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet in het projectgebied zijn uit te sluiten. Daarom is naar aanleiding van de quick scan een nader onderzoek uit-
--	--	--	---

			gevoerd. Daarbij is ook op locatie ecologisch onderzoek uitgevoerd, specifiek gericht op vleermuizen en amfibieën. Op basis van het nader onderzoek is geconcludeerd dat het projectgebied geen belangrijk foerageergebied betreft voor vleermuizen. In het rapport is aangegeven dat in de toekomstige situatie het projectgebied geschikt is als foerageergebied. Tijdens het nader onderzoek zijn verder ook geen strikt beschermde amfibiesoorten waargenomen. Op basis van de flora en fauna onderzoeken kan ons inziens worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het plan. De inspraakreactie wordt niet overgenomen.
5	De heer D. van 't Veen, Zuiderzeestraatweg 402, ingekomen 17 februari 2011	Het betreft hier een pro-forma inspraakreactie. Aangegeven wordt dat gelet op het raadplegen van enkele adviseurs over deze zaak betrokkene zijn bezwaar op een later tijdstip schriftelijk zal motiveren. Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Grond op 16 februari 2011. Tijdens de commissievergadering heeft de heer Van Ginkel namens reclamant ingesproken en vragen van de raadscommissie beantwoord. De inspraakreactie komt grotendeels overeen met het genoemde onder de inspraakreactie van de heer J.B. Kaiser, het genoemde onder 4.2 en 4.3.	Zie onder 4.2 van deze inspraakreactie.
6	Inloopbijeenkomst d.d. 1 februari 2011, waar diverse inspraakreacties zijn gegeven.	1. Bewoners aan de westzijde van het terrein (nrs. 388, 390, 392 en 394) vragen zich af waarom hun toegangsweg, die deel is van het kadastraal perceel van Amsberg, buiten het plan is gelaten. Ook melden ze dat ze met HBC mondelinge afspraken hebben gemaakt over het saneren en verbreden van de weg, maar dat dat nooit goed op papier is gekomen. De weg ligt er nu heel slecht bij. Tijdens de avond hebben deze bewoners de heer Heesters van HBC hierop aangesproken, overleg wordt weer opgepakt. 2. De heer en mevrouw Port (Zuiderzeestraatweg 390) reageren op het uitgevoerde bodemonderzoek. Ze vragen zich af of alle vervuiling wel in beeld is. Op een aantal plekken waarvan zij weten dat er vervuiling zit, staan op het kaartje in het rapport geen boorpunten ingetekend. Het betreft de sloot voorlangs het perceel van Van 't Veen en een voormalige smeerput ergens midden op het terrein.	1. Het klopt dat de weg in het plan hoort. Aan deze mensen is geadviseerd gezamenlijk een reactie op het voorontwerp te richten aan gemeente met verzoek om de weg in het plan op te nemen. Gemeente zal erop toezien dat het hele perceel in het bestemmingsplan zit. 2. In april 2008 is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Daartoe heeft ook vooronderzoek plaatsgevonden. Met dit vooronderzoek zijn alle (bodembedreigende) activiteiten in beeld gebracht die in het verleden op het terrein hebben plaatsgevonden. De sloot voorlangs het perceel van Van 't Veen en het middengedeelte van het terrein behoren ook tot het onderzoeksgebied van het vooronderzoek. Ook is met het vooronderzoek in beeld gebracht welke bodemonderzoeken in

			het verleden hebben plaatsgevonden en wat de resultaten daarvan waren. Mede op basis van het vooronderzoek is met het actualiserende bodemonderzoek de gehele locatie onderzocht. Dit is gedaan volgens een landelijk vastgestelde onderzoeksstrategie. In totaal zijn 121 grondboringen verricht en onderzocht. Daar waar in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn naar verhouding meer boringen gedaan ten opzichte van het overige gebied. Op basis van het actualiserend bodemonderzoek, inclusief het vooronderzoek, en de gevoerde onderzoeksstrategie, zijn wij van mening dat alle (potentiële) vervuiling in beeld is gebracht. Uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat er meerdere verontreinigingskernen zijn, met verschillende verontreinigde stoffen. Vanwege de resultaten uit het actualiserend bodemonderzoek en aangezien de planlocatie wordt heringericht, is in november 2008 een saneringsplan opgesteld. De provincie Gelderland geeft op basis van het actualiserend bodemonderzoek en het saneringsplan een beschikking af. De sanering zal vervolgens worden uitgevoerd volgens het saneringsplan. Na afronding van de sanering vindt er een evaluatie plaats.
		3. Ook vragen de heer en mevrouw Port zich af of het Flora en Fauna onderzoek genoeg ingaat op onder meer salamanders, kikkers en aanwezige inheemse planten.	3. Op 20 december 2007 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. In het onderzoeksrapport is ingegaan op het voorkomen van onder andere reptielen, amfibieën, vleermuizen en planten. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, is geoordeeld dat strikt beschermde soorten amfibieën en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet in het projectgebied zijn uit te sluiten. Daarom is naar aanleiding van de quick scan een nader onderzoek uitgevoerd (rapport van 5 augustus 2008). Met het nader onderzoek is wederom ingegaan op het voorkomen van onder andere reptielen, amfibieën, vleermuizen en planten. Daarbij is ook op locatie ecologisch onderzoek uitgevoerd, specifiek gericht op vleermuizen en amfibieën. Gelet hierop zijn wij van mening dat het flora en fauna onderzoek voldoende ingaat op onder meer salamanders, kikkers en aanwezige inheemse planten.

	4. De heer Spronk (Zuiderzeestraatweg 404) meldt dat bij bouw van zijn woning er ruim een meter is opgehoogd tot ca. de kruinhoogte van de Zuiderzeestraatweg. Dit was noodzaak vanwege wateroverlast. Als gevolg zijn er wel regelmatig waterproblemen op de privé weg die de woningen langs de oostkant van het terrein ontsluit. Hij vraagt of voor de nieuwe woningen ook zal worden opgehoogd. Hij verwacht dan nog meer overlast op de lager gelegen toegangsweg. Het liefst wil hij dat de weg openbaar wordt, dus dat deze in eigendom van gemeente komt. Dan is er ook geen recht van overpad meer nodig. Een meer vergaande oplossing zou kunnen zijn om een nieuwe weg aan te leggen ter ontsluiting van de nieuwe en de bestaande woningen, op het Amsbergterrein. Dan ontstaat er een rechte kruising met de Hogenbrinkweg. Dat is veiliger dan de huidige situatie. 5. De heer Van 't Veen vraagt of slopen van agrarische bebouwing en daarvoor in de plaats de realisatie van 1 of 2 woningen mogelijk is (functieverandering). 6. Een discussie ontstaat over de gekozen oplossing voor het perceel van Van 't Veen. Door Van Loon en Kaiser werd (in verschillende bewoordingen) gesteld dat Van 't Veen wordt benadeeld door het inperken van zijn mogelijkheden en het feit dat er woningen voor zijn boerderij worden gerealiseerd. Mogelijke oplossing voor het probleem met Van 't Veen: vier woningen opschuiven in westelijke/zuidwestelijke richting.	4. Voor de gemeente is er sprake van een gecombineerde oprit die in principe niet in beheer/eigendom wordt genomen. Inderdaad moet voor de nieuwe woningen het maaiveld worden opgehoogd. Hierbij moet rekening gehouden worden met de omliggende situatie. Een oplossing zou kunnen zijn om parallel aan de uitrit een greppel aan te leggen die verbonden wordt met achterliggende slotenstelsel. 5. Deze reactie heeft inmiddels geleid tot een principeverzoek d.d. 8 februari 2012 voor functieverandering. Zie verder onder 4.2 en 5 (de schriftelijke inspraakreacties van de heren Kaiser en van 't Veen). 6. Deze reactie heeft geleid tot bijstelling van het plan. De woningen op het terrein Amsberg worden zoveel mogelijk geclusterd, zodat de doorzichten naar het achter gelegen (open) gebied wordt vergroot. Zie verder onder 5.
--	--	---

Oldebroek, 11 juni 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek

