



Gemeente Epe

[ANONIEM]
Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	6
4. Hoorzittingen.....	8

1. Inleiding

De voorliggende zienswijzennota bevat de verantwoording van de binnengekomen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen en beoogt de realisatie van twee vrijstaande woningen, het omzetten van het centrale monumentale gebouw en de naastgelegen vrijstaande villa naar woningen, het slopen van de overige bedrijfsbebouwing en het terugbrengen van de Hartense Molenbeek.

Met ingang van 25 december 2023 heeft het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest.

Gedurende de bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is 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. De ingediende zienswijze voldoet aan deze eisen en is daarom ontvankelijk.

Van de binnengekomen zienswijze wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

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

Wethouder Kerkmans (Ruimtelijke Ordening) heeft de indiener van de zienswijzen uitgenodigd de zienswijze mondeling te komen toelichten bij hem. De indiener van de zienswijzen heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van [reclamant 1], d.d. 2 februari 2024 (ingekomen 5 februari 2024)

Samenvatting reactie

- a. Reclamant vreest dat het ontwerpbestemmingsplan de exploitatie van zijn camping beperkt. Hij verwacht namelijk dat de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woningen aan de Gortelseweg 18 geluidsoverlast zullen ervaren van de exploitatie van de camping van reclamant. En dat dit geklaag en mogelijk handhaving tegen de camping als gevolg zal hebben. Reclamant geeft aan dat de richtafstand van 50 meter voor geluid niet gehaald wordt, welke de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voorschrijft als de aan te houden afstand tussen de camping en de beoogde woningen. Reclamant vindt dat het college de afwijking van deze 50 meter onvoldoende en onjuist motiveert.
- b. Reclamant geeft aan dat de richtafstanden voor geur en gevaar – 30 meter – ook niet worden gehaald.
- c. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe, en dat het plan daarmee in strijd is met geldende wetgeving en jurisprudentie van de ABRvS.

Hoorzitting

De in de hoorzitting aangedragen punten sluiten aan op de schriftelijke zienswijze en leiden niet tot aanvulling op bovenstaande.

Reactie gemeente

Ad. a. Het is juist dat de richtafstand van 50 meter voor geluid niet gehaald wordt. Afwijken van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is mogelijk, mits dit goed wordt gemotiveerd.

Omdat de richtafstand niet gehaald wordt heeft initiatiefnemer een motivering opgesteld. Gesteld wordt dat een bestaande woning op ca. 25 meter van de camping gesitueerd is. De nieuw te realiseren woningen worden op vergelijkbare afstand gerealiseerd. Dit maakt aannemelijk dat geluid vanaf de camping niet zal leiden tot een belemmering van goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. De verwachting is ook niet dat geluidsnormen worden overschreven. Bovendien is stemgeluid – de meest relevante geluidsbron in deze situatie – uitgezonderd van toetsing. Desalniettemin heeft initiatiefnemer naar aanleiding van deze zienswijze een akoestisch onderzoek laten uitvoeren, om te bepalen of geluidsnormen worden overschreden als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen. Het onderzoek concludeert dat er geen sprake is van een overschrijding en dat er een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. De gemeente heeft de rapportage beoordeeld en onderschrijft de hierin opgenomen conclusies.

De rapportage van dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting en daarmee onderdeel van het bestemmingsplan.

Ad. b. Zie beantwoording onder ad. a. De vergelijkbare afstand tot de camping van een bestaande woning maakt aannemelijk dat een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen niet wordt belemmerd.

Ad. c. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 7 bij de toelichting) en ook een voortoets Natura 2000 (bijlage 5 bij de toelichting). Beide onderzoeken concluderen dat de realisatie van ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen niet zal leiden tot significante effecten op Natura 2000 gebieden. De gemeente heeft beide rapportages beoordeeld en onderschrijft de hierin opgenomen conclusies.

Het plan is naar oordeel van de gemeente dan ook niet in strijd met wetgeving of jurisprudentie.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting van de camping aan de Gortelseweg 24 op de te realiseren woningen zoals beoogd in bestemmingsplan Gortelseweg 18.

Geconstateerd wordt dat er wordt voldaan aan de regels voor geluidhinder uit het Activiteitenbesluit en dat richtwaarden niet worden overschreden. De verwachte geluidsbelasting van de camping op de te realiseren woningen wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Concluderend leidt het bestemmingsplan Gortelseweg 18 niet tot inbreuk van rechten van de camping.

De rapportage van het onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting en daarmee onderdeel van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 5: Voortoets Natura 2000

Bijlage 5 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen (Voortoets Natura 2000) zal worden vervangen door een aangepaste rapportage waarin meer aandacht wordt besteed aan aangewezen doelsoorten en aan de verstoringsfactoren geluid, licht en trilling.

Toelichting

De voortoets Natura 2000 onderzoekt of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde habitattypen en doelsoorten in Natura 2000 gebieden, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen.

De rapportage is aangevuld, waarbij meer aandacht is gegaan naar diverse aangewezen doelsoorten, en waarbij de verstoringsfactoren geluid, licht en trilling beschouwd zijn. De conclusie is **ongewijzigd** gebleven: Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten en er is geen aparte vergunning Wet natuurbescherming nodig.

Bijlage 6: Toets Groene ontwikkelingszone

Bijlage 6 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen (Toets Groene ontwikkelingszone) zal worden vervangen door een aangepaste versie waarin de rekentool op de juiste wijze is ingevuld.

Toelichting

Het plangebied van ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). De omgevingsverordening van de provincie Gelderland schrijft voor dat bij een nieuwe ontwikkeling in GO een versterkingsplan dient te worden opgesteld, waarbij bestaande natuurlijke en landschappelijke kenmerken worden versterkt. De provincie heeft hiervoor een rekentool ontwikkeld. Bijlage 6 bevat een ingevulde rekentool ten behoeve van de ontwikkeling aan de Gortelseweg 18.

Naar aanleiding van een advies van de provincie Gelderland zijn enkele gegevens in de rekentool aangepast. De versterkingsopgave en het hieruit volgende versterkingsplan zijn **ongewijzigd** gebleven en akkoord bevonden door de provincie Gelderland.

Bijlage 7: Stikstofonderzoek

Bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen (Stikstofonderzoek) zal worden vervangen door een tekstueel aangepaste rapportage.

Toelichting

Bijlage 7 bij de toelichting bevat een stikstofberekening. De stikstofberekening toont aan dat welke stikstofdepositie resulteert uit de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen en de daaruit volgende (sloop-, bouw- en gebruiksactiviteiten aan de Gortelseweg 18 Vaassen. Vervolgens wordt gekeken of dit negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. De berekening concludeert dat er geen significante negatieve effecten optreden op binnen de omliggende Natura-2000-gebieden als gevolg van het bestemmingsplan. Deze berekening is uitgevoerd met de wettelijk verplichte AERIUS-calculator.

In hoofdstuk 2 van de rapportage werd per abuis geschreven dat de aanlegfase een resultaat van **0,5** mol/ha/j in 2024 zou veroorzaken. De aanlegfase veroorzaakt echter een resultaat van **0,05** mol/ha/j in 2024. Dit is gecorrigeerd in de nieuwe versie van de rapportage. Aangezien er in de gebruiksfase juist een afname van 0,06 mol/ha/j wordt verwacht kan de uitstoot in de aanlegfase hiermee gesaldeerd worden. Per saldo leidt het plan dus tot een daling van $(0,05 - 0,06 =) 0,01$ mol/ha/j. De conclusie is **ongewijzigd** gebleven.

Aanvullende bijlage (1): Programma van Eisen archeologie

Een Programma van Eisen archeologie wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting

Voor de ontwikkeling aan de Gortelseweg 18 is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Dit onderzoek concludeert dat in het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten geldt. Hierom zal na de bovengrondse sloop van de wasserij aanvullend graafonderzoek moeten plaatsvinden. Hier moet een Programma van Eisen voor worden opgesteld. Het Programma van Eisen is aangeleverd en vervolgens beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe en wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen.

Aanvullende bijlage (2): Vleermuisonderzoek

Een vleermuisonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen.

Toelichting

De uitgevoerde Quicksan Wet natuurbescherming (bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen) concludeert dat de aanwezigheid van beschermde vleermuissoorten niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat de onderzochte vleermuissoorten geen belemmering zijn voor de voorgenomen activiteit, met name omdat er geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen zijn in of nabij de invloedsfeer van de uit te voeren werkzaamheden. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe.

Aanvullende bijlage (3): Nader onderzoek marterachtigen

Een nader onderzoek marterachtigen wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen.

Toelichting

De uitgevoerde Quicksan Wet natuurbescherming (bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen) concludeert dat de aanwezigheid van beschermde steenmarter en kleine marterachtigen niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat de onderzoeksresultaten aannemelijk maken dat steenmarter en kleine marterachtigen niet aanwezig zijn. De soorten vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen activiteit. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe,

Aanvullende bijlage (4): Nader onderzoek ringslang

Een nader onderzoek ringslag wordt als bijlage bij de toelichting onderdeel gemaakt van het bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen.

Toelichting

De uitgevoerde Quicksan Wet natuurbescherming (bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Gortelseweg 18, Vaassen) concludeert dat de aanwezigheid van de beschermde gevlekte ringslang niet kan worden uitgesloten en dat nader onderzoek benodigd is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en de rapportage hiervan is aangeleverd. De rapportage concludeert dat de aanwezigheid van de gevlekte ringslang op grond van het uitgevoerde onderzoek uitgesloten kan worden. De soort vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen activiteit. De rapportage is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Epe.

4. Hoorzittingen

Hoorzitting ontwerp bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen

Datum: maandag 26 februari 2024

Tijd: 15.15 – 15.30 uur

Locatie: gemeentehuis Epe

Aanwezig namens de gemeente Epe

Dhr. Martijn Kerkmans (wethouder)

Mevr. Tineke Olieman (secretaris)

Dhr. Luuk van Assema (secretaris)

Aanwezig namens de reclamant

[reclamant 1]

Aanleiding

Zienswijze ingediend d.d. 2 februari 2024 door [reclamant 1].

Zaaknummer: 948424

Ontwerp bestemmingsplan Gortelseweg 18 Vaassen

Projectleider gemeente: dhr. Ruben ter Haar

Zaaknummer: 916037

Verslag hoorzitting

De reclamant vindt het apart dat hij wel afstand moest houden van omwonenden. De reclamant geeft aan dat hij zich moet houden aan de voorschriften van de VNG. Volgens de reclamant zijn die regels bij dit plan niet van toepassing. De bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen' bijten elkaar. Volgens de reclamant is de afstand van vijftig meter in het leven geroepen om netjes naast elkaar te kunnen leven. Bij de eerdere uitbreiding van [camping] was dit een harde eis en volgens de reclamant moet dit nu ook het geval zijn. Bij de realisatie van de woningen wordt gekort op de mogelijkheden van recreatief gebruik. Het baart de reclamant dan ook zorgen wat dit plan betekent voor de mogelijkheden en de toekomst van het bedrijf. De reclamant wil met de camping de toekomst in en het zou steken als deze daarin beperkt wordt door de woning. De zorg zit in de mogelijkheid van de gemeente om te handhaven. De reclamant wil daar bij voorbaat stelling in nemen.

De portefeuillehouder geeft aan dat de hoorzitting bestemd is om te horen en dat niet inhoudelijk wordt gereageerd. De portefeuillehouder legt de procedure uit en benoemt dat de plannen niet direct kunnen wijzigen naar aanleiding van de hoorzitting. Volgens de portefeuillehouder is de hoorzitting wel de mogelijkheid om aanvullende uitleg mee te geven. De inhoudelijke reactie op de hoorzitting volgt schriftelijk via de zienswijzennota. Deze wordt zo spoedig mogelijk opgesteld en ook actief doorgestuurd naar degene die de zienswijze heeft ingediend. Berichtgeving verloopt ook via de Griffie.