

Bijlagen

Bijlage 1: Reactie op ingediende zienswijzen

Reactie op ingekomen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Grotestraat 72, Bergharen”

Met ingang van donderdag 28 februari 2013 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerp bestemmingsplan “Grotestraat 72, Bergharen” ter inzage gelegen. Het plan voorziet in het oprichten van een SW station inclusief hengstenstal, het adequaat bestemmen van het uitloopgebied voor paarden, loungeerpiste en buitenbak, en het inpassen van parkeerfaciliteiten en stalling van bedrijfsmiddelen. Een aantal omwonenden heeft zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld. In het kader van de wet bescherming persoonsgegevens zijn de n.a.w. gegevens van de zienswijze indieners geanonimiseerd.

Zienswijze , ingediend per brief (w.2013.2266) , ontvangen 9 april 2013. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Zienswijze

- Reeds sprake van een forse autonome toename vrachtverkeer, plus veel overlast van verkeer van- en naar de rijhal in Bergharen bij wedstrijden. Dit zal door de uitbreiding van Boschman verder toenemen.
- Geluidoverlast als gevolg van buitentraining door verplaatsing buitenbak richting zienswijze indiener

Reactie

- Autonome toename vrachtverkeer en verkeer als gevolg van de rijhal valt niet in verband te brengen met dit plan. De Grotestraat is een gebiedsontsluitingsweg, toegerust op de uitsluiting van Bergharen. Afwikkeling van verkeersstromen van het bedrijf zijn passend op de locatie en eventuele toename van verkeersbewegingen zullen opgaan in het in het heersende verkeersbeeld. In de toelichting zullen de verkeersstromen en verkeersaantrekkende werking nader worden onderbouwd. De extra verkeersbewegingen als gevolg van het SW station zijn minimaal en gaan op in het heersende verkeersbeeld.
- Als gevolg van het plan wordt de buitenbak verder naar het noordoosten verplaatst en zal daardoor minder overlast bezorgen aan omwonenden. Het plan zal zodanig worden aangepast dat de buitenbak en de loungeerpiste het verst van omwonenden af wordt gesitueerd. Voor het overige wordt het voormalige agrarische gebied enkel als uitloopgebied gebruikt, vergelijkbaar met agrarisch gebruik.

Zienswijze ingediend per brief (w.2013.2310), ontvangen 9 april 2013. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Zienswijze:

- De uitbreiding is van megalomane omvang. Eerder is toegezegd dat de maximale omvang bereikt was. De uitbreiding is onwenselijk voor de buurt. Leefbaarheid en verkeersveiligheid komen onder druk te staan.
- Ongewenste toename manegegebruik. Wat voegt de toevoeging uitloopgebied toe t.o.v. agrarisch gebied? Verwacht wordt onwenselijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zoals opslag, parkeren enz.
- Wat voor gevolg heeft de verkoop?

Reactie:

- De gemeente weegt bij elke ontwikkeling de belangen van alle partijen, hetgeen blijkt uit de kanttekeningen in het collegeadvies. In die analyse is gekeken naar leefbaarheid, verkeersveiligheid maar ook waar mogelijk naar het faciliteren van bedrijfsontwikkeling. Plek en functie worden daarbij nadrukkelijk tegen elkaar afgewogen. Dus industriële functies op het bedrijventerrein, agrarische- en buitengebiedgebonden bedrijven in het buitengebied, detailhandel in het kern winkelgebied en wonen en voorzieningen in de wijken en dorpskernen. Met de keuze voor wonen in het buitengebied hangt ook samen mogelijke overlast van agrarische en buitengebied gebonden bedrijven, zoals een manege. Voor een bedrijf zoals dat van de fa Boschman is een locatie in het buitengebied is de juiste en enige plek. Wat betreft verkeer: de Grotestraat is een van de hoofdontsluitingswegen van Bergharen en bedrijventerrein Breekwagen. Het is geen kleinschalig dorpslint. De ontwikkeling zal slecht minimaal van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen. Een eventuele toename zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.
- In het bestemmingsplan is getracht de toegestane functies op een juiste wijze te benoemen. Het bedrijf is geen agrarisch bedrijf volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan, maar een buitengebied gebonden bedrijf. Een agrarische bestemming biedt dan ook niet de kaders voor de toegestane bedrijfsactiviteit. Als Boschman in het kader van zijn bedrijf paarden zou laten weiden op gronden met een agrarische bestemming, zou hij volgens de letter van het bestemmingsplan, in strijd met dat plan handelen. Dat wordt nu voorkomen. De activiteiten komen feitelijk echter wel zo goed als overeen/ zijn gelijk te stellen aan een agrarische activiteit, waardoor er geen bezwaar is tegen de bestemmingswijziging. Door de beperkte functionele mogelijkheden, plus expliciete verwijzing naar de inrichtingschets en de daarbij behorende functies in zowel het plan als de realisatieovereenkomst, wordt gebruik voorkomen. Er zal een expliciete aanduiding worden opgenomen voor de locatie van de paardenbak en de loungepiste, zo dat deze om minimaal 50 meter van het woonbestemmingsvlak van de zienswijze indiener af komt te liggen. Het uitloopgebied geldt als buffergebied.
- Verkoop of vervreemding doet geen afbreuk aan de kaders die het bestemmingsplan of de realisatieovereenkomst schetst. Bovendien spelen de gewenste ontwikkelingen al jaren.

Zienswijze ingediend per brief (w.2013.2339), ontvangen 10 april 2013. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.



Zienswijze

- De grootte van het bedrijf past niet in de omgeving. Door verdere vergroting wordt de karakteristiek van de buurt aangetast en wordt de omgeving verder geïndustrialiseerd.
- Het verkeer van en naar het bedrijf neemt toe. Hinder en geluid nemen toe
- De bestemming wijzigt van agrarisch naar bedrijf. Gevreesd wordt voor verdere uitbreiding van het bedrijf

Reactie

- De gemeente weegt bij elke ontwikkeling de belangen van alle partijen, hetgeen blijkt uit de kanttekeningen in het collegeadvies. In die analyse is gekeken naar leefbaarheid, verkeersveiligheid maar ook waar mogelijk naar het faciliteren van bedrijfsontwikkeling. Plek en functie worden daarbij nadrukkelijk tegen elkaar afgewogen. Dus industriële functies op het bedrijventerrein, agrarische- en buitengebiedgebonden bedrijven in het buitengebied, detailhandel in het kern winkelgebied en wonen en voorzieningen in de wijken en dorpskernen. Met de keuze voor wonen in het buitengebied hangt ook samen mogelijke overlast van agrarische en buitengebied gebonden bedrijven, zoals een manege. Voor een bedrijf zoals dat van de fa Boschman is een locatie in het buitengebied is de juiste en enige plek.
- De Grotestraat is een van de hoofdontsluitingswegen van Bergharen en bedrijventerrein Breekwagen. Het is geen kleinschalig dorpslint. De ontwikkeling zal slecht minimaal van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen. Een eventuele toename zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. In de toelichting zal extra aandacht besteed worden aan de verkeersaantrekkende werking en verkeersafwikkeling.
- In het bestemmingsplan is getracht de toegestane functies op een juiste wijze te benoemen. Het bedrijf is een buitengebied gebonden bedrijf. Een agrarische bestemming biedt dan ook niet de kaders voor de toegestane bedrijfsactiviteit. Als Boschman in het kader van zijn bedrijf paarden zou laten weiden op gronden met een agrarische bestemming, zou hij volgens de letter van het bestemmingsplan, in strijd met dat plan handelen. Dat wordt nu voorkomen.

Zienswijze ingediend per brief (w.2013.2316), ontvangen op 8 april 2013. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Zienswijze

- De grootte van het bedrijf baart zorgen. Door de geplande uitbreiding wordt het bedrijf wederom groter, waardoor de buurt nog verder wordt aangetast en de woonomgeving nog verder wordt geïndustrialiseerd. Hinder van verkeer, geluid en geur neemt onevenredig toe
- De uitbreiding is groter dan toegestaan door provincie en stadsregio (uitbreiding van niet buitengebied gebonden bedrijven max 375 m²)
- In de bestaande situatie geeft het bedrijf al veel hinder (les geven in de buitenbak)
- Er liggen gevoelige objecten binnen 50 m van de planlocatie

- Verkeers- en geluidoverlast neemt toe, met name in de avonden en weekenden. Dit ook met name door de komst van het SW station.
- De uitrit bevindt zich in een onoverzichtelijke bocht en de verkeersaantrekkende werking is niet afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
- Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast
- De hoogte van de toegestane erfafscheiding is te hoog (2 m)
- Een paardenfokkerij is niet toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan
- Er zal sprake zijn van detailhandel van gewonnen sperma.
- Vrees voor verdere uitbreiding van bedrijvigheid agv wijziging van de bestemming agrarisch naar bedrijf
- De toename van bebouwing is in strijd met het bestemmingsplan en onwenselijk. Zichtlijnen worden onderbroken en zorgt voor extra hinder voor de omgeving.
- De waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden worden met voeten getreden
- De geplande ontwikkeling zal de landschappelijke waarden (meer specifiek de doorkijk vanuit de Galgenberg/Herenstraat/Grotestraat naar de berg en de Elzendweg). Het plan is daarmee in strijd met het LOP.
- Archeologisch onderzoek is als PM post opgenomen
- Er is in het verleden beloofd dat gronden met agrarische waarden nooit gebruikt mogen worden voor de bedrijfsactiviteiten van Boschman
- In de beslisnota is rekening gehouden met 1 belanghebbende

Reactie

- De gemeente weegt bij elke ontwikkeling de belangen van alle partijen, hetgeen blijkt uit de kanttekeningen in het collegeadvies. In die analyse is gekeken naar leefbaarheid, verkeersveiligheid maar ook waar mogelijk naar het faciliteren van bedrijfsontwikkeling. Plek en functie worden daarbij nadrukkelijk tegen elkaar afgewogen. Dus industriële functies op het bedrijventerrein, agrarische- en buitengebiedgebonden bedrijven in het buitengebied, detailhandel in het kern winkelgebied en wonen en voorzieningen in de wijken en dorpskernen. Met de keuze voor wonen in het buitengebied hangt ook samen mogelijke overlast van agrarische en buitengebied gebonden bedrijven, zoals een manege. Voor een bedrijf zoals dat van de fa Boschman is een locatie in het buitengebied is de juiste en enige plek.
- De ruimte voor de realisatie van bedrijfsbebouwing wordt niet vergroot. De ruimte die binnen het vigerende bestemmingsplan in aanmerking komt voor gebouwen, is in het wijzigingsplan omvat d.m.v. een bouwvlak. Binnen dat bouwvlak is een bebouwd oppervlak van 3122 (plus een eenmalige uitbreiding van 20% tot een maximum van 100 m²) toegestaan. Dat is gelijk aan de bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. De geprojecteerde bebouwing kan binnen deze regeling (en feitelijk dus ook binnen het vigerende bestemmingsplan) worden gerealiseerd. Het wijzigingsplan tracht in hoofdzaak te reguleren dat het uitloopgebied waar voorheen de paarden in strijd met het bestemmingsplan geweid werden, netjes binnen het bestemmingsvlak komt te liggen, plus de mogelijkheid om naast de manege activiteiten tevens volwaardige agrarische activiteiten als nevenactiviteit toe te staan zoals het paardenfok activiteiten en SW activiteiten. Momenteel is er al een buitenbak aanwezig.
- Hinder: zie punt 1

- Er liggen inderdaad gevoelige bestemmingen binnen 50 meter van het plangebied. Dat verandert echter niet door het voorgenomen wijzigingsplan. De toelichting zal hier op aangepast worden. De afstand tot gevoelige bestemmingen wordt echter niet verkleind. Bovendien wordt de inrichting nog zodanig aangepast dat de buitenbak en loungeerpiste zo ver mogelijk van gevoelige bestemmingen komen te liggen. Het uitloopgebied, waar enkel paarden weiden geldt als buffergebied.
- De Grotestraat is een van de hoofdontsluitingswegen van Bergharen en bedrijventerrein Breekwagen. Het is geen kleinschalig dorpslint. Door de gekozen inrichting worden de verkeerstromen zoveel mogelijk geconcentreerd langs de zuidzijde van het perceel, op grote afstand van de eerstvolgende woning. Als zodanig ontstaat een eenduidige en heldere verkeersstructuur. Het verkeer vanaf de woning wordt via een aparte ontsluiting verzorgd. In de toelichting zal nog extra worden stil gestaan bij de verkeer aantrekkende werking en verkeersafwikkeling.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Dit geldt als strikte voorwaarde en is ook uitgangspunt van de planvorming.
- Voor het gehele buitengebied geldt een maximale hoogte van erfafscheidings van 2 meter. Dit is geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie.
- Een paardenfokkerij (agrarische activiteit!) is inderdaad niet toegestaan. Vandaar dit wijzigingsplan. De plannen van dhr Boschman zijn al een tijdje bekend bij de gemeente. Het bestemmingsplan buitengebied is echter een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de plannen van dhr Boschman, zijn niet meegenomen in het buitengebiedplan, maar dienen hun beslag te krijgen in het wijzigingsplan zoals dat nu voorligt.
- Detailhandel is directe verkoop van goederen aan consumenten. Dat is hier niet aan de orde.
- In het bestemmingsplan is getracht de toegestane functies op een juiste wijze te benoemen. Het bedrijf is geen agrarisch bedrijf maar een niet agrarisch- buitengebied gebonden bedrijf. Een agrarische bestemming biedt dan ook niet de kaders voor de toegestane bedrijfsactiviteit. Als Boschman in het kader van zijn bedrijf paarden zou laten weiden op gronden met een agrarische bestemming, zou hij volgens de letter van het bestemmingsplan, in strijd met dat plan handelen. Dat wordt nu voorkomen.
- Sec de uitbreiding van de bebouwing past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In het plan wordt gestreefd naar een clustering van functies en bebouwing.
- Feitelijk zal het gebruik van het gebied dat nu als uitloopgebied niet veel anders gebruikt worden dan nu het geval, namelijk voor het weiden van paarden. Echter aanzien dat plaatsvindt in het kader van het manegebedrijf, en niet in het kader van het agrarisch bedrijf, dient de bestemming hier op afgestemd te worden. De aanwezigheid van een buitenbak en loungeerpiste doen geen afbreuk aan al dan niet aanwezige landschappelijke waarde.
- Zie punt hierboven. De bebouwingsmogelijkheden zijn niet anders dan het vigerende bestemmingsplan en het feitelijk gebruik van het uitloopgebied is niet anders dan het gebruik zoals dat nu reeds gebezigd wordt.

- Archeologie zal als PM post worden weggehaald. De archeologische belangen worden verankerd door middel van de archeologische dubbelbestemming. De verplichting tot een archeologisch onderzoek wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Dat is gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.
- Het college heeft ingestemd met het starten van de nu voorliggende procedure. Zoals hierboven beschreven verandert aan de feitelijke situatie maar zeer weinig.
- De gemeente weegt bij elke ontwikkeling de belangen van alle partijen, hetgeen onder andere blijkt uit de kanttekeningen in het collegeadvies. In die analyse is gekeken naar leefbaarheid, verkeersveiligheid maar ook waar mogelijk naar het faciliteren van bedrijfsontwikkeling. In het verleden zijn diverse disputen tussen betreffende partijen over de band van de publiekrechtelijke weg uitgevochten. Ook de nu voorliggende wijziging komt voort uit dit dispuut. Derhalve is de betreffende partij expliciet benoemd. Betreffende partij heeft zich overigens gepresenteerd als spreekbuis van de buurt en is ook als zodanig aangeschreven. Voor het overige is het reguliere publiekrechtelijke spoor gevolgd van publicatie en bekendmaking. Naar nu blijkt uit de diverse reacties heeft dat spoor zijn doel gevonden.

Zienswijze ingediend per brief (w.21013.2317), ontvangen op 8 april 2013. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen

Zienswijze

- Door de bouwplannen wordt het zicht op omliggende natuurgebieden ontnomen. Dat zou in het initiële voorstel van Boschman niet het geval zijn

Reactie

De nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen het bouwvlak dat gelijk is aan het bestemmingsvlak van het vigerende bestemmingsplan. Er worden derhalve geen nieuwe/andere bouwmogelijkheden gecreëerd. Bovendien bestaat er niet zoiets als "recht op vrij uitzicht".