

**Zienswijzennota
bestemmingsplan Landlustpad (wijzigingsplan)**

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
19.21657	A&S Advocaten namens [REDACTED]	Landlustpad
19.21843	Kwekerij Zevenhoven, [REDACTED]	Landlustpad

Zienswijze 19.21657

A&S Advocaten m.b.t. het perceel Landlustpad

Samenvatting inhoud

Indieners geven aan op het perceel Langeraaarseweg 181 een pensionstalling te exploiteren waarvoor een milieuvergunning is verleend voor het houden van 19 paarden, waarbij deze activiteit ook planologisch toe zou zijn gestaan. Bij het bedrijf zijn tevens een mestopslag en een buitenrijbak aanwezig.

Indieners geven aan dat de 'artist impressions' die in de toelichting van het plan aanwezig zijn niet overeen komen met de situering van de woningen zoals die op de verbeelding zijn opgenomen. Op de 'artist impressions' zijn de woningen ingetekend binnen de hindercirkels van het bedrijf.

Indieners geven aan dat op de verbeelding gronden aanwezig zijn met de bestemming 'Wonen' zonder dat daar een nadere aanduiding voor op is genomen. Het is onduidelijk waar deze gronden voor gebruikt zullen worden. Ook is onduidelijk waar de 18 parkeerplaatsen voor bezoekers bestemd zijn.

Indiener geeft aan dat de depositieberekeningen voor stikstof verouderd zijn en dat niet duidelijk is of het project met de huidige inzichten en berekeningsmodellen uitvoerbaar dan wel vergunbaar is.

Indiener geeft aan dat er sprake is van een bodemverontreiniging en dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe deze gesaneerd zullen worden onder de huidige regelgeving.

Indiener geeft aan dat uit de financiële paragraaf geen duidelijke conclusie blijkt ten aanzien van de haalbaarheid van het plan en dat ten onrechte geen exploitatieplan is opgesteld.

Indiener geeft aan dat de conclusies met betrekking tot de hindercirkels onjuist zijn en dat de woningen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering. Op basis van de 'omgekeerde werking' van het Activiteitenbesluit zou voor de woningen uitgegaan moeten worden van een afstand van 50 meter tot een agrarisch bedrijf met opslag van vaste mest. Deze afstand zou aangehouden moeten worden ten opzichte van alle bedrijfsgerelateerde onderdelen, waaronder ook de rijbak.

Beantwoording

Bij de oprichting van het bedrijf is destijds een milieuvergunning verleend voor het houden van 19 paarden, tegenwoordig valt het bedrijf onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit. De verlening van de milieuvergunning was niet gekoppeld aan het verkrijgen van planologische toestemming. Een manege of pensionstal wordt niet aangemerkt als een agrarisch bedrijf. Uitsluitend paardenfokkerijen en paardenmelkerijen worden aangemerkt als agrarische bedrijven.

De in de toelichting aanwezige 'artist impressions' geven een weergave van een eerdere verkavelingsvariant die niet langer actueel is. Om verwarring te voorkomen worden deze afbeeldingen uit de toelichting verwijderd.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zonder nadere aanduiding zijn bedoeld als erven bij de woningen en het gebruik voor onder meer tuinen, waterpartijen en parkeervoorzieningen.

De bij het plan gevoegde depositieberekeningen waren correct op het moment van publiceren van het plan. Door tijdsverloop en wijzigingen in de wetgeving zijn deze berekeningen inmiddels achterhaald. Door de initiatiefnemer



zijn actuele berekeningen overlegd volgens het laatste rekenmodel. Uit deze berekeningen blijkt dat stikstofdepositie de realisatie van het plan niet in de weg staat.

Met betrekking tot de bodemverontreiniging wordt vastgesteld dat er inmiddels sprake is van een geaccordeerd saneringsplan. Uit dit plan blijkt dat de bodemsituatie geen belemmering is voor uitvoering van het plan.

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierbij is onder meer het planschaderisico voor de gemeente afgedekt en zijn afspraken gemaakt over de kosten en aanleg van de openbare ruimte. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoewel er zoals eerder gesteld geen sprake is van een agrarisch bedrijf, is bij de planopzet wel rekening gehouden met de hindercirkels. Het bouwvlak voor de woningen is op meer dan 100 meter gelegen van de vaste mestopslag en op meer dan 50 meter uit de grens van het agrarisch bouwvlak.

De afstand tussen het bouwvlak voor de woningen en de rijbak bedraagt circa 30 meter voor de meest noordelijk gelegen woning(en) in het plangebied en voldoet daarmee aan de richtafstanden van de VNG. Daarbij is tussen de rijbak en de planlocatie een haag / bomenrij aanwezig die de rijbak voor de te ontwikkelen woningen grotendeels aan het zicht onttrekt.

De afstand, afscherming en de kleinschaligheid van het bedrijf (men geeft zelf aan een kleinschalig bedrijf te zijn dat maximaal 8 paarden huisvest) maakt dat er bij de woningen geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding tot het aanpassen van de planregels of de verbeelding.

De ingediende zienswijzen zijn wel aanleiding tot aanpassing van de toelichting (verwijderen artist impressions)

Zienswijze 19.21843

Kwekerij Zevenhoven m.b.t. het perceel Landlustpad

Samenvatting inhoud

Indiener wijst op het feit dat door Kwekerij Zevenhoven een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend op het perceel grenzend aan de planlocatie. Het betreft hier een sierteeltbedrijf voor de teelt van Ilex Verticillata.

Inherent aan de bedrijfsvoering is dat van deze bedrijfsvoering geluid kan worden ervaren van bijvoorbeeld een compressor, beregeningspomp en rijdende tractoren tijdens de oogst. Indiener vraagt hiervoor aandacht om te voorkomen dat in de toekomst de bedrijfsvoering belemmerd zal worden door de aanwezigheid van de te realiseren woningen.



Beantwoording

De aanwezigheid van de kwekerij is bekend en hier is bij het opstellen van het plan rekening mee gehouden. Tussen het dichtst bij gelegen bouwblok voor een woning en het terrein van de kwekerij bestaat een afstand van meer dan 30 meter. In vergelijkbare gevallen (afstand woning – teelt in open grond) is een dergelijke afstand voldoende gebleken voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan

Geen aanpassingen.