

Nota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan Landelijk gebied noord en zuid, 1^e herziening

Opdrachtgever	Provincie Utrecht
Datum	21 april 2017
Kenmerk	1035-BP Landelijk gebied noord en zuid, 1 ^e herziening-Nota Zienswijzen
Versie	04

hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het ontwerp Bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' van de gemeente IJsselstein. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 24 november 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Het plan was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op het gemeentehuis. De gemeente heeft in deze nota alle zienswijzen samengevat, beantwoord en aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. In totaal zijn er 2 zienswijzen binnengekomen.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

hoofdstuk 2 Algemeen

Gedurende de zienswijzen termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres
1.	Natuur en milieufederatie Utrecht	Hengeveldstraat 29 Utrecht
2.	[Indiener 2] (naam bekend bij gemeente IJsselstein)	Noord IJsseldijk 26

hoofdstuk 3 Zienswijzen

3.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn in paragraaf 3.2 per reactie weergegeven en voorzien van een antwoord.

3.1.1 Indiener reactie nr 1.

Inspreker heeft op 20 december 2016 een zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven.

Reactie

De realisatie van de vijf woningen is opgenomen in het convenant tussen de Provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein uit 1997. Dit gegeven respecteert indiener. Indiener heeft in bijlage 15 (Nota inspraak en overleg) gelezen hoe de eerdere inspraakreactie is verwerkt. Naar aanleiding hiervan heeft indiener de volgende opmerking.

'In paragraaf 3.2.3 van de Nota inspraak en overleg van 20 juli 2016 (versie 4) is beschreven dat in de regels wordt opgenomen dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van één van de vijf woningen ook een inrichtingsplan ingediend moet worden, om aan te tonen dat de waarde 'Open' wordt geborgd.'

Dit wordt toegejuicht door de indiener, alleen geven zij aan dat zij helaas de omgevingsvergunningplicht en het inrichtingsplan nog niet terug kunnen vinden in de regels. Indiener verzoekt dit alsnog op te nemen.

Beantwoording

Omdat het een wettelijke verplichting is dat er voor de realisatie van een woning altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, behoeft dit niet specifiek in de regels te worden opgenomen. Om de kernkwaliteit 'Open' te borgen zal in de regels alsnog een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning ook een inrichtingsplan ingediend moet worden om aan te tonen dat de waarde 'Open' wordt geborgd.

Aanpassing

In de regels alsnog een voorwaardelijke verplichting opnemen dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning ook een inrichtingsplan ingediend moet worden om aan te tonen dat de waarde 'Open' wordt geborgd.

3.1.2 Indiener reactie nr 2.

Inspreker heeft op 4 januari 2017 een zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid, 1e herziening' gegeven. Inspreker heeft op 26 juli 2015 ook een inspraakreactie ingediend. Bij de zienswijze wordt derhalve ook de inspraakreactie die eerder is gegeven betrokken. De argumenten in de inspraakreactie, gelden ook naast de andere argumenten voor zijn zienswijze.

Reactie

Inspreker vindt dat de reactie op inspraak te lang heeft geduurd. Daarnaast geeft inspreker dat zijn bedenkingen overeind blijven.

Inspraakreactie 26 juli 2015:

Inspreker maakt bezwaar tegen het voornemen voor het realiseren van twee bouwkavels met een niet agrarische bestemming aan de Noord IJsseldijk, tussen de percelen 26/26AA en 26A (schuin tegenover perceel Noord IJsseldijk 111). Inspreker heeft een agrarische onderneming die de bewuste percelen al vele jaren pacht van de provincie Utrecht (voorheen van de Dienst Landelijk Gebied) en die voor het overige grenst aan de bovenstaande kavels. Inspreker voorziet beperkingen voor zijn bedrijf:

- a) voor de dagelijkse bedrijfsvoering en continuïteit van zijn bedrijf;
- b) in zijn rechten als agrarische onderneming, wanneer de nieuwe bewoners/eigenaren bezwaar maken tegen zijn dagelijkse agrarische activiteiten en/of investeringen;
- c) in zijn rechten als agrarische onderneming m.b.t. de toekomst in het verkrijgen en behouden van vergunningen voor de continuïteit van zijn bedrijf, vervangingsinvesteringen, uitbreiding en milieu etc;
- d) voor de totale waarde van zijn bedrijf, onder invloed van de genoemde punten a) tot en met c) een algehele waardedaling van zijn bedrijf in de toekomst tot gevolg heeft;
- e) in zijn rechten als ondernemer van een agrarisch bedrijf op percelen met een agrarische bestemming, en inspreker beroept zich op de 'oudste rechten'. Inspreker verzoekt om het voornemen te heroverwegen en elders een geschikte locatie van deze kavels te zoeken bijvoorbeeld nabij het 'IJsselbos', dan wel meer in de richting van de Meerndijk.

Naast bovengenoemde verwijzing naar de inspraakreactie heeft inspreker de volgende zienswijzen ingediend op het ontwerp:

1. Voorgenomen kavels 3 en 4 liggen in archeologisch historisch waardevol gebied, waar geen grondroeringen in zouden mogen plaatsvinden;
2. In juni 2016, meting gedaan naar geurbelasting door middel van v-Stacks?;
3. Waarom kavels precies naast mijn bedrijf?;
4. Kan binnen huidige vergunningsruimte het bedrijf nog uitbreiden? Hoe gaat dit uitwerken?;
5. Gebied is in beeld voor dagrecreatie. Hoe kan dit met voorgenomen kavels en mijn bedrijf samen gaan?;
6. In eerdere gesprekken al aangegeven samen naar een oplossing te willen zoeken:
 - 14-09-2015: (provincie Utrecht)
 - 7-12-2015: (Staatsbosbeheer) en (gemeente IJsselstein)
7. Inspreker geeft aan dat zijns inziens overheden de morele plicht hebben om eerst een oplossing te zoeken voor de (agrarische) ondernemers in het gebied, alvorens te starten met bestemmingswijzigingen.

Beantwoording

In de Nota Inspraak en overleg, zoals opgenomen in het Ontwerp bestemmingsplan, is aangegeven dat er met V-Stacks vergunning is berekend wat de geurbelasting is op de grenzen van het bouwvlak.

De omgevingsdienst geeft aan dat dit bedrijf is gevestigd op nr. 26. De stallen op het naast gelegen perceel (26aa) zijn van een andere eigenaar. Op grond van de gegevens uit de laatst bekende milieucontrole wordt op dit bedrijf melkvee en jongvee gehouden. Er zijn, voor zover bekend, geen varkens op het bedrijf nr. 26 aanwezig. Voor melkvee en jongvee, dat op het bedrijf van [indiener 2] wordt gehouden, gelden vaste afstanden en is dus een V-Stacks berekening niet nodig. Deze V-Stacks berekening is dan ook voor het bedrijf van de [indiener 2] niet gedaan.

Omdat op nr. 26aa het houden van varkens in planologisch opzicht nog mogelijk is (hoewel dit in huidige situatie niet meer het geval is) geldt niet de vaste afstand van 50 meter, maar de waarde voor de geurbelasting. Derhalve is voor het bedrijf op nummer 26aa wel een V-Stacks berekening gedaan. Met 'V-Stacks vergunning' is de geurbelasting berekend. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.7 in het Ontwerp bestemmingsplan opgenomen en de onderzoeken zelf als bijlagen. Uit het geuronderzoek blijkt dat de locatie Noord IJsseldijk 26aa al wordt beperkt door de woning Noord IJsseldijk 111. De toevoeging van kavel 3 zorgt niet voor een extra beperking. Met het oog op het potentiële slechte woon- en leefklimaat op kavel 3 is er in de regels (Artikel 4) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het bedrijf wordt derhalve als gevolg van het plan niet in haar bedrijfsvoering gehinderd, er is geen sprake van vermindering van rechten en/of waardedaling van het bedrijf.

Ad 1. Voorgenomen kavels 3 en 4 liggen in archeologisch historisch waardevol gebied, waar geen grondroeringen in zouden mogen plaatsvinden;

In paragraaf 4.8 van de toelichting is uitvoerig verslag gedaan van het archeologisch onderzoek. In het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Deze regels bevatten ondermeer de verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen en archeologische onderzoek uit te voeren als een groter oppervlak en diepte wordt geroerd dan de regels toestaan. Hiermee vormt het aspect Archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Ad 2. In juni 2016, meting gedaan naar geurbelasting door middel van V-Stacks?;

Zie ook de alinea aan het begin van de beantwoording. Voor het bedrijf op nummer 26aa is een V-stacks berekening gedaan. Met V-Stacks vergunning is de geurbelasting berekend. In paragraaf 4.7 van de toelichting is uitvoerig verslag gedaan van het geuronderzoek. Het onderzoek is beoordeeld door de ODRU en het advies van ODRU is vervolgens verwerkt in het Ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een uitgebreider onderzoek. Hiermee vormt het aspect geur geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Ad 3. Waarom kavels precies naast mijn bedrijf?;

De betreffende kavels zijn het resultaat van het convenant dat is gesloten tussen de provincie en de gemeente. In het convenant zelf zijn geen locaties voor de woningen benoemd, maar is alleen vastgelegd dat er 5 woningen mogelijk worden gemaakt aan de Noord IJsseldijk. Bij de locatiekeuze van de vijf kavels is rekening gehouden met diverse factoren. De keuze van de locaties is bepaald door landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten. Een ander belangrijk criterium is dat de nieuwe kavels niet tegenover de bestaande woningen aan de Noord IJsseldijk gesitueerd mogen worden. De genoemde criteria zijn mede bepalend geweest voor de locatiekeuze van de kavels.

Ad 4. Kan binnen huidige vergunningsruimte het bedrijf nog uitbreiden? Hoe gaat dit uitwerken?;

In de milieuvergunning of melding die voor het bedrijf is afgegeven zijn dieren aantallen opgenomen die maximaal op het bedrijf aanwezig mogen zijn. Zolang dit maximum niet is bereikt kunnen de dieren aantallen binnen de gegeven ruimte van de vergunning of melding worden uitgebreid. Op het moment dat er meer dieren aantallen gewenst zijn dan waarvoor een vergunning of melding is afgegeven, zal dit getoetst moeten worden aan het Activiteitenbesluit. Dit zal in de nieuwe situatie met de vijf kavels niet anders zijn.

Bij de locatiekeuze van de kavels is er rekening mee gehouden dat de kavels op voldoende afstand liggen van agrarische bedrijven om op deze wijze geen belemmering te vormen voor de bedrijfsvoering.

Ad 5. Gebied is in beeld voor dagrecreatie. Hoe kan dit met voorgenomen kavels en mijn bedrijf samen gaan?;

In het onderhavige bestemmingsplan is alleen het realiseren van 5 bouwkavels aan de orde. Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft betreft 5 kavels met de bestemming Wonen alsmede een. Slechts een perceel achter Noord IJsseldijk 14-16 is bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Dit heeft geen invloed op het bedrijf.

De vraag betreft meer een beleidsmatige vraag betreffende de lopende ontwikkelingen rondom de Noord IJsseldijk.

De Noord IJsseldijk is al meerdere jaren in beeld als locatie voor recreatie ontwikkeling in het kader van Recreatie om de Stad (RodS). Deze ontwikkeling is enkele jaren geleden reeds in gang gezet, onder meer met het Gebiedsplan Hollandse IJssel en het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en Zuid. Deze plannen zijn erop gericht om rondom de Hollandse IJssel tot een recreatiegebied te komen.

De uitvoering van de verschillende projecten hiervoor is al meerdere jaren aan de gang. In het verleden zijn verschillende agrarische locaties opgekocht of verplaatst in het kader van deze ontwikkeling. Er zijn nog steeds agrarische bedrijven, en andere bedrijven, in het gebied aanwezig. Bij de ontwikkeling van de plannen voor recreatie ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze bedrijven. Naar mening van de gemeente is het nog steeds mogelijk om aan de Noord IJsseldijk agrarische activiteiten uit te voeren.

Ad 6. In eerdere gesprekken al aangegeven samen naar een oplossing te willen zoeken:

- 14-09-2015: (provincie Utrecht)
- 7-12-2015: (staatsbosbeheer) en (gemeente IJsselstein)

De gesprekken waar de *[indiener 2]* naar verwijst zijn gesprekken geweest in het kader van de ontwikkeling van de Noordwest hoek in IJsselstein. De ontwikkelingen rondom de Noordwest hoek maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte afweging worden gemaakt.

Ad 7. Inspreker geeft aan dat zijns inziens overheden de morele plicht hebben om eerst een oplossing te zoeken voor de (agrarische) ondernemers in het gebied, alvorens te starten met bestemmingswijzigingen.

In het voorliggende bestemmingsplan is binnen de wettelijke bepalingen en de gangbare normen voor goed bestuur een afweging gemaakt tussen collectieve belangen van de overheid waaronder de doelen van dit bestemmingsplan en de rechten dan wel rechtszekerheid van burgers. De specifieke wijze van bestemmen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan is het resultaat van deze afweging en het daaromtrent gevoerde overleg met alle belanghebbenden.

Aanpassing

Het Voorontwerp bestemmingsplan is aanzienlijk gewijzigd onder meer naar aanleiding van de inspraakreactie van inspreker. Het heeft geleid tot nader onderzoek naar de specifieke (milieukundige) situatie van het bedrijf. De resultaten van dat onderzoek hebben geleid tot aanpassingen waarmee voor zover mogelijk tegemoet is gekomen aan de bezwaren van inspreker. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Ontwerp bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 Aanpassingen bestemmingsplan

- In de regels alsnog een voorwaardelijke verplichting opnemen dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning ook een inrichtingsplan ingediend moet worden om aan te tonen dat de waarde 'Open' wordt geborgd.
- Artikel 1 Begrippen: het begrip Erfinrichtingsplan wordt toegevoegd. Dit naar aanleiding van de ambtelijke aanpassing om een voorwaardelijke verplichting m.b.t. erfinrichtingsplannen in de regels op te nemen.
- Artikel 6 Waarde Archeologie – 4. In artikel 6.2 wordt 'Waarde – Archeologie- 3' vervangen door 'Waarde – Archeologie-4'. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwoord. Dit betreft een ambtelijke aanpassing.