

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

**"Ammerzoden herziening 2017,
Hooghaar ong."**

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure.....	3
2. Gemeentelijk standpunt.....	4
3. Ambtshalve wijzigingen	14

1. PROCEDURE

1.1 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.' van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is later, maar binnen de inzageperiode, aangevuld. De ingekomen zienswijzen zijn in deze 'Nota zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. GEMEENTELIJK STANDPUNT

2.1 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1

De beide zienswijzen die op 6 januari 2018 zijn ontvangen zijn inhoudelijk identiek met uitzondering van onderdeel I. Deze beide zienswijzen worden daarom hieronder gezamenlijk behandeld.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

- a) Waarom krijgt een deel van het plangebied, dat in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming heeft, een agrarische bestemming? In hoeverre is deze bestemming te combineren met een woonbestemming op de omliggende percelen.

Standpunt college

Dit deel van het perceel wordt niet bebouwd. Initiatiefnemer heeft aangegeven op deze gronden hobbymatig paarden te willen houden. Dit blijkt onder andere ook uit het principeverzoek dat aan het verzoek om herziening van het bestemmingsplan vooraf ging.

Op het perceel wordt geen agrarisch bouwperceel opgenomen. Er kan zich geen agrarisch bedrijf vestigen.

- b) Een definitie van "(hobbymatig) agrarisch gebruik" ontbreekt.

Standpunt college

In het bestemmingsplan wordt een definitie voor 'agrarisch gebruik' opgenomen, gelijk aan de definitie zoals deze in het bestemmingsplan 'Ammerzoden' is opgenomen.

- c) Er is niet getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Standpunt college

In de toelichting (paragraaf 3.1.1) is getoetst aan SVIR en Barro: "De onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen aan de rand van Ammerzoden, gemeente Maasdriel. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten." Anders dan inspreker suggereert legt het Barro geen eisen op. Niet ingezien wordt waarom onvoldoende onderbouwing is gegeven hoe het plan zich verhoudt tot de hoofddoelen van het SVIR en de nationale belangen uit het Barro.

- d) Waarom is, hoewel dit formeel niet noodzakelijk is, de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen zoals dit bij het bestemmingsplan Achterstraat-Kasteelpark wel is gedaan.

Standpunt college

Toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk wanneer het plan klein van omvang is (minder dan 11 woningen). Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat voldoet aan het door de raad vastgestelde eigen huis en tuin beleid.

De toelichting wordt hier op aangevuld.

Het woningbouwplan Kasteelpark betreft een groter woningbouwplan, ook al is het qua aantal niet ladderplichtig. Om die reden is bij dat plan gekozen om wel een laddertoets te doen.

- e) Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. Het provinciale standpunt met betrekking tot dit project is niet bekend.

Standpunt college

Er is geen sprake van een provinciaal belang. Het plan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De provincie heeft geen zienswijze ingediend.

De provincie heeft per brief van 7 augustus 2017 laten weten dat het beleid met betrekking tot de woningbouw in de regio Rivierengebied voldoende is beschreven en dat de bouw van de twee woningen geen grote invloed zal hebben op de woningbouwprogrammering. De reactie van de provincie in het kader van vooroverleg zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- f) Een toets aan het actuele woningbouwprogramma 2015 ontbreekt.

Standpunt college

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt nader aangevuld. In het woningbouwprogramma zoals dat door de raad is vastgesteld op 14 april 2016 is een aantal woningen opgenomen (110) voor diverse particulier initiatieven.

- g) Geurhinder: de toetsing of voldoende afstand (namelijk 100 meter) wordt aangehouden is niet op correcte wijze uitgevoerd. Uit de toelichting blijkt niet of aan de eisen uit de Wgv wordt voldaan.

Standpunt college

Het klopt dat er niet wordt voldaan aan de 100 meter grens uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De gemeente Maasdriel heeft op 16 december 2010 op grond van artikel 6 van de Wgv de Verordening geurhinder en veehouderij (hierna: Geurverordening) vastgesteld. In deze verordening is in artikel 2 lid 2 bepaald dat in afwijking van de afstanden genoemd in de Wgv de afstand van 50 meter voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom moet worden aangehouden. Deze afstand geldt voor het gebied dat is aangewezen in artikel 2 lid 1 van de Geurverordening. Het plangebied Hooghaar ligt binnen dit gebied.

Uit de figuur in paragraaf 4.1.1.2 in de toelichting blijkt dat het plangebied op ruim 50 meter van de ponyfokkerij ligt.

De Geurverordening is rechtstreeks werkend voor die gebieden die de verordening aanwijst. Er is voldoende onderbouwd dat aan de eisen van de Geurverordening wordt voldaan.

- h) Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Standpunt college

Gelet op de achtergrondbelasting kaart in de huidige situatie (2010), behorende bij de Geurvisie heerst er in het plangebied een geurbelasting van 1,5 - 3,5 OUe / m³ lucht.

Gelet de achtergrondbelasting kaart voor de maximale toekomstige situatie (behorende bij de Geurvisie) heerst er in de toekomstige situatie (na maximale uitbreidingen van veehouderijen) een geurbelasting van 1,5 – 3,5 OUe/m³ lucht.

Dat de geurbelasting in dezelfde categorie valt (1,5 – 3,5 OUe/m³) is te verklaren door de relatief grote afstand tot veehouderijbedrijven met dieren met een geuremissiefactor.

De categorie 1,5 – 3,5 OUe /m³ komt volgens de geurvisie overeen met een goed woon- en leefklimaat.

- i) De bedrijven (De Champignonspecialist en de Ponyfokkerij) worden door de komst van de twee woningen belemmerd.

Standpunt college

De afstand tussen het bouwvlak voor de twee nieuwe woningen en het bouwvlak behorende bij de inrichtingen van de indieners van de zienswijzen is minimaal 92,2 meter. Op grond van de geldende Geurverordening (artikel 2) geldt er een minimale afstand van 50 meter. Op basis van de aanwezige afstand is geurhinder geen belemmering voor de inrichtingen aan de Langedijkstraat 4.

- j) Er is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat zich op naastgelegen percelen met de bestemming agrarisch een agrarisch bedrijf vestigt.

Standpunt college

Een agrarisch bedrijf mag zich niet vestigen in het plangebied. Het aanwezige bouwvlak bevindt zich volledig in de bestemming wonen. Deze gronden zijn bestemd voor: wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en –infiltratie. Tevens is het uitvoeren van aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden toegestaan. Volgens het ontwerp bestemmingsplan is een aan huis gebonden beroep: het in een woning en/of bij die woning behorend (al dan niet vrijstaand) bijgebouw uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie. Het uitoefenen van een agrarisch bedrijf valt hier niet onder.

Aangezien op het agrarisch perceel geen bouwvlak aanwezig is mag er op dit deel geen bebouwing behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming gerealiseerd worden. De maximale hoogte van deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, is gemaximaliseerd op 1 meter hoog.

Het is niet mogelijk dat zich hier een agrarisch bedrijf vestigt.

- k) Er is geen onderzoek gedaan naar geluidemissie van de bedrijven (ponyfokkerij en champignonsbedrijf).

Standpunt college

Beide bedrijven liggen op meer dan 50 meter van de nieuw te projecteren woningen: de richtafstand uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering voor categorie 3.2 bedrijven in een gemengd gebied. Er is dan ook geen reden om specifiek geluidsonderzoek te doen, omdat op basis van de richtlijn aangenomen mag worden dat het plan gebied buiten de invloedssfeer van het bedrijf ligt.

- l) Er is geen rekening gehouden met de vrachtwagenbewegingen van De Champignonspecialist.

Standpunt college

Het champignonsbedrijf is ontsloten via de Langedijkstraat en de vrachtwagens zullen daardoor niet langs de nieuw te projecteren woningen rijden.

Ten aanzien van verkeer en parkeren kan worden opgemerkt dat de figuur 2.3. in de bestemmingsplantoelichting is opgenomen (pagina 9). Het aantal parkeerplaatsen van 2 per woning voldoet aan de CROW-publicatie 317.

Daarnaast is de te verwachte verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling in paragraaf 4.5 beschouwd en beschreven. De te verwachte verkeersgeneratie is zeer beperkt.

- m) Het is onduidelijk of het College ontheffing wil verlenen voor de voorkeursgrenswaarde.

Standpunt college

Er is geen reden om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het is daarom niet nodig een ontheffing te verlenen.

- n) Bedrijven en milieuzonering: De bedrijven (De champignonspecialist en de ponyfokkerij) worden wel belemmerd door de bouw van de woningen in het plangebied Hooghaar.

Standpunt college

In paragraaf 4.1.5.2 van de toelichting is het bedrijf aan de Langedijkstraat (=De Champignonspecialist (champignonkwekerij en conservenfabriek) en de paardenhouderij), genoemd als een bedrijf van milieucategorie 3.2. Weliswaar is in de nadere analyse in paragraaf 4.1.5.3 gesteld dat op grond van de planologische mogelijkheden er een champignonkwekerij milieucategorie 2 is gevestigd op Langedijkstraat 4. Dit schept verwarring.

In de paragraaf is ook de vergunde situatie onderzocht. In de tekst over de Champignonspecialist is aangegeven dat zij champignons verwerken en distribueren. Het betreft dan ook een conservenfabriek (sbi-code 1032, 1039) met milieucategorie 3.2. en hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter in omgevingstype gemengd gebied. Daarnaast is op hetzelfde adres gevestigd de ponyfokkerij met milieucategorie 3.1.

Aan deze richtafstand kan worden voldaan tot aan het plangebied.

Gezien de ligging van de inrichting is het plangebied niet de belemmerende factor. Er zijn woningen gelegen op een afstand van minder dan 5 meter vanaf de grens van de inrichting. Deze woningen zijn gelegen aan de Langedijkstraat en de Haarstraat. Aan de situering van de gebouwen te zien vinden de meeste transportbewegingen aan de Langedijkstraat plaats, waardoor de meeste geluidsbelasting hier te verwachten is. Ook de woningen aan de Haarstraat naast de inrit van het bedrijf zullen de meeste geluidsbelasting ontvangen. In de ruimtelijke ordening gelden de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering als leidraad. Wanneer hier aan voldaan kan worden, kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Aan de richtafstand voor geluid (grootste richtafstand) kan worden voldaan, dus kan er volgens de toetsingssystematiek in beginsel worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter verduidelijking wordt de tekst in paragraaf 4.1.5.3 aangepast, zodat helder is dat wordt uitgegaan van een bedrijf met milieucategorie 3.2 voor De Champignonspecialist en milieucategorie 3.1 voor de ponyfokkerij.

- o) Spuitzone boomgaarden: Op de agrarische gronden in het plangebied is de aanleg van een boomgaard mogelijk, terwijl hier vanwege de afstand tot de woningen geen gebruik van kan worden gemaakt, omdat niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor een spuitzone.

Standpunt college

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen. De woningen zijn voorzien op korte afstand van agrarische gronden. Deze agrarische gronden worden momenteel niet gebruikt voor de teelt van gewassen, maar het ter plaatse vigerende bestemmingsplan sluit een dergelijk gebruik - waarbij bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt - niet uit. Het is derhalve planologisch mogelijk dat de agrariër het huidige gebruik van zijn gronden wijzigt in het telen van gewassen. Ingevolge jurisprudentie over spuitzones hoeft niet in alle gevallen rekening te worden gehouden met agrarische gronden waar fruitbomen mogelijk zijn (zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524)). Indien de wijziging van het gebruik van de agrarische gronden naar teelt met een spuitzone binnen de planperiode niet wordt voorzien en als de eigenaar/gebruiker van de gronden geen

concreet voornemen heeft om de gronden als boomgaard te gebruiken is zo'n wijziging zodanig onwaarschijnlijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening hoeft te houden met spuitzones.

Bovenstaande is hier van toepassing en dus behoeft er geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Om de vestiging van een boomgaard uit te sluiten zal overeenkomstig het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' aan artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) de volgende zinssnede toegevoegd:

"Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor fruitteelt en boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen."

- p) Flora en Fauna: Het ecologisch onderzoek dat is bijgevoegd en dit onderdeel van de toelichting zijn onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd omdat een toets aan de nieuwe Natuurbeschermingswet die per 1 januari 2017 geldt, ontbreekt.

Standpunt college

In de tekst van paragrafen 4.4.2.2 en 4.3 van de toelichting wordt inderdaad nog gesproken over de Flora en Fauna wet en de Natuurbeschermingswet Hierop worden de stukken aangepast.

Het veldbezoek voor de quick scan is uitgevoerd op 12 oktober 2016, het rapport is opgesteld op 25 oktober 2016. Op dat moment was het nog niet geheel duidelijk hoe de nieuwe wetgeving er uit zou zien. Onder andere was er nog enige onduidelijkheid over de in de wet op te nemen te beschermen soorten. Ook was het nog niet geheel duidelijk welke van de beschermde soorten door de provincie vrijgesteld zouden worden van bescherming. In de quick scan is dan ook getoetst aan de oude wetgeving. In de samenvatting en conclusie is wel een 'doorkijk', met de kennis van toen, gegeven naar de nieuwe wetgeving. Er is aangegeven dat de onder de Flora- en Faunawet licht beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming worden beschermd. En er staat vervolgens dat naar verwachting deze soorten door de provincie zullen worden vrijgesteld. Dit is niet geheel correct. Niet alle onder de Flora- en Faunawet licht beschermde soorten zijn onder de Wet natuurbescherming beschermd.

Daarnaast kent de Wet natuurbescherming ander beschermde soorten dan onder de Flora-en Faunawet. De quick scan Flora en Fauna dient dan ook geüpdatet te worden naar de nieuwe wetgeving.

Deze zienswijze is terecht en leidt ertoe dat de quick scan flora en Fauna en de paragraaf in de toelichting aangepast worden.

- q) Er is geen rekening gehouden met nabijgelegen Natura 2000 gebieden, zoals bijvoorbeeld het Vlijmens ven. Ook is niet duidelijk of een verklaring van geen bedenkingen van een of beide provincies dan wel omgevingsdiensten noodzakelijk zijn. Onderzoek daarnaar ontbreekt.

Standpunt college

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', dit gebied ligt op circa 6 km afstand van het plangebied. In de Quick scan staat dat de ruimtelijke ingrepen dermate beperkt zijn dat een negatief effect door externe werking op Natura 2000 gebieden is uitgesloten. Deze conclusie is correct er is geen aanleiding hier nader onderzoek naar te doen. Ook behoeft in deze situatie er geen Verklaring van geen bedenkingen van de provincie te worden gevraagd.

De onderbouwing van de conclusie dat er geen effect wordt uitvoeriger beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

- r) Parkeren: de schets waarnaar wordt verwezen ontbreekt. Niet duidelijk is aan welke parkeernorm wordt getoetst. Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de parkeerdruk als gevolg van de agrarische bestemming.

Standpunt college

De figuur waar naar wordt verwezen staat in paragraaf 2.2 op pagina 9 van de toelichting. Er is getoetst aan de gemeentelijke parkeernorm zoals deze is opgenomen in het Mobiliteitsplan. Hier wordt aan voldaan.

- s) Niet duidelijk is hoe de woningen zullen worden ontsloten. Een onderzoek naar de verkeersafwikkeling ontbreekt. Er dient eveneens rekening te worden gehouden met verkeersbewegingen als gevolg van de agrarische bestemming.

Standpunt college

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. De woningen zullen worden ontsloten via de Hooghaar. Ontsluiting van de agrarische grond kan via de parkeerplaatsen achter de winkels en appartementen aan De Haar. Er kan een toegangspoort worden gecreëerd zonder dat dit ten koste gaat van de parkeercapaciteit.

- t) Bij de mer-beoordeling is geen rekening gehouden met het gegeven dat een gedeelte van het plangebied wijzigt naar een agrarische bestemming.

Standpunt college

In de m.e.r.-beoordeling moet het plan als geheel worden beschouwd. De essentie van het plan is het mogelijk maken van twee woningen. De effecten hiervan zijn voldoende uitgewerkt in de m.e.r.-beoordeling. De agrarische gronden worden verplaatst ten opzichte van de huidige planologische situatie. Deze wijziging is niet genoemd in de D-lijst van het Besluit mer als zijnde een activiteit waarvan onderzocht moet worden of de milieueffecten zodanig zijn dat een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

- u) In de mer beoordeling is geen rekening gehouden met de effecten van het plangebied op Natura 2000 gebieden in de omgeving.

Standpunt college

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op 6 km, dit is niet in de directe omgeving van het plangebied, in relatie tot de beperkte omvang van het plangebied. In de Quick scan is beschouwd dat er geen negatieve effecten op dit Natura 2000 gebied zullen optreden. Hiernaar kan in het kader van de mer-beoordeling worden verwezen.

- v) De anterieure overeenkomst is niet opgenomen in het bijlagenboek. Er is onvoldoende onderbouwd dat de initiatiefnemers over voldoende financiële middelen beschikken.

Standpunt college

De anterieure overeenkomst hoeft niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Een zakelijke omschrijving kan worden ingezien op het gemeentehuis.

- w) Er is nog geen planschadevergoedingsovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

Standpunt college

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er inderdaad nog geen planschadeovereenkomst gesloten. Dit is inmiddels wel gebeurd. De toelichting wordt hier op aangepast.

- x) In tegenstelling tot wat in paragraaf 6.2 wordt gesteld, kunnen de gronden met een agrarische bestemming niet alleen voor hobbymatig agrarisch gebruik worden gebruikt maar ook voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

Standpunt college

Zie de beantwoording onder a. en j.

- y) Een definitie van 'agrarisch grondgebruik' ontbreekt.

Standpunt college:

Zie de beantwoording onder b.

- z) In hoeverre is het mogelijk om parkeren op eigen terrein in parkeergelegenheid voor een aan huis gebonden beroep te voorzien, zoals in artikel 5.1.1 wordt geëist?.

Standpunt college

Voor een aan huis verbonden beroepen en bedrijven moet voldaan worden aan de regels die daarvoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Als er een parkeerbehoefte is, moet er een oplossing gevonden worden op eigen terrein.

- aa) Bij het bieden van een mogelijkheid voor een 'aan huis gebonden bedrijf' is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen hiervan zijn voor de omgeving.

Standpunt college

Omdat een aan huis verbonden bedrijf niet bij recht is toegestaan, maar slechts mogelijk is na afwijking van het bestemmingsplan, is het mogelijk om de belangen van omwonenden en bedrijven in de (directe) omgeving mee te wegen op het moment dat er een aanvraag wordt ingediend. In artikel 5.6.1 is aangegeven onder welke voorwaarden een aan huis verbonden bedrijf kan worden vergund.

- bb) Waarom is in artikel 5.1.2 een verwijzing naar bestaande aan huis verbonden bedrijven opgenomen?.

Standpunt college

Er is aangesloten op de regeling zoals deze in het bestemmingsplan 'Ammerzoden' is opgenomen. Zo is ook de zinsnede over bestaande aan huis gebonden bedrijven opgenomen. Er zijn in het plangebied inderdaad geen bestaande bedrijven aanwezig. Deze zinsnede zal daarom uit de regels worden verwijderd.

- cc) De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 5.6.2 is niet onderbouwd en daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt college

De wijzigingsbevoegdheden in artikel 5.6.2 en 8.1 komen overeen met de wijzigingsbevoegdheden zoals deze in het bestemmingsplan 'Ammerzoden' zijn opgenomen. Nu door de herziening van het bestemmingsplan de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt, is feitelijk al invulling gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Zij kunnen dan ook in

het bestemmingsplan “Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.” achterwege blijven. De verbeelding wordt hier op aangepast.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 6 januari 2018 ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en is daarmee ontvankelijk.

Conclusie

Wij stellen voor zienswijze 1:

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Over te nemen voor de volgende onderdelen:
Toelichting met bijlagen:
 1. Toelichting aanvullen met en paragraaf volkshuisvesting/woningbehoefte/ woningbouwprogramma conform d. en f;
 2. de tekst in paragraaf 4.1.5.3 aanpassen, zodat helder is dat wordt uitgegaan van een bedrijf met milieucategorie 3.2 voor De Champignonspecialist en milieucategorie 3.1 voor de ponyfokkerij (zie onder n.);
 3. De quickscan Flora en Fauna en de paragraaf 4.4 in de toelichting worden aangepast (zie onder p.);
 4. In paragraaf 4.4.2 wordt de conclusie dat er geen effect is uitvoeriger beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (zie onder q.);
 5. Paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid. De woningen zullen worden ontsloten via de Hooghaar (zie onder s.);
 6. Paragraaf 5.1 van de toelichting wordt aangepast. Er is een planschadeovereenkomst gesloten. (zie onder w.);
 7. In paragraaf 6.2 passage opnemen met toelichting wijzigingsbevoegdheid (zie onder cc.).

Regels:

1. In artikel 2 wordt een definitie voor ‘agrarisch gebruik’ opgenomen conform het bestemmingsplan ‘Ammerzoden’ (zie onder b.);
2. Om de vestiging van een boomgaard uit te sluiten wordt overeenkomstig het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening 2016’ aan artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) een zinssnede toegevoegd.
3. Artikel 5.1.2 wordt aangepast. De zinssnede waarin wordt verwezen naar bestaande bedrijven aan huis wordt verwijderd (zie onder bb.);
4. De wijzigingsbevoegdheden uit de artikelen 5.6.2. en 8.1 komen te vervallen.

Verbeelding:

1. Aanduiding wro-zone vervalt.
3. voor het overige niet over te nemen.

2.2 Aanvullende zienswijze

Samenvatting aanvulling zienswijze

De aanvulling op de zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a) Het is onduidelijk of de paardenfokkerij van de heer Verlouw onder de categorie van dieren met of zonder geuremissiefactor valt.

Standpunt college

Paarden hebben geen geuremissiefactor. Voor deze categorie dieren gelden alleen vaste afstanden uit de Geurverordening van Maasdriel, artikel 2.

- b) Het is niet voldoende onderbouwd dat de gemeentelijke Geurverordening wel gebruikt mag worden. Er is niet voldaan aan artikel 3 van de geurverordening omdat het project niet als een ontwikkelingsgebied wordt gezien.

Standpunt college

De Geurverordening is op 16 december 2010 vastgesteld en is een algemeen verbindend voorschrift. De Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Maasdriel ligt ten grondslag aan de Geurverordening. In de brief van 10 januari 2018 (aanvullende zienswijze namens de heer F. Verlouw) wordt in twijfel getrokken of de Gebiedsvisie voldoet aan de in de brief genoemde eisen. Er wordt niet aangegeven op welke punten de Gebiedsvisie niet zou voldoen. Wij zien dan ook geen redenen om aan te nemen dat de Geurverordening niet verbindend zou zijn voor dit plan. Het plangebied is niet aangewezen op grond van artikel 3 van de Geurverordening. Er hoeft daarom niet aangetoond te worden dat het plangebied als een ontwikkelingsgebied wordt beschouwd. Artikel 2 van de Geurverordening is de grondslag om de afwijkende afstandseisen op dit plan toe te passen.

- c) Het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid omdat het bedrijf van de heer Verlouw niet wordt erkend als de meest dominante veehouderij ten opzicht van het geurgevoelig object.

Standpunt college

In paragraaf 4.1.1.2 wordt het bedrijf aan de Langedijkstraat 4 genoemd als het dichtst bij gelegen veehouderijbedrijf.

- d) Er wordt in twijfel getrokken of er op de juiste wijze gemeten is. Er wordt gesteld dat er gemeten moet worden vanaf de grens van het bouwvlak.

Standpunt college

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat de afstand tussen het plangebied en het dierenverblijf van Verlouw 88 meter is. Dit is de afstand grens bouwblok tot aan de gevel van het dierenverblijf. Er moet gemeten worden vanaf de grens bouwblok van het plangebied en het bouwvlak van de paardenhouderij/ponyfokkerij. Deze afstand is 92,2 meter.

- e) Indien wel aan de geurverordening getoetst moet worden is het van belang de berekeningen van V-stacks in acht te nemen. Deze berekeningen zijn bekend en er is door de beide provincies een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Standpunt college

De geurverordening is van toepassing op de planlocatie. Diercategorie paarden hebben geen geuremissiefactor. Er kan dus niet gerekend worden met V-stacks vergunningen. De berekeningen waar appellant op doelt, kunnen alleen de berekeningen zijn vanwege de depositie van ammoniak op beschermde natuurgebieden in het kader van een te verlenen VVGB

(Verklaring van geen bedenkingen) op grond van de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998). Die berekeningen zijn gedaan middels AAgro-stacks Aeries. Aagrostacks is met de inwerkingtreding van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) vervangen door Aeries.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 6 januari 2018 ontvangen. De aanvulling op de zienswijze ontvingen wij op 10 januari 2018. De zienswijze en de aanvulling daarop zijn ingediend binnen de gegeven termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

Conclusie

Wij stellen voor zienswijze 2:

1. Ontvankelijk te verklaren;
2. Gedeeltelijk over te nemen conform de reactie bij zienswijze 1.
3. Voor het overige niet over te nemen.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op 1 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn).

De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar een aantal aspecten moet in de notitie aan bod komen: [1] kenmerken van het project, [2] plaats van het project, [3] kenmerken van de potentiële effecten. Deze aspecten zijn reeds aan bod gekomen in de bestemmingsplantoelichting maar worden nu tevens in een aparte aanmeldingsnotitie opgenomen. Deze is aan de stukken toegevoegd.