

Ruimtelijke onderbouwing

Paardensportcentrum Lathum

NL.IMRO.0299.PV00PAARDENSPCENTR-VA01

Vastgesteld



GEMEENTE
ZEVENAAR

Ruimtelijke onderbouwing Paardensportcentrum Lathum

NL.IMRO.0299.PV00PAARDSPCENTR-
4 september 2023

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5	Uitvoerbaarheid	15
5.1	Economische uitvoerbaarheid	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de functiewijziging van het agrarisch bedrijf aan de Huis te Lathumweg 2 in Lathum naar een paardensportcentrum met pensionstallen voor paarden is op 27 januari 2021 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Bij de gedetailleerde uitwerking van de plannen is geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling niet geheel aansluit op de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Het voornemen bestaat om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt aan Huis te Lathumweg 2 te Lathum in de gemeente Zevenaar. Zie onderstaande afbeelding voor de globale ligging van het plangebied.



Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de functiewijziging naar een paardensportcentrum met pensionstallen voor paarden is op 27 januari 2021 het bestemmingsplan 'Herziening Huis te Lathumweg 2 te Lathum' vastgesteld. De locatie heeft daarin de bestemming 'Sport – Manege' gekregen. Enkele van de strijdigheden sluiten aan op de locatie, maar vallen net buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Herziening Huis te Lathumweg 2 te Lathum'. Voor die onderdelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' (vastgesteld d.d. 10 juni 2020) en hebben daarin de bestemming 'Agrarisch'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een tuinbouwbedrijf daar onder begrepen, een paardenhouderij, paardenstalling of paardenpension, agrarische bebouwing en kleinschalige nevenactiviteiten en extensief recreatief gebruikt.

Naast de agrarische en sport-manege bestemmingen heeft het besluitgebied een archeologische dubbelbestemming. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' is opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Bij een bodemingreep groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.

Tot slot heeft het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen landschappelijke-, ecologische – en/of natuurwaarden.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de diverse beoogde ontwikkelingen is geconstateerd dat niet alle onderdelen aansluiten op de regels van de geldende bestemmingsplannen. De strijdigheden zijn:

Bestemmingsplan 'Herziening Huis te Lathumweg 2 te Lathum'

1. De buitenpiste met verlichting. Het gebruik is toegestaan, maar bij de herziening is in de regels een kleiner maximaal oppervlak (4.000 m²) opgenomen dan destijds al was opgenomen op de inrichtingstekening (4.250 m²).
2. Daarnaast zijn de lichtmasten (8m) rondom de buitenpiste hoger dan toegestaan op grond van artikel 4.2.4 (maximaal 6m).
3. Op grond van artikel 6.2.1 is het verboden om binnen de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap bouwwerken op te richten.
4. Er wordt afgeweken van het inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.
5. De begrenzing van de sportbestemming is op de zuidzijde van de buitenpiste gelegd, terwijl een strook van circa 6 meter gebruikt wordt t.b.v. de manege (onderhoud buitenpiste, bij wedstrijden ruimte voor jury e.d.).

6. De hoogte van 1,35 voor hekwerken en permanente kabel. Op grond van artikel 3.2.4 is de maximale bouwhoogte van perceelsafscheidings 1 meter buiten een bouwvlak.
7. De lichtmasten bij de ontsluitingsweg, de noordelijke parkeerplaats en bij de nieuwe paddocks. Deze bouwwerken zijn niet buiten een agrarisch bouwvlak toegestaan (artikel 3.2.1 onder b.).
8. De paddocks met stelconplaten aan de oostzijde (waarin ten tijde van de herziening nog niet beoogd). Het gebruik is toegestaan (binnen agrarisch is een paardenhouderij toegestaan). Doordat er een constructie van palen (1,6m hoog) en keerwanden (0,3m hoog) wordt gebruikt (met daartussen ophoging met zand), zijn de paddocks als geheel een bouwwerk. Paddocks (bedrijfsmatig gebruik) worden niet als toegestaan bouwwerk buiten een bouwvlak genoemd in artikel 3.2.1 onder b.
9. Op grond van artikel 39.2.1 is het verboden om binnen de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap bouwwerken op te richten.



Op bovenstaande afbeelding is de locatie van de afwijkingen zichtbaar (afwijkingen 3 en 9 zijn algemene afwijkingen die niet voor een specifieke locatie gelden en zijn daarom niet opgenomen).

Er kan medewerking verleend worden aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komen de strijdigheden aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van de strijdigheden aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Voor de herziening van het bestemmingsplan in 2021 was er op de locatie een melkveebedrijf aanwezig. Naast het melkveebedrijf werden er hobbymatig paarden gehouden. Op de locatie stonden een bedrijfswoning, meerdere rundveestallen, een werktuigenberging, meerdere voeropslagen en een mestsilo. Het bedrijf had 60 hectare grond in gebruik. Zie onderstaande afbeelding voor de indeling van het erf ten tijde van het agrarisch bedrijf:



Afbeelding 3: Luchtfoto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het melkveebedrijf wordt de komende periode getransformeerd naar een paardensportcentrum met pensionstal met een capaciteit voor 53 paarden. Op het terrein worden diversen trainingsfaciliteiten gerealiseerd zoals een binnenpiste, een buitenpiste, een overdekte stapmolen, en een overdekte longeercirkel. Daarnaast wordt er een nieuwe hal ingericht waar ruimte is voor een grote en een kleine binnenpiste, de paardenstallen, zadelkamers, wasruimte en een opslag/berging met kantine, groepsaccommodatie en ondergeschikte detailhandel. Op de locatie zullen regelmatig wedstrijden georganiseerd worden. Eén van de rundveestallen blijft staan en gaat dienst doen als de opslag voor hooi, strooisel enz. Hier wordt ook groepshuisvesting gerealiseerd voor 25 paarden. De paarden krijgen weidegang op de naastgelegen percelen. Meer informatie is te vinden in paragraaf 2.2 t/m 2.4 over de toelichting van het bestemmingsplan 'Herziening Huis te Lathumweg 2 te Lathum' op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0299.BPooHUISLATHUM2-VA01/t_NL.IMRO.0299.BPooHUISLATHUM2-VA01.html.

Als vervolgstap op de herziening van het bestemmingsplan in 2021 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de diverse activiteiten en bouwwerken. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de diverse beoogde ontwikkelingen is geconstateerd dat niet alle onderdelen aansluiten op de regels van de geldende bestemmingsplannen. Dit komt deels doordat de planregels niet aansluiten bij de destijds al bekende inrichting (oppervlak van de buitenpiste) en de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap niet opgenomen had hoeven worden (de waarde is niet alleen opgenomen voor de waardevolle landschappen, maar ook voor de ganzenrustgebieden waarin de locatie ligt). Daarnaast is voor enkele kleine bouwwerken nu pas bekend wat de exacte maatvoering en ligging is (hoogte verlichting buitenpiste, hoogte hekwerken/kabel-afrastering, verlichting bij de toegangsweg. In overleg met de gemeente zijn na vaststelling van het bestemmingsplan nog een aantal wijzigingen doorgevoerd aan de landschappelijke inpassing (toevoegen van groenstrook aan de westzijde van de parkeerplaats, opschuiven van de groenstrook aan de oostzijde, beperkte aanpassingen in de aan te planten soorten). Als laatste zijn de paddocks met stelconplaten aan de oostzijde na de herziening van het bestemmingsplan toegevoegd aan de ontwikkeling.

In paragraaf 1.3 is uitgewerkt voor welke strijdigheden deze ruimtelijke onderbouw is opgesteld. Het gaat in bijna alle gevallen om strijdigheden met de bouwregels. Er is geen strijdigheid met het gebruik, beide bestemmingsplannen laten een paardenhouderij met bijbehoren gebouwen en voorzieningen toe. De andere strijdigheid is die met te verkeer opgenomen dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap.

Hieronder wordt per strijdigheid beoordeeld of het aangevraagde in overeenstemming is met de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

1. *De buitenpiste met verlichting. Het gebruik is toegestaan, maar bij de herziening is in de regels een kleiner maximaal oppervlak (4.000 m²) opgenomen dan destijds al was opgenomen op de inrichtingstekening (4.250 m²).*

Deze ontwikkeling was al bekend bij de herziening in 2021 en is destijds al in de beoordeling meegenomen. Ten onrechte is in de planregels een te laag maximum oppervlak opgenomen.

2. *Daarnaast zijn de lichtmasten (8m) rondom de buitenpiste hoger dan toegestaan op grond van artikel 4.2.4 (maximaal 6m).*

Vanwege de omvang van de buitenpiste is het wenselijk om hogere lichtmasten te plaatsen. Door deze hogere lichtmasten kan de verlichting meer gekanteld worden, waardoor er minder lichthinder is voor omwonenden en de auto's op de naastgelegen provinciale weg. De eindversie van het lichtplan 'Paardenbakverlichting_85x50', d.d. 21 december 2022, is beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van dit lichtplan is de conclusie dat op alle rekenpunten wordt voldaan aan de Richtlijn Lichthinder voor wat betreft lichtsterkte (I) en verticale verlichtingssterkte (Ev). Verwacht mag worden dat de paardenbakverlichting geen onaanvaardbare lichthinder voor de omgeving zal opleveren.

3. *Op grond van artikel 6.2.1 is het verboden om binnen de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap bouwwerken op te richten.*

In 2021 is de herziening van het bestemmingsplan getoetst aan de provinciale verordening. Daarin lag de ontwikkeling destijds nog in de Groene Ontwikkelzone (GO). Op basis daarvan is de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap opgenomen. Nadien heeft de provincie de verordening geactualiseerd, omdat de GO-aanduiding ook over de ganzerustgebieden was gelegd. In de huidige verordening gelden er daarom alleen regels t.a.v. de bescherming van het rustgebied. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. *Er wordt afgeweken van het inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.* In overleg met de gemeente zijn er bij de uitwerking van de plannen nog enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is vastgesteld. Deze wijzigingen zijn in de aanvraag omgevingsvergunning beschreven en zijn een verbetering ten opzichte van de eerdere versie. De wijzigingen zijn op onderstaande afbeelding rood omkaderd en worden beschreven in bestand 'Bijlage_E_tbv_aanlegvergunning_pdf'. Aan de westzijde van de parkeerplaats bij de buitenpiste is een haag toegevoegd als visuele afscherming van de parkeerplaats. De haag aan de oostzijde van het terrein is ten opzichte van het eerdere inrichtingsplan enkele meters naar het oosten verplaatst, zodat er een betere doorgang tussen het gebouw/de buitenpiste en de groenstrook komt. Aan de zuidzijde van de buitenpiste worden meer bomen toegevoegd ten opzichte van het eerdere plan.

5. *De begrenzing van de sportbestemming is op de zuidzijde van de buitenpiste gelegd, terwijl een strook van circa 6 meter gebruikt wordt t.b.v. de ruitersport.*

Deze strook was meegenomen in het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie, maar heeft daarin een agrarische bestemming gekregen. Vanuit de bedrijfsvoering volgt dat rondom de buitenpiste er ruimte moet zijn voor onderhoud, uitstappen, bij wedstrijden ruimte voor jury e.d..

6. *De hoogte van 1,35 voor hekwerken en permanente kabel. Op grond van artikel 3.2 is de maximale bouwhoogte van perceelsafscheidings 1 meter buiten een bouwvlak.*

Op grond van artikel 3.3.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord (2018)' kan er via een omgevingsvergunning worden afgeweken van de maximale bouwhoogte voor perceelsafscheidings tot 1,7 meter hoog. Voorwaarde is dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast. De overschrijding is 0,35m, waarbij de omheining bestaat uit een hekwerk van palen van 10x10 cm met twee regels (4,5x9,5 cm) van verduurzaamd Europees naaldhout. De hoogte is nodig om de paarden binnen de omheining te houden (de reguliere 1m komt voort uit het weiden van koeien). Daarnaast komt niet overal een volledig houten omheining (komen aan de straatzijden), de weiden worden opgesplitst door houten palen (diameter 10 cm) met 2-draads afrasteringsdraad in terra kleur (paalafstand is circa 7m). Beide omheiningen passen qua maatvoering en uitstraling goed in het omliggende agrarische landschap. Alleen daar waar noodzakelijk is omheining voorzien, daardoor blijft het open karakter behouden.

7. *De lichtmasten bij de ontsluitingsweg, de noordelijke parkeerplaats en bij de nieuwe paddocks. Deze bouwwerken zijn niet buiten een agrarisch bouwvlak toegestaan (artikel 3.2).*

De lichtmasten sluiten direct aan op de ontsluitingsweg die gebruikt wordt voor de gehele paardenhouderij. Vanuit het veiligheidsaspect is verlichting van de toegangsweg en het terrein gewenst, ook omdat het voor grote evenementen en in de winterperiode gebruikt wordt. Binnen de bestemming Sport – Manege zijn lichtmasten tot maximaal 6m toegestaan. De masten langs de ontsluitingsweg worden maximaal 4,5 meter breed waarbij de aan de bovenzijde er een kap bovenop komt om de uitstraling te beperken. Op basis van deze uitgangspunten is de conclusie dat de lichtmasten aansluiten op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Gezien de afstand en de beperkte hoogte is het niet de verwachting dat het tot onevenredige lichthinder voor omwonenden leidt.

8. *De paddocks met stelconplaten aan de oostzijde (waarin ten tijde van de herziening nog niet beoogd). Het gebruik is toegestaan (binnen agrarisch is een paardenhouderij toegestaan). Doordat er een constructie van palen (1,6m hoog) en keerwanden (0,3m hoog) wordt gebruikt (met daartussen ophoging met zand), zijn de paddocks als geheel een bouwwerk. Paddocks (bedrijfsmatig gebruik) worden niet als toegestaan bouwwerk buiten een bouwvlak genoemd in artikel 3.2.*

Bij de uitwerking van de plannen is geconstateerd dat de weidegangen die aansluiten op de nieuwe rijhal, lager liggen dan de rijhal. Daardoor zou het regenwater naar die gronden lopen en het gebruik van deze gronden met name in de wintermaanden beperken. Dit wordt opgelost door de gronden circa 30 cm te verhogen met vrijgekomen zandgrond bij de overige grondwerkzaamheden.

Om uitspoeling te voorkomen komen er kantplanken i.c.m. een houten omheining van 1,60m hoog. De palen zijn 10x10 cm en hebben een onderlinge afstand van 2,50m. Er komen op de palen twee regels van 4,5x 12,5 cm. Om van het terrein bij de paddocks te komen worden er stelconplaten gelegd (grasland zou al snel kapot gelopen worden). De omheiningen zijn circa 0,25 cm hoger dan die aan de randen van de weiden komen, voor het overige hebben ze een soortgelijke uitstraling. De andere hoogte heeft geen invloed op de conclusie onder punt 5, omdat de hogere omheiningen midden in de weilanden liggen en de andere hoogte niet waarneembaar zal zijn vanuit de omgeving vanwege de grote afstanden.

9. *Op grond van artikel 39.2.1 is het verboden om binnen de dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap bouwwerken op te richten.*
Zie punt 3.

3 Beleid en regelgeving

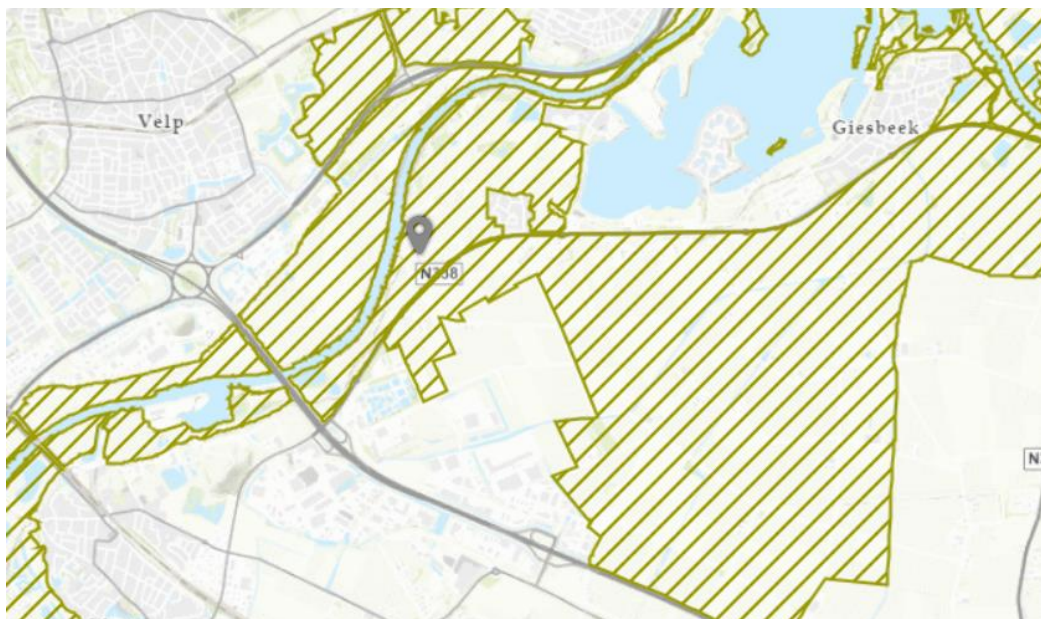
Omdat de strijdigheden zeer beperkt van omvang zijn, aansluiten op het al bestemde gebruik voor een paardenhouderij/ruitersport en de effecten op de omgeving beperkt zijn, is de conclusie dat er binnen het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid geen specifieke aandachtspunten zijn.

Van belang is wel dat er ten opzichte van de herziening in 2021 een aanpassing is geweest van de provinciale verordening. Voor de locatie geldt nu artikel Artikel 2.51b (bescherming Ganzenrustgebied):

Voor zover een bestemmingsplan betrekking heeft op een Ganzenrustgebied laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als:

- *uit onderzoek blijkt dat deze activiteit of ontwikkeling wordt uitgevoerd op een locatie waar de nadelige gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt; en*
- *na uitvoering minimaal 500 hectare in het betreffende Ganzenrustgebied overblijft.*

Alleen de uitbreiding met de paddocks/stelconplaten heeft effect op het ganzenrustgebied. Het gaat om een oppervlak van circa 2.200 m² (inclusief toegangspad en verlichting). Op deze gronden zijn al weidegangen voor paarden toegestaan met een maximale hoogte voor afscheidingen van 1m hoog. Een afwijkende hoogte van 1,60m heeft geen gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen de gronden ook al worden opgehoogd. De strijdigheid ontstaat doordat door de combinatie van de omheiningen en de lage keerwanden (30 cm) de paddocks één geheel bouwwerk worden. Ten opzichte van het al toegestane in het geldende bestemmingsplan leidt dit er niet toe dat er met de nieuwe bouwmogelijkheden wezenlijk andere gevolgen zijn voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen. Op onderstaande afbeelding is het gearceerde het ganzenrustgebied. Na aanleg van de paddocks resteert er ruim meer dan 500 hectare aan ganzenrustgebied.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

De strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld betreffen afwijkingen t.o.v. de bouwregels. Het betreft kleine afwijkingen, waarvan de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten beperkt is:

- De strijdigheden zien niet op ontwikkelingen waarvoor een verplichting volgt vanuit het Besluit milieueffectrapportage.
- Er is geen nieuw bodemonderzoek nodig (geen wijziging gebruik).
- Het gaat niet om gevoelige functies waarvoor wetgeving op het gebied van geluid, geur, of externe veiligheid van toepassing is. Omgekeerd leiden de strijdigheden niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving of tot nieuwe beperkingen voor omliggende activiteiten.
- Ook volgt uit de watertoets dat de strijdigheden niet leiden tot onevenredige effecten op de waterhuishouding (bevestigd door het waterschap Rijn en IJssel).
- Middels archeologisch onderzoek is voldaan aan de voorwaarden die volgen uit de dubbelbestemming voor archeologie in de geldende bestemmingsplannen. Daar hoeft in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader op ingegaan te worden, omdat de strijdigheden waarvoor de onderbouwing is opgesteld niet leiden tot de verplichting voor archeologisch onderzoek (dat zijn delen in de aanvraag omgevingsvergunning die wel passen in de bouw- en gebruiksregels van de bestemming). De locatie kent geen cultuurhistorische waarden.
- De bouwkundige strijdigheden leiden niet tot andere verkeersbewegingen (en daarmee effecten voor de luchtkwaliteit of de gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming). Voor de omheiningen zit de strijdigheid niet in een ander oppervlak maar in de hoogte, de benodigde grond voor de paddocks komt voort uit activiteiten die al positief bestemd zijn (de beoordeling heeft in dat plan al plaatsgevonden) en het verhogen van de grond is ook toegestaan binnen de agrarische bestemming. Er zijn dus t.o.v. het al toegestane gebruik geen andere effecten t.a.v. soortenbescherming. De locatie ligt niet in beschermde natuurgebieden en regels rondom houtopstanden zijn niet van toepassing.

Conclusie is dat de strijdigheden voldoen aan de verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- aanwezige waarden (waaronder cultuurhistorisch);
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn er daarmee geen aspecten die de uitvoerbaarheid van het project beïnvloeden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure kunnen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Herziening Huis te Lathumweg 2 te Lathum' is het planvoornemen bekend gemaakt aan de omgeving. Uit die informatieronde is gebleken dat het plan positief is ontvangen door omwonenden. De strijdigheden waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld zijn ten opzichte van het oorspronkelijke plan dermate beperkt, dat deze niet leiden tot andere effecten voor omwonenden. Omdat in de lijn der verwachting ligt dat er geen bezwaren zijn tegen de specifieke strijdigheden is er geen nieuwe omgevingsdialoog gevoerd.

5.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Er spelen geen rijksbelangen rondom de strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen. Met de provincie Gelderland heeft afstemming plaatsgevonden over het ganzerustgebied. Het waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat er voor het waterschap geen belangen van toepassing zijn.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

