

Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'CPO Grasheim'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'CPO Grasheim' ter inzage gelegd van 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Wij hebben binnen de genoemde termijn twee zienswijzen ontvangen:

- I. Zienswijze van (Sportlaan 6096 BT te Grathem);
- II. Zienswijze van Bergs Advies B.V namens Pluimveebedrijf L. Steuten (Kuiperweg 2, 6096 BN te Grathem).

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen hebben wij het volgende overwogen:

I. Zienswijze van inzake ontwerpbestemmingsplan CPO Grasheim te Grathem

De zienswijze is ingekomen op 2 mei 2023, burgemeester en wethouders van Leudal hebben op 9 mei 2023 gevraagd om zienswijze schriftelijk aan te vullen met inhoudelijke aspecten. Op 11 mei 2023 is hierop schriftelijk gereageerd. In de zienswijze wordt verwezen naar eerder aangedragen zienswijzen c.q. bezwaren bij de gevoerde omgevingsdialogen. Verzocht is om deze in onderhavige zienswijze als letterlijk herhaald te beschouwen.

De zienswijze richt zich op de gevoerde omgevingsdialoog. Tijdens de dialoog waren hoofdzakelijk de volgende onderwerpen aan de orde:

- Volkshuisvestelijke uitgangspunten
Het bestemmingsplan heeft betrekking op vrije sector koopwoningen, terwijl in algemene zin behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en ouderen.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten
De opgenomen goot- en bouwhoogten van respectievelijk 5 en 9 meter zijn te hoog.
- Ontsluiting en infrastructuur
De hoofdontsluiting aan de Kuiperweg wordt gezien als ongeschikt, omdat de weg onvoldoende breed zou zijn en niet wordt aangesloten op een hoofdweg. Ontsluiting aan de Sportlaan zou mogelijk zorgen voor overlast. Tevens wordt gevreesd voor parkeeroverlast.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij omwonenden meerdere keren zijn geïnformeerd en de gelegenheid hebben gekregen om eventuele op- en aanmerkingen kenbaar te maken. Dit verslag is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en in de toelichting onder paragraaf 7.2.1.

Er is bewust gekozen om op meerdere momenten in dialoog te treden met omwonenden. Aandachtspunten die zijn aangedragen tijdens deze avonden waren vroegtijdig kenbaar en zijn meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 12 vrijstaande vrijesector koopwoningen. Uit de Structuurvisie Wonen 2022-2025 blijkt dat de kwalitatieve woningbehoefte in Leudal voornamelijk bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift.

Op grond van het woningmarktonderzoek 2018 is de behoefte aan vrijstaande vrijesector koopwoningen in Leudal in algemene zin beperkt. Echter, in Grathem is ook behoefte vrijstaande woningen in het hogere segment (>€ 375.000). Deze lokale behoefte is nog niet in andere woningbouwplannen in Grathem voorzien, en onderhavige ontwikkeling voorziet in deze behoefte. Daarnaast draagt onderhavig plan bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt, bestaande starterswoningen en kleine gezinswoningen worden beschikbaar op de markt. Gelet hierop past de ontwikkeling binnen het woonbeleid.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij nieuwe ontwikkelingen in de woonkernen wordt in principe aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. (Handboek ruimtelijke plannen 2019). De maximale goot- en bouwhoogte bedragen in dat kader respectievelijk 7 en 10 meter. Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van een lagere maximale goot- en bouwhoogte, namelijk respectievelijk 5 en 9 meter.

Het stedenbouwkundig ontwerp is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 3 februari 2022 heeft de commissie geadviseerd dat de voorgestelde woningtypen inpasbaar zijn, met dien verstande dat twee bouwlagen met kap te hoog is voor dit bouwtype. Op 17 maart 2022 heeft de commissie opnieuw advies uitgebracht. De commissie heeft positief geadviseerd over een goothoogte van maximaal 5 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Wij achten deze goot- en bouwhoogte daarom stedenbouwkundig inpasbaar. Deze hoogten zijn dan ook, in afwijking van eerder genoemd uitgangspunt dat wordt aangesloten bij de maatvoering van het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017, opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ontsluiting en infrastructuur

Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat er zorgen zijn over de ontsluiting van het plangebied op de Kuiperweg. De hoofdontsluiting is naar aanleiding van de omgevingsdialoog gewijzigd naar de huidige (hoofd)ontsluiting aan de Sportlaan. De wijziging van de ontsluiting zal niet leiden tot extra verkeerbewegingen t.o.v. een ontsluiting aan de Kuiperweg.

Op grond van de "Nota Parkeernormen 2016" geldt voor vrijstaande koopwoningen dat per woning 2,7 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In de planregels is geborgd dat per woning minimaal 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. De rest wordt voorzien binnen het plangebied, er worden 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd aan de rondweg. Gelet hierop is geen parkeeroverlast te verwachten.

Conclusie:

De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

II. Bergs Advies B.V namens Pluimveebedrijf L. Steuten

De zienswijze is ingekomen op 10 mei 2023. In de zienswijze wordt verwezen naar eerder aangedragen zienswijzen c.q. bezwaren bij de gevoerde omgevingsdialogen. Verzocht is om deze in onderhavige zienswijze als letterlijk herhaald te beschouwen.

De zienswijze richt zich op de aspecten geur en gezondheid. Appellant verzoekt om het ontwerpplan op de volgende onderdelen te herzien alvorens het bestemmingsplan 'CPO Grasheim' vast te stellen:

1) Geur

Verwezen wordt naar de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, paragraaf 'Milieuzonering'. Hierin wordt gesteld dat het plangebied getypeerd kan worden als zijnde 'gemengd gebied'. Hiermee kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie- zonder dat dit ten koste gaat van een woon- en leefklimaat- met één afstandsstap worden verkleind. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt bij het milieuaspect 'geur' uitgegaan van 100 meter vanaf het plangebied.

De definitie van gemengd gebied en van rustige woonwijk uit de VNG wordt geciteerd.

Appellant geeft aan dat de directe omgeving van het plangebied voornamelijk een 'woonfunctie' heeft. Tevens sluit het ontwerpplan direct aan op de huidige kern van Grathem. Waardoor het plan in feite een uitbreiding betreft van de kern. En zijn daarom van mening dat het gebiedstype 'rustige woonwijk' van toepassing is op onderhavig plan.

Appellant geeft aan dat voor een pluimveehouderij, uitgegaan moet worden van een richtafstand van 200 meter voor geur. En dat hier niet aan wordt voldaan. Client verzoekt om rekening te houden met deze richtafstand.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere functies, verschillende vormen van vrijetijdsbesteding/sport, wonen en veehouderijen. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, dat is hier het geval.

Binnen de pluimveehouderij gelegen aan Kuiperweg 2 worden dieren gehouden met een geuremissiefactor. Daarom is er voor het aspect geur een locatie specifiek geuronderzoek uitgevoerd (paragraaf 5.4.4 Geurveehouderijen en bijlage onderzoek geurhinder veehouderijen). Niet de afstanden, maar het geuronderzoek is leidend voor de beoordeling of er op deze plek, binnen de kern van Grathem, een woonwijk passend is. Gelet op het geurbeleid van de gemeente Leudal blijkt dat voldaan wordt aan de normen die passen bij een goed woon- en leefklimaat.

Voor de leesbaarheid van de toelichting wordt de indeling van hoofdstuk 5.4 aangepast, daar waar nodig verduidelijkt.

2) Toetspunten geurrapport 'Onderzoek geurhinder Veehouderijen'

Verwezen wordt naar het geurrapport, 'onderzoek geurhinder veehouderijen' d.d. 26 november 2021. Hierin wordt gesteld dat er op twee geurgevoelige locaties is getoetst, GGO GGO2. GGO2 betreft één woning binnen het plangebied, welke mogelijk het dichtstbij de veehouderij gelegen is. In het geurrapport worden de overige 11 woningen niet meegenomen in de berekening van de voorgrondbelasting, appellant geeft aan dat het daardoor niet mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en het niet inzichtelijk is voor de appellant of zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Appellant verzoekt om in het geurrapport duidelijk inzichtelijk te maken waarop de geurbelasting berekend wordt en rekening te houden met alle woningen, eventueel middels een verbeelding als onderlegger.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

De huidige procedure betreft een herziening van het bestemmingsplan van een plangebied waarbinnen meerdere woningen gerealiseerd worden. De achtergrondbelasting is leidend bij het bepalen of er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Uit de berekening, die op worst-case is ingestoken, blijkt dat ruim wordt voldaan aan deze achtergrondnorm.

Verder is er ook gekeken naar de voorgrondbelasting of een bedrijf eventueel in zijn toekomstontwikkeling wordt belemmerd wordt. Het bedrijf ligt in de kernrandzone. Dit wil zeggen dat het aantal dieren niet mag uitbreiden en dat het bouwvlak direct om de stal heen ligt, waardoor uitbreiden niet meer mogelijk is. Wij hebben de geurberekening aangevuld met meer toetspunten, ter hoogte van het bouwvlak. Ook hier wordt een worst-case beoordeling gebruikt. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt ter hoogte van het bouwvlak.

Door de bovenstaande aanpassing wijzigt de uitkomst van de inhoudelijke beoordeling niet.

3) Milieugevoelige functies in bijgebouwen bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om bijgebouwen te bouwen. Hierbij wordt het gebruik van deze bijgebouwen voor milieugevoelige functies niet uitgesloten, bijvoorbeeld mantelzorgwoningen. Aangegeven wordt dat het niet duidelijk is om dat hiermee rekening gehouden is bij het toekennen van de 'milieuzone – geurzone'.

Appellant verzoekt om in het geuronderzoek rekening te houden met geurgevoelige functies binnen de gehele bestemming 'Wonen'.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Het bestemmingsplan verbiedt de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten (art. 10.3.2). Gebouwen die vergunningsvrij gebouwd worden zijn geen geurgevoelige functies. Daar hoeft dan ook geen rekening mee gehouden worden. In het geuronderzoek is rekening gehouden met het gehele bouwvlak.

4) Gezondheid, punt 1

Verwezen wordt naar de toelichting van het ontwerpplan, paragraaf 'gezondheid'. In deze paragraaf wordt een stappenplan uit de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van 30 april 2018 genoemd. Onder punt 1 wordt geconstateerd dat de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen is op een afstand van 85 m (hemelsbreed) vanaf het plangebied. Appellant geeft aan dat deze afstand, gezien de fijnstofemissie, 91 meter dient te zijn.

De conclusie luidt: "Belemmeringen ten aanzien van de volksgezondheid worden echter niet verwacht gezien de beperkte overschrijding. Wel is het van belang dat de nieuwe bewoners worden geïnformeerd over de (mogelijke) voorkomende gezondheidsrisico's. Toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zullen in dat kader worden ingelicht over de (mogelijke) voorkomende gezondheidsrisico's." De appellant vindt dit zeer kort door de bocht.

De appellant geeft aan dat er geen rekening gehouden is met de maximale planologische mogelijkheden van de locatie, dat er niet onderzocht is dat er daadwerkelijk geen belemmeringen zijn ten aanzien van de volksgezondheid van de bewoners, en dat er niet onderbouwd is of de appellant hierdoor nu of in de toekomst in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Appellant vraagt dit nader te onderzoeken.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Bij de beoordeling van gezondheid wordt er gekeken naar de ligging van de veehouderij, ten opzichte van toekomstige gevoelige objecten. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij en het plangebied is inderdaad 85 meter. Echter, niet in het hele plangebied wordt wonen mogelijk. Een groot deel van het plangebied zal een groenvoorziening betreffen. Verder heeft de pluimveehouderij geen mogelijkheid meer binnen het bouwvlak om uit te breiden.

De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij en de locatie waar gevoelige bestemmingen kunnen worden opgericht bedraagt minimaal 120 meter. En daarmee wordt er voldaan aan de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'.

5) Gezondheid, punt 5b

Verwezen wordt naar de toelichting van het ontwerpplan naar, paragraaf 'Gezondheid'. In het stappenplan onder punt 5b staat de volgende passage opgenomen: Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij, omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Dit is volgens appellant niet juist, de dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen op ca. 85 meter. Aanvullend hierop is eveneens binnen een straal van 1 kilometer nog een pluimveehouderij gelegen. Vervolgens wordt gesteld dat, ten aanzien van de beoordeling op basis van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0', het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van een pluimveehouderij.

De appellant geeft aan dat geconcludeerd kan worden dat de bevindingen rondom de in een straal van 1 kilometer gelegen pluimveehouderijen onjuist zijn. Op basis hiervan kunnen de belemmeringen voor de volksgezondheid niet uitgesloten worden. Verzocht wordt dan ook om de paragraaf te herzien en nader te onderzoeken of dat er geen belemmeringen optreden voor de volksgezondheid. En daarnaast rekening te houden met de belangen van de appellant.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

In stap 5b van het stappenplan wordt verwezen naar het aantal pluimveehouderijen binnen een bepaalde afstand van het plangebied en vindt er nogmaals een verwijzen plaats naar het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0'.

Hetgeen beschreven is, zoals de appellant aanhaalt, niet juist. Binnen 1 kilometer om het projectgebied liggen twee pluimveehouderijen. Deze paragraaf passen wij aan. Gelet op de ligging van de veehouderij, ten opzichte van de gevoelige objecten wordt er voldaan aan de gestelde minimaal aan te houden afstandsnorm, zie ook punt 4.

Door de bovenstaande aanpassing wijzigt de uitkomst van de inhoudelijke beoordeling niet.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Het geuronderzoek is op voorgenoemde punten herzien en wij hebben voorgenoemde punten aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.