

Commentaarnota inzake ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Vierhuizenweg 5"

Procedure

- *Ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 20 mei tot en met 30 juni 2015*
- *Inloopbijeenkomst, dinsdag 9 juni 2015*
- *Commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving op 17 februari 2016*
- *Besluitvorming gemeenteraad inzake vaststelling bestemmingsplan op 10 maart 2016*

	Betrokkenen		Zienswijze betrokkenen	Reactie gemeente
1	Vierhuizenweg 3	a.	De planregeling biedt te grote vrijheid en flexibiliteit aan de Fruittuin. Dit ten koste van het woongenot en veiligheid in de buurt.	In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. Dat plan laat de door initiatiefnemer gewenste horecafunctie, recreatieverruiming en een boerenlandwinkel met de huidige legale oppervlakte niet toe. Gelet op de diversiteit aan functies (naast de agrarische bedrijfsvoering) voorziet het plan in een gemengde bestemming. Die bestemming doet recht aan de combinatie van functies. Om de horecafunctie verder af te bakenen wordt in het vast te stellen plan binnen de gemengde bestemming een aanduiding opgenomen waarbinnen de horecafunctie mag plaatsvinden. Daarnaast is in overleg met initiatiefnemer besloten om de horecaoppervlakte terug te brengen van 600 m² naar 515 m²: 365 m² binnen en 150 m² buiten (terras). Hierdoor neemt de flexibiliteit van het plan af. De agrarische bedrijfstak en dagrecreatie zijn qua oppervlakte wel vrij gelaten overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Daarnaast laat het geldende bestemmingsplan qua gebruik ook bepaalde recreatievormen toe met een maximale oppervlakte van 150 m². In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is gemotiveerd dat het gehele initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, inclusief dat voldaan wordt aan een acceptabel woon- en leefgenot voor omwonenden. Voorstel: zienswijze-onderdeel deels overnemen en leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan: Op de verbeelding wordt een aanduiding (afgebakend gebied) voor horecafunctie (inclusief terras) opgenomen. In de regels

				wordt de horecafunctie in omvang verkleind van 600 m2 naar 515 m2. Tevens wordt de toelichting in het bestemmingsplan hierop aangepast.
		b. Vergunning	Aanpassing vergunning 2009 Nadere uitleg wordt gevraagd wat de gemeente bedoelt met dat een vergunning die in 2009 aan Fruittuin Verbeek is afgegeven in dit bestemmingsplan wordt verankerd.	In april 2009 is een bouwvergunning verleend aan initiatiefnemer. Nadien is in december 2009 het bestemmingsplan Buitengebied 2007 (met daarin ook het perceel Vierhuizenweg 5) vastgesteld. Gebleken is dat in de genoemde bouwvergunning voor de landwinkel/groothandel een gebruiksoppervlakte is opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is die oppervlakte niet correct verwerkt. In voorliggend bestemmingsplan worden daarom de vergunde bouw/gebruiksrechten opgenomen. Voorstel: zienswijzeonderdeel is geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
		c.	De adviezen waarop het plan is gebaseerd zijn niet betrouwbaar omdat de opstellers partijdig zijn.	Er wordt inhoudelijk niet aangegeven op welke onderdelen de adviezen niet betrouwbaar zijn. Het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn op inhoud beoordeeld met als conclusie dat wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Voorstel: zienswijzeonderdeel niet overnemen. Voor het overige wordt het onderdeel voor kennisgeving aangenomen.
		d. Horeca	De feesten en partijen die (deels buiten) worden gehouden leiden tot geluidsoverlast en gaan te koste van de verkeersveiligheid en het woongenot.	Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 bevat geen geluidregelgeving. Ter beperking van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. In paragraaf 4.1.3 wordt het aspect geluid voor het nieuwe bestemmingsplan voor de Vierhuizenweg 5 gemotiveerd. Op basis van de genoemde afstanden uit “Bedrijven en milieuzonering” kan worden aangenomen dat er geen onaanvaardbare hinder ten gevolge van geluid valt te verwachten. Voor wat betreft geluid zijn (zoals dat overigens ook voor de overige bedrijfsactiviteiten geldt) de (geluid)voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Wanneer daar aan wordt voldaan is onaanvaardbare hinder uit te sluiten en is er wat dat betreft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

				Hoewel het Activiteitenbesluit ziet op activiteiten van de Wet milieubeheer en niet rechtstreeks op Ruimtelijke ontwikkeling, is het Activiteitenbesluit in samenhang met de brochure Bedrijven en Milieuwetgeving een goede graadmeter om de geluidsaspecten in het kader van dit Bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Verkeersveiligheid: In de toelichting (paragraaf 4.4/bijlagen) is onderbouwd dat het plan vanuit het aspect verkeer/parkeren ruimtelijke gezien aanvaardbaar is. Daarnaast zijn in het plan maatregelen genoemd om mogelijke overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken. De conclusie is dat het geluidsaspect geen beletsel vormt voor dit nieuwe bestemmingsplan. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		e.	De activiteiten van Fruittuin Verbeek hebben geen relatie met de fruitteelt en de boerenlandwinkel.	In de bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd waarom deze activiteiten hier als passend worden beschouwd en wat de relatie is met de fruittuin. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		f.	Mogelijk komen er kampeerplekken die zorgen voor onrust, verkeers- en geluidsoverlast.	Op grond van het geldende bestemmingsplan kan onder voorwaarden een kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan. In het voorliggende plan zijn geen mogelijkheid voor kamperen opgenomen. Dit om mogelijke zorgen hieromtrent omwonenden weg te nemen. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		g. Natuur en Milieu	Er is geen duidelijk spuitbeleid. De impact voor mens en natuur in omgeving is onduidelijk.	Op grond van het huidige bestemmingsplan dient men voor schadelijke bestrijdingsmiddelen ten opzicht van gevoelige functies in het buitengebied (woningen) een afstand van 50 meter in acht te nemen (zie artikel 4.5 van de planregels). Mocht hieraan niet worden voldaan, dan is het mogelijk dat dit valt onder het overgangsrecht. Dat wil zeggen dat dit gebruik weliswaar in strijd is met het huidige beleid, maar in overeenstemming is met het voorgaande bestemmingsplan (Oldebroek Zuid).

				Zolang het huidige gebruik (soort gewas en daarbij behorende spuitactiviteiten) niet wijzigt, blijft het overgangsrecht van toepassing en hoeft er niet aan de nieuwe regeling te worden voldaan. Dit moet dan voor de betreffende situatie worden beoordeeld. Ook in het nieuwe bestemmingsplan dat voor het perceel Vierhuizenweg 5 wordt voorbereid wordt dit niet anders. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		h.	Zorg voor natuur en milieu wordt over het hoofd gezien. Het wild in het gebied wordt verstoord door toename verkeer.	In het bestemmingsplan wordt in de toelichting (paragraaf 4.3) ingegaan op ecologie. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen een natuuronderzoek door initiatiefnemer uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de wijziging van gebruik niet leidt tot een overtreding van de Flora- en Faunawet, dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van twee Natura 2000 gebieden. Nadere onderzoek/vergunning/ontheffing zijn ingevolge FFW en Natuurbeschermingswet niet nodig. Gezien de afstand ten aanzien van het GNN zijn effecten daarop uit te sluiten. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen, maar het bestemmingsplan (toelichting) wordt naar aanleiding hiervan wel aangevuld/aangepast. De natuurtoets is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt in de toelichting (paragraaf 4.3) aangevuld/aangepast.
		i. Verkeer	De verkeersveiligheid komt in gevaar. De weg is al druk en er spelen kinderen. Weg is niet geschikt voor druk verkeer.	Uit telgegevens blijkt dat op drukke dagen maximaal ca. 1.000 motorvoertuigen over de Vierhuizenweg komen. Rekening houdend met een toename van 10% per jaar, blijft het aantal verkeersbewegingen lager dan 2.000, wat voor gebiedsontsluitingswegen zoals deze als aanvaardbaar maximum aantal wordt beschouwd. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de weg smal is en er geen sprake is van ongestoord passeren. Zie ook paragraaf 4.4 van de toelichting.

				Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		j. Woonge- not	De zondagsrust is niet geborgd	Het bestemmingsplan regelt het planologisch-juridisch kader. Daarbij zijn bijvoorbeeld gebruiks-/openingstijden geen onderdeel. Het bestemmingsplan is derhalve niet het instrument om dit te regelen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen activiteiten op zondag plaatsvinden en hij ook niet voornemens is activiteiten op zondag te gaan ontplooien. Zie hiervoor de reactie van de initiatiefnemer op de ingediende zienswijzen. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		k.	De waarde van woningen zal dalen. Hoe is planschade geregeld.	De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Indien voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan via een separaat traject bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Bovenpad 6	a. overlast	De rust in het woongebied wordt aangetast door feesten en partijen. Het is niet wenselijk dat er een horecavergunning wordt verstrekt aan de fruittuin.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdelen 1d en 6b. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		b. camping	Realisatie van een camping gaat ten koste van rust, woongenot en verkeersveiligheid.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1f. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		c. kosten	Verzocht wordt om een vergoeding van de kosten die worden gemaakt in de bezwaarprocedure.	Kosten gemaakt in het kader van het indienen van een zienswijze komen niet in aanmerking voor een vergoeding van kosten. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	Bovenpad 4	a. huidige situatie	In het huidige bestemmingsplan is al meer toegestaan aan nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf dan provinciaal beleid toestaat. De praktijk wijst uit dat de Fruittuin zich niet aan regels	Het bestemmingsplan is in de ontwerpfasen gemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de bedoelde strijdigheden op te lossen/te legaliseren en om tot een goed

			houdt: er worden feesten gehouden die geen relatie hebben met de fruitteelt. Horeca activiteiten vinden plaats in gebouwen waar onder meer brand- en vluchtveiligheid niet in orde is. Gemeente weigert om handhavend op te treden.	ruimtelijk kader te komen. In december 2015 heeft de gemeente op het perceel een controle uitgevoerd ten aanzien van de brandveiligheid. De constateringen zijn verwerkt in een inspectierapport. De geconstateerde gebreken worden hersteld. Voorstel: zienswijze-onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		b. vergunning 2009	Nadere uitleg wordt gevraagd wat de gemeente bedoelt met dat de vergunning die in 2009 aan fruittuin Verbeek is afgegeven in dit bestemmingsplan wordt verankerd.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1b.
		c. objectiviteit	De toelichting van het bestemmingsplan is niet betrouwbaar omdat de opstellers partijdig zijn. Het is erop gericht illegale activiteiten te rechtvaardigen.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdelen 1a en 1c.
		d. relatie met agrarisch	De horeca activiteiten van Fruittuin Verbeek hebben geen relatie met de fruitteelt en de boerenlandwinkel.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1e.
		e. trouw- of feestlocatie	De locatie is in gebruik als trouwlocatie. Het is onduidelijk of de locatie wel aan de eisen voldoet voor een trouwlocatie. In het plan wordt ten onrechte gesteld dat een trouwlocatie hetzelfde is als een feestlocatie.	De gemeente heeft de locatie aangewezen als trouwlocatie. Geconstateerd is dat de Fruittuin voldoet aan de daarbij te stellen eisen. Voorstel: zienswijze-onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		f. versterkte muziek	Versterkte muziek, klopt het wel dat dit straks niet meer is toegestaan? Die is er nu wel.	Voor geluidsnormen is het juridisch kader het activiteitenbesluit. Zie 4.1.3. in toelichting. Initiatiefnemer moet zich houden aan normen die hiervoor gelden. Zie ook de gemeentelijke reactie onder 1d. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		g. vergunning en bestemmingsplan	Hoe heeft gemeente een horeca vergunning kunnen verstrekken nu de bestemming geen horeca activiteiten toestaat?	De vergunning en het bestemmingsplan vinden hun basis in twee verschillende wettelijke regimes, elk met een eigen doel en afwegingskader. Het bestemmingsplan is geen weigeringsgrond voor de vergunning. Gemeente heeft initiatiefnemer erop gewezen dat er planologisch iets moet gebeuren. Daarom wordt dit bestemmingsplan voorbereid.

				Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		h. relatie met bouwver- gunning	Zwarte schuur is vergund als opslag en niet voor gebruik bij-eenkomsten. Is het gebruik in overeenstemming met de bouwvergunning en is brand- en vluchtveiligheid wel ge-borgd? Idem voor het recreatiegebouw, het terras van 150m2 en de zgn. opkamer.	Het klopt dat de “zwarte schuur” in 2007 vergund is als op-slag voor oogstmateriaal e.d. Het huidige gebruik is (gedeelte-lijk) niet in overeenstemming met de vergunning. In het onderhavige bestemmingsplan wordt dit nu geregeld. Voor aspect brandveiligheid (inclusief vluchtveiligheid): zie de gemeentelijke reactie onder punt 3a. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		i. geluid, openings- tijden	Er is geluidsoverlast doordat gebouwen niet voldoen aan ge-luidseisen, doordat bijeenkomsten buiten plaatsvinden en door-komende en vertrekkende bezoekers. De voorgestelde ope-ningstijden zijn te ruim en gaan ten koste van het woon en leefklimaat van omwonenden.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1d. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
		j. ladder	Moeten de activiteiten niet als stedelijke functie worden be-schouwd en moet daarom niet de Gelderse (duurzaam-heids)ladder worden toegepast?	Er is geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier is sprake van een bestaand bedrijf met diverse functies binnen een agrarische bestem-ming, waaraan horeca- en een recreatiefunctie wordt toege-voegd die gelet op de relatie met het bedrijf als passend wordt beschouwd op deze locatie. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		k. conclusie t.a.v. be- leid	De conclusie bij toelichting paragraaf 3.4 is onjuist en niet goed onderbouwd. Plan past niet binnen ambities en doelstel-lingen van beleid rijk, provincie en gemeente.	In hoofdstuk 3 van de toelichting is geanalyseerd hoe het ini-tiatief zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit leidt tot de conclusies zoals weergegeven in 3.4. Uit de vraagstelling in de zienswijze blijkt niet op welk on-derdeel de analyse c.q. de conclusies niet juist zouden zijn. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		l. woon- en leefkli-	Ten onrechte wordt in kader van woon- en leefklimaat gesteld dat de fruittuin valt onder “logies-, maaltijden en drankenver-strekking”. Het betreft bruiloften en partijen, daarop moet	Indien dit wordt gesteld is dit niet juist. Zie verder de ge-meentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1d.

		maat	worden getoetst. Er is nu al een slecht woon- en leefklimaat door de geluidsoverlast.	Voorstel: Zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		m. flora fauna	Ten onrechte wordt gesteld dat geen flora- en fauna onderzoek nodig is. Dit is wel nodig gelet op verkeer, geluidsinstallaties en verlichting.	Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze-onderdeel 1h. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen, maar het bestemmingsplan (toelichting) wordt naar aanleiding hiervan wel aangevuld/aangepast. De natuurtoets is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt in de toelichting (paragraaf 4.3) aangevuld/aangepast.
4	Oude Dijk 19A	a. verkoop	Onduidelijk wat er gebeurt als de Fruittuin wordt verkocht, wat wordt dan allemaal mogelijk.	Het bestemmingsplan is een planologisch juridisch kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit geldt ook voor een eventuele nieuwe eigenaar. Het bestemmingsplan is erop gericht alleen combinaties van activiteiten mogelijk te maken met een aanvaardbare omvang. Mocht er een nieuwe eigenaar zijn, dan zal bij vergunningverlening weer worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder het activiteitenbesluit. Voorstel: zienswijze-onderdeel vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		b. overlast	Recreatie 24 uur per dag is niet wenselijk.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1d.
		c. planschade	De waarde van woningen zal dalen. Hoe is planschade geregeld.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1k. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.
5	Zuiderzeestraat-weg 264	a.	De beoogde activiteiten passen niet in de buurt gelet op verkeersveiligheid, leven en welzijn, geluidsoverlast, natuur en milieu.	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdelen 1h, 2a, 3i en 3m. Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen, maar het bestemmingsplan (toelichting) wordt naar aanleiding van aspect natuur wel aangevuld/aangepast. De natuurtoets is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens wordt in de toelichting (paragraaf 4.3) aange-

				vuld/aangepast.
		b. zondags- rust	De zondagsrust is niet geborgd	Zie de gemeentelijke reactie bij zienswijze-onderdeel 1j.
6			Zienswijze verseon nr. 215230 is ingetrokken.	

Samenvattend leiden de zienswijzen tot de hieronder vermelde wijzigingen in het bestemmingsplan Buitengebied, Vierhuizenweg 5.

Zienswijze-Onderdeel	Betreffende gedeelte in het ontwerpbestemmingsplan	Wijziging
1a 3c	Verbeelding en toelichting	Verbeelding en toelichting Op de verbeelding wordt een aanduiding (afgebakend gebied) voor horecafunctie (inclusief terras) opgenomen. In de regels wordt de horecafunctie in omvang verkleind van 600 m2 naar 515 m2. Tevens wordt de toelichting in het bestemmingsplan hierop aangepast. De toelichting in het bestemmingsplan wordt hierop ook aangepast.
1a 3c	Regels Artikel 4 (Gemengd), lid 5 sub 6: het (gelijktijdig) gebruik ten behoeve van de in artikel 4.1 sub c genoemde activiteiten in de gebouwen en/of het aansluitend onbebouwd terrein (terras) mag niet meer bedragen dan 600 m2;	Regels en toelichting Artikel 4 (Gemengd), lid 5 sub 6: het (gelijktijdig) gebruik ten behoeve van de in artikel 4.1 sub c genoemde activiteiten in de gebouwen en/of het aansluitend onbebouwd terrein (terras) mag niet meer bedragen dan 515 m2. De toelichting in het bestemmingsplan wordt hierop ook aangepast.
1h 3m 5a	Toelichting Paragraaf 4.3 Ecologie Bijlagen	Toelichting In paragraaf 4.3 Ecologie wordt de tekst aangevuld/aangepast. De natuurtoets wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Oldebroek, 22 december 2015