

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN BOLKSBEEKWEG 5 EN 7 LOCHEM

Gemeente Lochem

Opdrachtnummer : 08.487
Datum : aug 2024
Versie : v2
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ZIENSWIJZE	5
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	9

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Bolksbeekweg 5 en 7 Lochem heeft met ingang van 14 december 2023 voor de duur van zes weken tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen.

In die periode is door 1 reclamant een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijze en het antwoord van de gemeente. Hierbij wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de zienswijze reclamant en initiatiefnemer met elkaar in gesprek zijn gegaan en afspraken hebben gemaakt. Hiervan heeft de gemeente een getekend gespreksverslag ontvangen. Bij de beantwoording van de zienswijze is rekening gehouden met de afspraken die gemaakt zijn.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZE

Reclamant heeft de volgende vragen.

- Bij welk nr. hoort het weiland dat ligt tegenover nr. 5 en nr. 7?
Het weiland heeft naar mening van reclamant een agrarische bestemming en een ander kadastrummer.
Het heeft weliswaar dezelfde eigenaar maar heeft geen aansluiting met nr. 5 of nr. 7.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan omvat naast de gronden die direct aansluiten bij nummer 5 en 7 ook gronden die aan de overkant van de Bolksbeekweg liggen en daardoor niet in directe verbinding met nummer 5 en 7 staan. Dat laat onverlet dat deze gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer en in het verleden ook gebruikt zijn voor de bedrijfsvoering van zijn agrarisch bedrijf, voordat de bedrijfsvoering is omgeschakeld naar een recreatiebedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan heeft onder andere als doel om bosontwikkeling op voormalige agrarische bedrijfsgronden, die geen onderdeel zijn van het recreatiebedrijf, mogelijk te maken. Daar horen de genoemde gronden ook bij en daarom zijn deze ook onderdeel van het bestemmingsplan.

- Wat is bos met recreatieve bestemming?
- Welke recreatie is voor het gebied voorzien?
- Komen er vakantiehuisjes, -caravans, -chalets of campers?

Antwoord gemeente

Het is onduidelijk welk gebied reclamant bedoeld. De gronden bij het recreatiebedrijf nummer 7 of de gronden die boven benoemd zijn, aan de overkant van de weg.

Het bestemmingsplan kent geen bos met recreatieve bestemming. De bestemming 'Bos', die op de gronden is toegekend die onderdeel zijn van het bosinpassingsplan, sluit aan bij de bestemming 'Bos' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010".

Binnen de bestemming is extensief recreatief medegebruik van het bos toegestaan. Te denken is hierbij aan vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen. Normaliter is hiervoor in artikel 1 van de regels een begripsbepaling opgenomen. Per abuis ontbreekt deze in het onderhavige plan en zal daarom alsnog toegevoegd worden om duidelijkheid te scheppen. Dit conform de begripsbepaling voor extensief recreatief medegebruik uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010".

Er is dus geen verblijfsrecreatie (huisjes of campers etc.) binnen de bestemming bos toegestaan. Ook zijn de gronden waar verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen mogelijk is niet uitgebreid. De enige toevoeging is de groepsaccommodatie met 6 slaapplekken in de voormalige bedrijfswoning van Bolksbeekweg 7.

- Welke activiteiten worden er geboden aan bezoekers?
Van maart t/m oktober verblijven er jeugdige bezoekers in de groepsaccommodatie en hondenclubs uit heel Nederland. Gedurende de zomermaanden is er veel geluidsoverlast tot na middernacht met name door jeugdige bezoekers.
- Is voor de geluidsoverlast een hinderwetvergunning nodig?

Antwoord gemeente

Het bedrijf is een recreatiebedrijf dat naast verblijfsrecreatie, in vorm van groepsaccommodaties en kampeerverblijven/plaatsen, ook dagrecreatie in vorm van een indoorsportveld en hondenactiviteiten aanbiedt.

De overige activiteiten zijn gerelateerd aan de camping, er is een speelveld als ook een zwembad en er worden activiteiten zoals lasergamen, boogschieten of vlotbouwen aangeboden. Het bestemmingsplan regelt deze activiteiten niet, omdat deze gerelateerd zijn aan het verblijf op de locatie, een vergunning is hiervoor niet nodig.

Voor een kampeerterrein geldt op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter tot omliggende gevoelige objecten (zoals woningen). Daarbij is rekening gehouden met het aspect geluid. De woning van reclamant ligt op een afstand van ruim 190 meter van de grens van de recreatiebestemming. Aan de richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan. Vanuit milieuzonering, waaronder geluid, is dus sprake van een aanvaardbare situatie.

Er zijn afspraken tussen reclamant en initiatiefnemer gemaakt dat de initiatiefnemer hierop let en met grotere groepen (jeugdige) kampeersers afspraken maakt over het gedrag. Initiatiefnemer geeft ook aan dat op voorhand geprobeerd wordt overlast veroorzakende groepen te weren. Dat laat onverlet dat als er overlast ervaren wordt, met de gemeente contact opgenomen kan worden.

- Hoe hoog wordt de aanplant en uit welke bomen of struiken bestaat de aanplant?

Door hoge aanplant verminderd het zicht waardoor de uitrit van reclamant op de Bolksbeekweg gevaarlijk wordt. Op deze weg wordt al ontzettend hard gereden; van handhaving is geen sprake.

Antwoord gemeente

De gesprekken tussen initiatiefnemer en reclamant hebben ervoor gezorgd dat het plan voor de bosontwikkeling is aangepast. Het bosperceel ter plekke van de uitrit is geschrapt/verplaatst. Het aangepaste bosinpassingsplan zal bij het bestemmingsplan gevoegd worden en de verbeelding (plankaart) wordt hierop aangepast. De gronden naast de uitrit krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' in plaats van 'Bos'. Het zicht vanaf de uitrit op de weg verandert daardoor niet.

Reclamant is van mening dat zijn privacy wordt aangetast door de activiteiten van de hondenclubs die tot voor de woning van reclamant plaatsvinden.

Daarnaast wordt de hele dag geschoten met losse flodder om de honden te trainen. Het lijkt meer een militair oefenterrein.

Antwoord gemeente

De gemeente gaat mee in de stelling dat de hondenactiviteiten niet conform de bestemmingsomschrijving voor agrarisch gebruik zijn. Het betreft een incidentele activiteit die al geruime tijd op de locatie noordelijk en zuidelijk van de Bolksbeekweg wordt uitgeoefend. De gemeente heeft besloten het huidige gebruik voor hondenactiviteiten planologisch vast te leggen. Hiervoor wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – hondendressuurterrein' op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' het gebruik voor hondenactiviteiten toegestaan. De afstand van deze aanduiding tot de woning van reclamant bedraagt circa 160 meter. De hondenactiviteiten zullen daardoor op deze afstand van de woning blijven. Gezien deze afstand is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant als gevolg van de hondenactiviteiten. Schieten wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. Er zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en reclamant dat regels omtrent het gebruik van het terrein duidelijk op de website van het bedrijf vermeld gaan worden. Niet werkende honden dienen aangelijnd te zijn.

Het uitzicht wordt zeer beperkt door de aanplant tot aan de tuin van reclamant. Afstand tot de gevel is 15 meter.

Antwoord gemeente

De gemeente kan zich voorstellen dat door de aanleg van bos het uitzicht minder ver het landschap in kan reiken. Echter, er bestaat geen gegarandeerd recht op "vrij uitzicht". Initiatiefnemer en reclamant zijn met elkaar overeen gekomen dat het bosinpassingsplan op dit punt wordt aangepast. Het bos ten noorden van de woning van reclamant is geschrapt, waardoor het uitzicht in deze richting behouden blijft. Deze aanpassing is verwerkt in het bestemmingsplan. De gronden ten noorden van de woning van reclamant krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' in plaats van 'Bos'.

Reclamanten hebben de laatste 10 jaar nooit geklaagd over overlast vanwege goede 'noaberschap'.

Door de activiteiten van de hondenclubs zijn er geen (wilde)dieren meer te zien. Reclamanten zijn van mening dat dit komt door de honden die door het weiland lopen.

Ook komen de honden regelmatig op het erf van reclamanten waardoor schapen en kippen niet meer veilig zijn. In het verleden heeft dit reeds dierenlevens gekost.

Reclamanten hebben geen probleem met de activiteiten op nr. 5 en nr. 7 m.u.v. de geluidsoverlast na 12.00u 's avonds. Het probleem betreft enkel tegenover nr. 5 en 7, aan de kant van nr. 18 aan de Bolksbeekweg.

Antwoord gemeente

Er wordt verwezen naar de bovenstaande antwoorden over de hondenactiviteiten en de geluidsoverlast. Daarnaast zijn afspraken gemaakt tussen reclamant en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer doet zijn best de geluidsoverlast te beperken. De hondentrainingen zullen alleen op een vast perceel plaatsvinden, op ruime afstand van de woning van reclamant, en er zijn duidelijke instructies hierover op de website van het bedrijf gezet.

Reclamanten willen met de zienswijze het onderstaande bewerkstelligen.

- Waarborg privacy.
- Uitzicht rondom woning van 200meter - zoals nu het geval is.
- Vanaf de uitrit goed zicht op de Bolksbeekweg i.v.m. veiligheid.
- Geen activiteiten van recreanten voor de woning.
- Geen vakantiehuisjes, -chalets, -caravans of campers voor de woning.
- Geen overlast meer van honden en schieten met losse flodders.

Indien gewenst, willen reclamanten de zienswijzen mondeling toelichten.

Antwoord gemeente

Alle genoemde punten zijn hierboven reeds aan de orde gekomen. Derhalve wordt verwezen naar de bovenstaande antwoorden.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. De gewijzigde onderdelen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan zoveel mogelijk **geel gemarkeerd** weergegeven in deze nota van zienswijze. Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

1. In de regels wordt de begripsbepaling voor extensief recreatief medegebruik toegevoegd omdat deze per abuis ontbrak in de begrippenlijst.
2. Er wordt op de verbeelding en in de regels een toevoeging gedaan om het hondendressuurterrein planologisch vast te leggen. Op de gronden waar het hondendressuurterrein mogelijk is, is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – hondendressuurterrein' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegevoegd. In de regels wordt de begrippenlijst en het desbetreffende artikel hierop aangevuld. Tevens wordt de toelichting hierop aangevuld.
3. De verbeelding en toelichting zullen worden aangepast aan het gewijzigde bosinpassingsplan. Het betreft met name het stuk bos bij Bolksbeekweg 18 dat opschuift in oostelijke richting. Op de verbeelding krijgen de gronden waar geen bos meer is voorzien de bestemming 'Agrarisch met waarden' in plaats van 'Bos'. De gronden waar nu bos is gepland dat eerder niet was voorzien krijgen de bestemming 'Bos' in plaats van 'Agrarisch met waarden'. Het gewijzigde bosinpassingsplan wordt eveneens vervangen in de bijlagen bij de regels.
4. De toelichting wordt ambtshalve gewijzigd. Er is op sommige plekken abusievelijk de term bosontwikkelplan in plaats van bosinpassingsplan gebruikt. Het gaat om hetzelfde plan dat ook in de bijlage bij de regels is opgenomen en de bosontwikkeling beschrijft. De toelichting is hierop aangepast.
5. De Quickscan Wet Natuurbescherming (Flora – Fauna onderzoek) wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting omdat deze abusievelijk ontbrak. De resultaten hiervan zijn wel opgenomen en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, een verwijzing naar het onderzoek was eveneens in de voetnoten opgenomen.