



Gemeente Epe

Zienswijzennota

**Correctieve herziening bestemmingsplan Landgoed Tongeren
2021**

<Anoniem>

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1 Achtergrond.....	2
1.2 Correctieve herziening bestemmingsplan Landgoed Tongeren 2021.....	2
3. Ambtshalve aanpassingen.....	4
Bijlage: 1 Verslag Hoorzitting.....	5

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijzen op de correctieve herziening van bestemmingsplan Landgoed Tongeren 2021.

1.1 Achtergrond

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctieve herziening van het bestemmingplan Landgoed Tongeren dat op 14 februari 2013 is vastgesteld (hierna: bestemmingsplan Landgoed Tongeren). Het bestemmingsplan is destijds vastgesteld om de in de Ontwikkelingsvisie Landgoed Tongeren beschreven ruimtelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Tijdens de behandeling van een bezwaarschrift met betrekking tot bebouwing ter plaatse van het inmiddels gerealiseerde nieuwe agrarische bedrijf aan Le Chevalierlaan 1 in Epe, bleek echter dat een omissie in het bestemmingsplan zit. Bij nader inzien blijken in de verbeelding geen bouwvlakken te zijn opgenomen, terwijl deze wel beoogd waren voor de uitvoering van de in de Ontwikkelvisie genoemde ruimtelijke ontwikkelingen. Ook schreven de planregels voor de verschillende bestemmingen voor dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Deze omissie wordt met onderhavige correctieve planherziening hersteld.

1.2 Correctieve herziening bestemmingsplan Landgoed Tongeren 2021

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van bouwvlakken op vier locaties. Op de vier betreffende locaties mag volgens de regels van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren gebouwd worden binnen het bouwvlak maar is de laag van het bouwvlak niet geactiveerd in de verbeelding. Evenmin is het 'bouwvlak' opgenomen in de legenda van de papieren plankaart. Doordat in de planregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, zou in de huidige situatie ten onrechte kunnen worden geconcludeerd dat ter plaatse helemaal geen gebouwen mogen worden gebouwd. Deze omissie wordt met deze correctieve herziening hersteld.

Ontvangen zienswijzen

Met ingang van 14 december 2021 heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Verder dienen zienswijzen aan enkele eisen te voldoen: ondertekening, naam en adres van de indiener, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht, en de gronden van de zienswijze. Beide zienswijzen voldoen aan deze eisen en zijn daarom ontvankelijk. Van elk van de binnengekomen zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie. Na de zienswijzenronde beslist het college over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging, bij vaststelling, zogenoemde ambtshalve aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 3 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen die worden doorgevoerd, voorzien van een korte uitleg over de noodzaak van de aanpassing.

Hoorzittingen

Er is een mogelijkheid geweest om de zienswijzen mondeling toe te lichten. Op 16 februari 2022 heeft reclamant namens Stichting Behoud van het Landgoed Tongeren te Epe hier gebruik van gemaakt. Het verslag van deze hoorzitting is aangehecht aan deze zienswijzennota.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1 [reclamant A]. Ontvangen op 24 januari 2022.

Samenvatting zienswijze

- A. Reclamant verzoekt met de zienswijze om de drie bestemmingsplannen uit 2013, 2018 en het nu voorliggende ontwerp samen te voegen in een nieuw bestemmingsplan en het ontwerpplan met vier bouwvlakken c.a. niet vast te stellen. Vanwege de lange periode tussen het vastgestelde bestemmingsplan en de correctieve herziening is veel wetgeving en beleid gewijzigd, zoals de geconsolideerde omgevingsverordening Gelderland (maart 2021).
- B. Met de overgangsbepalingen zouden volgens reclamant illegaal gerealiseerde bouwwerken (of illegaal gebruik) zonder enige vorm van beoordeling worden toegestaan.
- C. Bij 4 bouwvlakken verzoekt reclamant om een beperking van het bouwvlak, om verstening, versnippering en ongewenste activiteiten te voorkomen.
- D. Reclamant denkt dat het nu opeens mogelijk is geworden een aantal recreatie bouwwerken te realiseren. Er zou dan eerst een passende beoordeling als bedoeld in artikel 2.8 lid 1 Wnb van de gevolgen van het bestemmingsplan plaats moeten vinden.

Reactie Gemeente Epe

- A. De onderhavige correctieve herziening beoogt geen andere ontwikkelingen mogelijk te maken dan de ontwikkelingen die al voorzien waren in het bestemmingsplan Landgoed Tongeren. De ruimtelijke afweging en onderbouwing hebben al plaatsgevonden in dit bestemmingsplan. De onderzoeken en onderbouwing zijn dus ook uitgevoerd voor het toekennen van bouwvlakken aan de locaties die in onderhavige correctieve herziening worden toegevoegd. De wijzigingen in de correctieve herziening leiden derhalve niet tot een inhoudelijke wijziging van dit plan. Daardoor blijft de regelgeving onverkort van toepassing en dient geen heroverweging dienaangaande plaats te vinden. Wanneer er concrete verzoeken voor het realiseren van bouwwerken of gebruik worden ingediend, zal in dat kader voorts aan actuele wet- en regelgeving worden getoetst. Verder is niet duidelijk gemaakt welke wetgeving en welk beleid naast de genoemde omgevingsverordening volgens reclamant gewijzigd zou zijn.
- B. Niet duidelijk is gemaakt om welke bouwwerken het gaat of welk gebruik illegaal zou zijn. In zijn algemeenheid kunnen we aangeven dat in het onderhavige bestemmingsplan overgangsrecht is opgenomen. Het overgangsrecht zorgt ervoor dat wat er legaal gebouwd is onder een voorgaand bestemmingsplan, onder een nieuw bestemmingsplan mag blijven voortbestaan. Doel van het overgangsrecht is niet het legaliseren van illegale bouwwerken of illegaal gebruik. Dit wordt zelfs expliciet benoemd in de overgangsbepalingen. Hierin staat immers: *"Het bepaalde in 3.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan."* Alles wat in de voorgaande periode met een omgevingsvergunning is gerealiseerd, welke inmiddels onherroepelijk is, kunnen we beschouwen als bestaande legale bouwwerken of gebruik.
- C. In het bestemmingsplan Landgoed Tongeren was beoogd dat de bouwvlakken gelijk zouden zijn aan de bestemmingsvlakken. Op de vier betreffende locaties mag volgens de regels van het bestemmingsplan Landgoed Tongeren gebouwd worden binnen het bouwvlak maar is de laag van het bouwvlak ten onrechte niet geactiveerd in de verbeelding. Evenmin is het 'bouwvlak' opgenomen in de legenda van de papieren plankaart. Doordat in de planregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, zou in de huidige situatie ten onrechte kunnen worden geconcludeerd dat ter plaatse helemaal geen gebouwen mogen worden gebouwd. Deze omissie wordt met deze correctieve herziening hersteld. Er zijn geen andere ontwikkelingen mogelijk dan die al voorzien waren in het bestemmingsplan Landgoed Tongeren. De bouwvlakken worden ook niet groter dan de bestemmingsvlakken,

zodat geen grotere bouwvlakken worden gerealiseerd dan beoogd in het bestemmingsplan Landgoed Tongeren.

- D. Niet duidelijk is gemaakt om welke recreatie bouwwerken het gaat. Er zijn geen andere bouwwerken mogelijk dan die al voorzien waren in het bestemmingsplan. Mocht er wel een verzoek binnenkomen voor het realiseren van recreatie bouwwerken dan zal dit getoetst worden aan dan geldende relevante wet- en regelgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 [reclamant B]. Ontvangen op 24 januari 2022.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt met de zienswijze om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Vanwege de lange periode tussen het vastgestelde bestemmingsplan en de correctieve herziening is de beleidscontext sterk veranderd. Daarom moet er ook een inhoudelijke beoordeling plaatsvinden in het licht van het actuele natuur- en stikstofbeleid.

Reactie Gemeente Epe

Deze correctieve herziening beoogt geen andere ontwikkelingen mogelijk te maken dan die al voorzien waren in het bestemmingsplan Landgoed Tongeren. De correctieve herziening leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Ook zal bij concrete verzoeken voor ontwikkelingen worden getoetst aan geldende wet- en regelgeving. Derhalve wordt geen regelgeving in het licht van het actuele natuur- en stikstofbeleid omzeild.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen aan het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De tekst onder de punten 1.3 en 1.4 is abusievelijk verwisseld. Het moet zijn:

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Bijlage: 1 Verslag Hoorzitting

Hoorzitting februari 2022

Hoorzitting Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Tongeren Correctieve herziening 2021 (Zaak 355227)

Aanleiding: Zienswijze d.d. 21 januari 2022 van [reclamant A].
Datum: 16 februari 2022, 15.30 uur;
Aanwezig: [Reclamant A]
en namens de gemeente: Wethouder B.J. Aalbers en mevrouw K.C.M. Olieman (secretaris)

De portefeuillehouder geeft aan dat de hoorzitting uitsluitend is bedoeld om te horen. Reclamant overhandigt de tekst van zijn betoog. Deze tekst is bijlage bij dit verslag. Reclamant geeft aan dat alle actuele beleidsvisies alsnog in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 zijn immers heel wat jaren verstreken.

Wat reclamant betreft zou de gemeente ook de aanvullende regels voor Natura 2000 gebieden moeten betrekken bij de herziening. Dit betekent dat bekeken moet worden wat op basis van de maximale gebruiksmogelijkheden de mogelijk negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn. Hierbij moet worden uitgegaan van de worst case-benadering. Het doorschuiven van de onderzoeksverplichting is niet toegestaan.

In 2007 is de eerste NBW-vergunning verleend. Als de gebruiksmogelijkheden nu vergroot worden dan moet je een voortoets uitvoeren. Als er geen voortoets wordt gedaan en/of als het resultaat daarvan niet wordt verwerkt in het bestemmingsplan dan kan dit bestemmingsplan de eindstreep niet halen veronderstelt reclamant.

Volgens reclamant zou een alternatief zijn om de huidige planologische mogelijkheden in stand te houden en alle aanvullende mogelijkheden uit het plan te halen. Dit heeft reclamant in zijn zienswijze voor 4 bouwvlakken aangegeven. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat er geen huisjes geplaatst kunnen worden. Een correctieve herziening mag niets meer mogelijk maken dan wat er eerder al kon volgens reclamant. Reclamant vindt het nog steeds jammer dat het voorontwerp niet is besproken met de stichting. Reclamant weet dat er nog een zienswijze ingediend is en heeft ook contact met die partij. Liefst zag reclamant een totale herziening van het bestemmingsplan. Ook het originele bestemmingsplan bevat volgens reclamant zaken die niet juist zijn.

De wethouder legt de verdere procedure uit.