



Gemeente Brummen

Zaaknummer : Z085447
Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Voorstondensestraat 7a,**
”

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Voorstondensestraat 7a, Hall” met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 14 juni 2023 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Voor de volledigheid wordt hier vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van de reactienota. Op de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indieners zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

Indiener 1: Documentnummer D413248 ontvangen op 21 juli 2023;

De door indiener ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig is ingediend.

Overeenkomstig artikel 3.30, tweede lid jo. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1	Indiener 1, D413248		
A.	Plan is strijdig met functieveranderingsbeleid	Het klopt dat dit initiatief niet past binnen het gemeentelijk functieveranderingenbeleid. Echter is er een bewuste keuze gemaakt om af te wijken van dit beleid omdat deze ontwikkeling een grote afwaardering van de locatie is en op andere beleidsterreinen (toerisme/recreatie) passend is binnen het gemeentelijk beleid. Omdat dit zo'n unieke situatie is binnen Brummen is er ook geen sprake van precedentwerking.	Toelichting wordt aangepast.
B.	Indiener is van mening dat er meer bebouwing wordt toegestaan dan in de huidige situatie.	De regels in combinatie met de verbeelding laten zien hoeveel m ² aan bebouwing wordt toegestaan. Als dat wordt vergeleken met hoeveelheid m ² wat er nu staat dan is sprake van 50% minder bebouwing.	
C.	-Indiener is van mening dat de verkeerssituatie is niet correct beschouwd. Indiener is bang voor een toename van verkeer en dat er sluiproutes worden gebruikt. -Ook zit er verschil tussen verkeersbewegingen genoemd in toelichting en de verkeersbewegingen in het stikstofonderzoek.	-De verkeerssituatie is bekend en juist beschouwd. Enkele wegen in de buurt zijn alleen bedoeld voor aanwonenden. Dat is bekend. De wegen zijn qua verkeersaantallen toereikend en ook breed genoeg. -In de toelichting en in het stikstofonderzoek wordt gerekend met dezelfde getallen, alleen is het verschillend wat er precies beschreven / berekend wordt. In de verkeersparagraaf in de toelichting wordt het verkeer als gevolg van de nertsenhouderij beschreven en dat van het toekomstige recreatiepark. In het stikstofonderzoek is de referentiesituatie in beeld gebracht, waarbij ook de verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfswoning is meegeteld. Deze is in de toelichting niet apart benoemd, omdat deze woning blijft bestaan. Zowel in de toelichting als het stikstofrapport is gemotiveerd hoe aan de getallen is gekomen. De	

		hoeveelheid zwaar/middelzwaar verkeer als gevolg van de nertsenhouderij en de paardenhouderij heeft in beide documenten eenzelfde orde van grootte. Voor de toekomstige recreatiewoningen wordt beide gerekend met een verkeersgeneratie van 2,8 verkeersbewegingen per recreatiewoning per dag.	
D.	-Het bouwvlak klopt niet met de geplande werkelijkheid. -De verbeelding stelt dat 2700m² aan maximum bebouwing is toegestaan. De regels (artikel 3.2.2a.4) laten meer toe. Het maximale aantal wooneenheden is ook niet genoemd op de verbeelding. -Er zit verschil tussen de maatvoeringsaanduiding (maximum aantal wooneenheden) op de verbeelding en term in de regels, die spreekt van 'maximum aantal recreatiewoningen'. De bestemming 'recreatie' voor de paardenhouderij klopt niet, dit moet agrarisch of paardenhouderij zijn. -Een goedgekeurd inrichtingsplan dient te worden verankerd in de regels.	-De regels in combinatie met de verbeelding laten zien hoeveel bebouwing er is toegestaan. Het plan moet daar binnen worden gerealiseerd. -Regels worden gelezen in combinatie met de verbeelding. Er staat in de regels dat de 2700m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij is toegestaan, de bedrijfswoning niet meegerekend. Daar geldt een maximum oppervlak van 150m². Het aantal wooneenheden staat genoemd in de regels, er is één bedrijfswoning toegestaan. Zie artikel 3.1 onder c en artikel 3.2.3 onder a. De bedrijfswoning is beperkt tot 150m² grondoppervlak. -Dat is een correcte constatering. De aanduiding wordt aangepast. -Omdat er een overlap zit tussen de functie van verblijfsrecreatie en de paardenhouderij is er voor een eenduidige bestemming gekozen, namelijk een verblijfsrecreatie bestemming. De regels in combinatie met de verbeelding laten zien wat waar is toegestaan. Deze manier van bestemmen wordt vaker gehanteerd en is ook toegestaan binnen de SVBP2012. - Er is bewust gekozen omdat niet te doen in verband met enige flexibiliteit bij de uitvoering. Dat is wettelijk gezien ook geen verplichting. Landschappelijke	Op de verbeelding wordt de aanduiding van het oppervlak verwijderd i.v.m. mogelijk verwarring. De aanduiding wordt aangepast.

	inpassing is wel voorwaardelijk verplicht (=van belang voor de totale uitstraling van het terrein) opgenomen in de regels. -Waarom mag een recreatiewoning van 85m2 een aangesloten overkapping van 50m2 hebben. Die ook nog aan mag sluiten aan de nok. -De hoogte van de paardenstal is 10 meter en dat is te hoog. Volgens indiener is 7 meter hoog genoeg. -De in het inrichtingsplan getekende paardenbak voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. -Onduidelijk is of 1 paardenbak geldt voor binnen en buiten. -Lichtmasten zijn buiten niet nodig, en kunnen zorgen voor lichthinder. -Opnemen dat speeltoestellen onder 3.2.4. sub d alleen door de mens zelf in beweging mogen komen. -Waarom wordt 80m2 aan overkappingen bij de paardenhouderij toegestaan? -Bij 3.2.4 sub g toevoegen: bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de voorgevel niet hoger dan 1 meter.	-Er is een bepaalde type recreatiewoning gedacht, zie paragraaf 2.2 van de toelichting. Dit type bebouwing wordt voor deze locatie als passend gezien. De regels zijn daar speciaal op dit type bebouwing toegespitst. -Een bouwhoogte van 10 meter voor dit soort gebouwen wordt als passend beschouwd in het buitengebied. -De ingetekende paardenbak kent een standaard afmeting van 20 x 60 meter. -De definitie van paardenbak is helder, zie daarvoor begripsbepaling. -Het toestaan van lichtmasten is gebruikelijk bij een paardenbak in het buitengebied. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 115 meter, de afstand is groot genoeg om geen last te hebben van lichthinder. Overigens op basis van het voorgaande bestemmingsplan zijn ook lichtmasten toegestaan. -De regels is aangepast, zie in de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 onder i. -Dit betreft een verschrijving, de regels worden aangepast naar de gebruikelijke 30m2. - In art. 3.2.4 onder a is reeds geregeld dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter. Om redenen van flexibiliteit zien we geen reden om de hoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals vlaggenmasten, lichtmasten, speeltoestellen) in te perken. De regeling is conform die elders in het buitengebied.	Regels zijn aangepast conform de definitie uit het Bor Regels worden aangepast, i.p.v. 80m2 aan overkappingen wordt dit terug gebracht naar de gebruikelijke 30m2.
--	--	--	--

	-Artikel 8.1 wijkt af van 3.3.1. -Artikel 10 is anders dan het paraplubestemmingsplan parkeren.	-Voor de helderheid wordt artikel 8.1 verwijderd. -Voor dit bestemmingsplan is specifiek parkeerregeling gemaakt die past bij de voorgestelde functie. Dit moet dan worden vastgelegd in het (nieuwe) bestemmingsplan, omdat deze de onderliggende bestemmingsplannen (waaronder parapluplan parkeren) vervangt. Overigens mocht er in de toekomst sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen dan is er voldoende ruimte op het perceel om meer parkeerplaatsen te realiseren.	Artikel wordt verwijderd uit de regels.
E.	-Er ontbreekt een sloopverplichting -In de regels dient te worden vastgelegd dat manegeactiviteiten niet worden toegestaan. -Expliciet opnemen dat er geen versterkte muziek en/of stemgeluid is toegestaan. -Eveneens opnemen dat wedstrijden niet zijn toegestaan. -In de toelichting staat dat er geen ondersteunende activiteiten komen op het terrein zoals horeca. Dat moet worden uitgesloten in de regels. -De paardenhouderij mag alleen worden gebruikt voor eigen gebruik of door mensen die met een eigen paard op vakantie komen. -In de regels opnemen dat de recreatiewoningen alleen mogen worden gebruikt door mensen die met hun eigen paard op vakantie komen.	-Hoewel er het plan niet kan worden gerealiseerd als er niet eerst gesloopt wordt, is onder artikel 3.3.3.een sloopverplichting opgenomen. - Gebruik als manege is opgenomen als strijdig gebruik in artikel 3.3.1 - Het betreft toelatingsplanologie. De bestemming staat het al niet toe. Dus hoeft het niet expliciet te worden uitgesloten. -Het betreft toelatingsplanologie. De bestemming staat het al niet toe. Dus hoeft het niet expliciet te worden uitgesloten. -Het betreft toelatingsplanologie. De bestemming staat het al niet toe. Dus hoeft het niet expliciet te worden uitgesloten. -Artikel 1.36 en 3.3.1 onder b geven aan wat is toegestaan. -De recreatiewoningen zijn in hoofdzaak bedoeld voor mensen die met een eigen paard komen rijden. Maar deze woningen zijn geschikt en bedoeld voor reguliere recreanten zonder paard. Dat is ook passend op deze locatie. De ruimtelijke uitstraling is zelfs minder.	Sloopverplichting wordt opgenomen in de regels. Regels zijn aangepast.

F.	-Er is in dit nieuwe plan weer sprake van intensieve veehouderij. Nu geen nertsen in kooien maar paarden in stallen. -Er is geen mestopslag voorzien in de plan. -Klopt de stikstofberekening ten aanzien van de mest van paarden? -De locatie ligt in het Nationaal landschap volgens de provinciale verordening. Daar is niet aan getoetst. -De milieuwinst is er alleen op papier. -Het bestemmingsplan Buitengebied laat alleen een nertsenhouderij toe en geen paardenhouderij. -Het gehele plangebied krijgt een recreatieve bestemming. Ook de paardenhouderij. Dat klopt niet volgens LTO. -Het inrichtingsplan is niet vastgelegd in de regels.	-Het houden van circa 20 paarden wordt niet beschouwd als intensieve veehouderij. - Er is reeds een mestopslag voor de paardenhouderij aanwezig. Bij het houden van meer paarden moet deze vaker worden leeggehaald -In de Voortoets is aangegeven waar de gebruikte cijfers vandaan komen. De berekening is gecontroleerd en akkoord bevonden door de OVIJ. -De toelichting is aangepast zie paragraaf 3.2 van de toelichting. De ligging in het Nationale landschap vormt geen belemmering voor dit initiatief. -De initiatiefnemer beschikt nog over een geldige milieuvergunning (inclusief het houden van paarden) en kan dus weer een nieuw agrarisch bedrijf starten. Dus er is wel degelijk een milieuwinst te realiseren met dit nieuwe bestemmingsplan. -Volgens de milieuvergunning is het houden van 10 paarden toegestaan. Nu de nertsenhouderij is gestopt ziet het nu voorliggende bestemmingsplan op een recreatiebestemming in combinatie met een paardenhouderij. -Er is een bewuste keuze gemaakt dat het hele plangebied 1 bestemming omdat de recreatie en paardenhouderij met elkaar verbonden (kunnen) zijn. LTO is niet leiden maar de SVBP2012. Daar wordt aan voldaan. Middels de functieaanduidingen is helder wat waar is toegestaan. -Dat klopt dat is een bewuste keuze om enige flexibiliteit in het plan te houden. Landschappelijke inpassing is wel voorwaardelijk verplicht (=van belang voor de	De toelichting is aangepast.
----	--	---	-------------------------------------

	-Het voorgenomen plan is in strijd met het functieveranderingsbeleid. -Er wordt gesproken over duurzame recreatiewoningen. En gasloos. We lezen niets over zonnepanelen. Kan het net het wel aan? -We lezen dat er een informatieavond is geweest. Niet iedereen is uitgenodigd.	totale uitstraling van het terrein). -Er wordt heel bewust voor maatwerk gekozen. Er circa 10.000m² gesloopt. Het functieverandering staat maatwerk toe. Daarnaast past initiatief binnen andere beleidsdoelen zoals de recreatiebeleid. -Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bouwbesluit. De recreatiewoningen moeten aan die eisen voldoen. -Omwonenden die in de direct omgeving wonen zijn uitgenodigd. Indiener van de zienswijze woont op meer dan 700 meter en is gezien de grote afstand niet uitgenodigd.	
--	---	--	--

Belangenafweging:

Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van zienswijzen tijdens de formele procedure kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft tussen de belangen van de omwonenden, maatschappij en de initiatiefnemer. Het is uiteindelijk aan de gemeente om de belangen te wegen. In dit geval gaat het om een om transformatie in het buitengebied van een intensief agrarisch bedrijf naar een recreatieve bestemming met een ondergeschikte paardenhouderij. Deze ontwikkeling is een maatwerk in het kader van het functieveranderingsbeleid maar dient meerdere beleidsdoelen. Zo is deze ontwikkeling passend in het kader van de recreatie beleid. Volgens deze visie is er behoefte aan meer verblijfsrecreatie in Brummen en met name in de IJsselvallei. In plaats van op een locatie zoals een weiland of bos een nieuwe recreatieve functie toe te voegen is transformatie van een bestaande agrarische locatie een beter alternatief. In de directe omgeving zijn geen omwonenden en de ontwikkeling is een afwaardering ten opzichte van de intensieve veehouderij die er gehuisvest was.

Het belang van het toestaan van recreatieve bestemming ten opzichte van een intensieve veehouderij is een positieve ontwikkeling die kleiner effect op de woon en leefomgeving heeft ten opzicht van de intensieve veehouderij. Ook dat een ondernemer door kan groeien in een nieuwe ontwikkeling die passend is binnen meerdere beleidsdoelen heeft een meerwaarde.