

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek hebben wij op 3 juni 2019 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de website van de gemeente Berg en Dal gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 4 juni 2019 tot en met 15 juli 2019 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek hebben wij 2 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Klaverblad Rechtsbijstand Stichting	15 juli 2019	Namens de eigenaar van een agrarisch bedrijf tegenover het plangebied
2	Pijnenburg agrarisch advies & onroerend goed	15 juli 2019	Namens de eigenaren van drie agrarische bedrijven gelegen rondom het plangebied

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen hebben wij hieronder in het kort weergegeven met daarachter ons antwoord daarop. We geven daarbij tevens aan of de zienswijzen wel of geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen of aan te passen.

1. Klaverblad Rechtsbijstand Stichting		
	Zienswijze	Antwoord
1a	<u>Situering, landschappelijke inpassing en zichtlijnen.</u> Reclamant is het niet eens dat de woningen direct tegenover zijn woning gebouwd kunnen worden. Hij stelt voor om de woningen op de plek van de huidige stallen te bouwen. Dit heeft volgens reclamant landschappelijk en stedenbouwkundig de minste impact voor de omgeving. Het is dan in feite een voortzetting/aansluiting op de bestaande bebouwing en de twee woningen zijn een mooier zicht dan de stallen. Reclamant is het niet eens met het argument dat bij sloop van de stallen een doorzicht	Deze zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. Wij zijn van mening dat de woningen op voldoende afstand (ca 30 meter) van de woning van reclamant staan. Het is ruimtelijk en landschappelijk niet wenselijk om de woningen op de plek van de stallen te bouwen. Met het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met belangrijke zichtlijnen.

ontstaat, omdat dit niet in verhouding staat tot het nadeel dat de woningen dan dichterbij zijn woning komen. Reclamant wil ook niet dat er bomen of beplanting op die plek komen waardoor de doorkijk wordt weggenomen.	Onze motivatie voor de situering van deze bouwlocatie is: Er heeft een uitgebreid en zorgvuldig onderzoek plaatsgehad met betrekking tot de situering van de nieuw te bouwen woningen. Dit landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsplan is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen én als bijlage 1 aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. Initiatiefnemer/eigenaar is daardoor verplicht dit plan te realiseren. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Dat de woningen net buiten het agrarische bouwvlak liggen vinden we niet bezwaarlijk. Hiervoor is gekozen uit oogpunt van een goede landschappelijke inpassing waarbij de twee woningen worden gesitueerd aan het onverharde landbouwpad en niet binnen het bouwvlak en/of op de plek waar nu de stallen staan. Hierover is ook uitgebreid geadviseerd door het Gelders Genootschap (zie advies 8 maart en 14 mei 2018). Met de bebouwing van de twee woningen op deze plek is sprake van een compacte bebouwing overeenkomstig de één-erf-gedachte én landschappelijk goed ingepast. Wij merken vervolgens op dat sprake is van een bijzondere landschappelijke ligging van deze locatie op de rand van de stuwwal met prachtige vergezichten richting Reichswald en het bekken over Groesbeek. De keuze om de twee nieuw te bouwen woningen ten zuidwesten van de bestaande bedrijfswoning (Klein Amerika 7) te bouwen en niet op de plek van de stallen vinden we uit oogpunt van het behoud van de landschappelijke kwaliteit van deze locatie de meest gewenste plek. Ook is sprake van een compact bebouwingscluster die in samenhang met de opgaande beplanting (bomen) één ensemble vormen waarbij sprake is van een compacte bebouwingsstructuur. Er ontstaat een compact erf met één toegang langs het onverharde landbouwpad. Dit is uit oogpunt
---	--

		van landschap en ruimtelijk een goede ontwikkeling. Hierdoor wordt de kwetsbare rand, daar waar het plateau overgaat naar de sterker glooiende hellingen met droogdalen, gevrijwaard van bebouwing. De stallen staan nu storend in het landschap en bovenop de rand van de stuwwal. De vrijgekomen open ruimte geeft juist de mogelijkheid om te genieten van de bijzondere landschappelijke omgeving met vergezichten.
1b	De te bouwen woningen komen te dicht op de akkerbouwgrond. Dit vormt een probleem voor wat betreft het gebruik van gewasbescherming. Het leefklimaat op de planlocatie is dan slecht. En het aspect geur en geluid zijn daarmee een belemmering. Het leidt niet tot een aanvaardbaar en veilig leefklimaat ter plaatse van de twee te bouwen woningen.	Deze zienswijze van reclamant heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op de verbeelding en de regels alsmede de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding is nu de strook langs het landbouwpad en de bestemming 'Wonen', bestemd tot 'Groen – Landelijk groen'. Er is voldoende ruimtescheiding gecreëerd tussen de te bouwen woningen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ook is op de verbeelding en in de regels voor de agrarische percelen aan de zuidzijde en oostzijde van de woonbestemming binnen het plangebied de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – bestrijdingsmiddelen uitgesloten, opgenomen. Het uitgevoerde 'Spuitzone onderzoek' is in de toelichting verwerkt en als bijlage 6 bij de toelichting toegevoegd. Wij hebben hierbij overwogen dat voor de beoogde realisatie van de woningen binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd waarbij rekening moet worden gehouden dat de woningen op voldoende afstand zijn gesitueerd van de akkerbouwpercelen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom heeft er alsnog een onderzoek naar spuitdift van gewasbeschermingsmiddelen plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek

	blijkt dat, om gezondheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken, er minimaal een spuitzone van 10 meter in acht genomen moet worden ten opzichte van het agrarisch perceel aan de noordwestzijde. Het agrarisch perceel aan de zuidzijde van het plangebied is gesitueerd op 30 meter. De afstand van dit perceel tot de bouwplek van de woningen is dan ook voldoende. Voor dit 'Spuitzone onderzoek' is uitgegaan van de drift vanuit een fruitboomgaard, omdat de percelen een agrarische bestemming hebben waarop fruitteelt planologisch mogelijk is. Dit is gedaan omdat het gewasbeschermingsmiddelengebruik bij een fruitboomgaard aanzienlijk hoger is in vergelijking met andere teelten/oogsten waarvan ter plaatse nu sprake van is. Ook is er naar voorbeeld van PRI-rapport 609 uitgegaan van standaard praktijksituaties zoals de aanwezigheid van een windhaag op de perceelsgrens, het hebben van een teeltvrije zone van 3 meter langs de perceelsgrens en de wettelijke eis van het toepassen van 75% driftreducerende spuittechniek (DRT75). Op grond van het ontwerpbestemmingplan wordt geconcludeerd dat, met uitzondering van het agrarisch perceel ten noordwesten, aan het afstandscriterium wordt voldaan. Om ten opzichte van het agrarisch perceel ten noordwesten aan het minimale afstandscriterium van 10 meter te voldoen is de strook langs het landbouwpad tevens bestemd tot Groen – Landelijk groen. Het landbouwpad krijgt een breedte van 5,5 meter, inclusief een strook van 1 meter voor de landschappelijk in te passen beukenhaag. De strook voor landelijk groen is 3 meter breed. Omdat in praktijksituaties rekening wordt gehouden met een teeltvrije zone van 3 meter wordt voldaan aan het afstandscriterium van 10 meter spuitvrijzone. Hiermee wordt ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.
--	---

		Voorts zullen de agrarische percelen ten zuiden en oosten binnen het plangebied een specifieke functieaanduiding krijgen met een verbod voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Dit verbod is afgestemd met de eigenaren van deze gronden. Die hebben aangegeven op deze agrarische gronden geen gewassen te telen waarvoor gewasbescherming nodig is.
1c	Reclamant wil dat het bestemmingsplan géén mogelijkheid voor Bed & Breakfast biedt. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen en toename recreatie. Hij vindt B&B te belastend voor de directe omgeving, te groot en niet passend in het buitengebied. Hij verwacht tevens hiervan hinder te ondervinden in de vorm van klachten over zijn bedrijfsvoering. Hij vindt dat het bieden van B&B ook een nadelige impact op het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.	Deze zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek is een Bed & Breakfast ook al toegestaan bij een woonbestemming. Een B&B is kleinschalig, ondergeschikt aan de woonbestemming én moet worden gerealiseerd binnen de maatvoering van de toegestane bebouwing bij een woning. De regel om een B&B toe te staan past binnen ons ruimtelijk en recreatief beleid. Wij vinden een B&B ook passend in het buitengebied, het tast ook niet de landschappelijke waarden aan. Ook vinden wij de toename van het verkeer als gevolg van deze functie niet bezwaarlijk of beperkend. Het hebben van een B&B is ook vanuit de milieuaspecten niet bezwaarlijk omdat het wonen al qua milieuaspecten voldoende is onderzocht.
1d	Reclamant heeft bezwaar tegen de gezamenlijke oppervlakte van 80 m² per woning en de bouwhoogte van 6,5 meter voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Alsmede de bouwhoogte van 6 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hij vindt dit niet passend in de weidse omgeving. Het ruimtelijk gevoel en zicht gaat verloren. Hij vindt dit landschappelijk en stedenbouwkundig niet passend.	Deze zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. De maatvoering voor bijbehorende bouwwerken met overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een (bedrijfs)woning komen overeen met de oppervlaktemaat en hoogte maten die nu ook in het geldende bestemmingsplan buitengebied Groesbeek zijn opgenomen. Er is géén aanleiding om een kleinere oppervlakte of hoogte maat te hanteren nu er ook een uitgebreid landschappelijk en stedenbouwkundig

	onderzoek voor deze locatie heeft plaatsgevonden. Overigens merken we hierbij op dat in de huidige bestemming met een agrarisch bouwvlak veel bebouwing mogelijk is en dat met de huidige wetgeving bij een woning in het achtererfgebied ook vergunningvrij bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met deze bouwoppervlak ter plaatse mogen/ kunnen worden opgericht!
--	--

2. Pijnenburg agrarisch advies & onroerend goed

	<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
2a	<u>Motivatatie locatiekeuze.</u> Reclamant vindt de onderbouwing om de woningen buiten het huidige bouwvlak te bouwen niet goed en te eenzijdig (vanuit landschap/uitzicht) gemotiveerd. Reclamant pleit ervoor om de woningen binnen het bestaande bouwvlak te realiseren waarbij er evengoed sprake kan zijn van doorzichten naar het achterliggend gebied. Naar mening van reclamant leidt het bouwen van woningen binnen het bouwvlak tot een grote winst voor het landschap en zichtlijnen omdat de bebouwde oppervlakte voor de woningen ook veel kleiner dan de huidige bebouwde oppervlakte van de stallen. Door de bebouwing te plaatsen binnen het bestaande bouwvlak blijft er veel meer sprake van een compact geheel wat ook goed aansluit om de 'een erf gedachte'. Naar mening van reclamant heeft de plek waar de woningen nu komen ook grote consequenties op de zichtlijnen vanaf de heuvelrug. En wordt hiermee de openheid aan de zuidzijde aangetast omdat de bebouwing veel verder richting de doorgaande weg (Klein Amerika) komt. De doorkijk die ontstaat door het slopen van de stallen wordt vanuit de zuidwestzijde vrijwel volledig weggenomen door de nieuwe woningen met bijgebouwen. En vanuit de noordzijde gezien is er nauwelijks sprake van een doorkijk omdat deze wordt geblokkeerd door de bomenrij langs Klein Amerika.	Deze zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. Er heeft een brede landschappelijke en stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Daarbij zijn ook de belangen afgewogen uit oogpunt van de omgevings- en milieuaspecten, duurzaamheid, natuur en landschap, voor zowel de omliggende agrarische bedrijven alsook het verkrijgen van een goed woon- en leefklimaat op de plek waar de nieuwe woningen worden gebouwd. Zie ook het antwoord bij 1a en 1b. Ten aanzien van zijn opmerkingen over de zichtlijnen zijn wij van oordeel dat de situering van de te bouwen woningen geen belangrijke zichtlijnen belemmerd. Dit is ook beoordeeld bij de goedkeuring van het 'landschapsplan'. Met dit plan wordt juist een wenselijke nieuwe zichtlijn gerealiseerd doordat de hinderlijke in het zicht staande stallen worden gesloopt. Wij hebben hierbij overwogen dat zichtlijnen speciaal op deze locatie van belang zijn voor het beleven van het heuvelachtige landschap van de stuwwal. We kijken naar zichtlijnen vanaf openbare plekken, van belang voor inwoners en bezoekers. Aankomend over de weg Klein Amerika voorbij de landswinkel ervaar je aan de linkerkant het

		heuvellandschap. Er is zicht op het Reichswald in de verte en op de landerijen van de Horst en Kranenburg. Dit zicht blijft behouden door de nieuwe woningen niet in deze zichtlijn te plaatsen. • Vlakbij de woning Klein Amerika 7 splitst het beeld van het hiervoor beschreven landschap naar het noorden. En het zicht op het Reichswald met de brandtoren meer naar het oosten. Ook dit zicht blijft behouden (langs de te bouwen eerste woning en de schuur van de burenen) doordat de woningen op ruime afstand van de weg Klein Amerika worden geplaatst. • Tussen de woningen en de burenen ontstaat een nieuwe zichtlijn. Die is speciaal te ervaren vanaf Klein Amerika 2. Door huizen op de plek van de stallen neer te zetten zou zowel deze zichtlijn als het zicht vanaf Klein Amerika verminderen, doordat de woningen hoger zijn dan de bestaande schuren. • Vanaf de Knapheideweg zal men het heuvellandschap meer ervaren met minder bebouwing. De schuren verdwijnen. Die staan nu erg in het zicht en zijn een storend element in het landschap. De nieuwe woningen zullen vanaf de Knapheideweg niet in het zicht staan.
2b	<u>Geluid (wegverkeerslawaai en industrielawaai).</u> Reclamant geeft aan dat het niet juist is om uit te gaan van de verkeersgegevens zoals die voor de Sint Jansberg gelden. Deze 2 straten zijn naar zijn mening niet te vergelijken. Er is geen rekening gehouden met de verkeersintensiteit van de aan Klein Amerika gelegen 2 campings met ieder 50 kampeerplaatsen, de boerenkamers op 2 locaties, een vakantiewoning en een manege. Voorts vreest reclamant met name voor klachten over werkzaamheden in de vroege ochtend of in de avondperiode (bijvoorbeeld uitvoeren bespuitingen bij windstil weer) op het moment	Deze zienswijze van reclamant geeft aanleiding om de bijlage 3 (akoestisch onderzoek) behorende bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Maar dit heeft geen consequenties voor het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. Op basis van de verkeersintensiteit voor Klein Amerika is een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van deze weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het akoestisch onderzoek (rapport

	dat de nieuwe woningen gereed zijn. Nu geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden omdat voldaan wordt aan de richtafstand is naar zijn mening niet duidelijk of voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	14 dec 2018) is gerekend met 500 verkeersbewegingen. Daarbij is uitgegaan van de verkeersgegevens zoals deze ook voor de Sint Jansberg gelden. Deze gegevens zijn gehanteerd omdat de verkeersgegevens voor de weg Klein Amerika niet bekend waren en de gegevens over de Sint Jansberg naar onze mening voor dit plan overeenkomen. We hebben alsnog de verkeersbewegingen voor de weg Klein Amerika inzichtelijk laten maken en deze laten berekenen met inachtneming van de kerncijfers gebaseerd op CROW (publicatie 317). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aantal 500 verkeersbewegingen in redelijkheid voor het akoestisch onderzoek acceptabel is. Zie hiervoor de motivatie zoals verwoord in bijlage 1 behorende bij het akoestisch onderzoeksrapport. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is er rekening mee gehouden dat voor de weg Klein Amerika geen sprake is van eenrichtingsverkeer. Het is daarbij aannemelijk dat het verkeer zich in overwegende mate van en naar de Kern Groesbeek gaat. Dit betekent dat voor de locaties Klein Amerika 3 en 1 het overgrote deel van het verkeer niet langs de nieuwe woningen zal komen. Het verkeer vanaf de locatie Klein Amerika 6 en 8 zal voornamelijk wel langs de woningen komen. De te bouwen woningen zijn gesitueerd op een afstand van 30 meter van de dichtst bijgelegen inrichting. Omdat voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter mag worden geconcludeerd dat wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woningen. We zien geen aanleiding om hiervoor nader akoestisch onderzoek te verrichten.
2c	<u>Sputzones.</u> Reclamant geeft aan dat in de onderbouwing van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het akkerbouwbedrijf ten zuiden van de locatie rekening is gehouden met een afstand van 30	Deze zienswijze van reclamant heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen hebben betrekking op de verbeelding en de regels alsmede de

	meter als voldoende in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Op het agrarisch perceel ten westen en direct tegenover de nieuw te bouwen woningen, is ook sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze afstand bedraagt ongeveer 8 meter. Aangezien niet aan de afstand van 30 meter wordt voldaan vindt reclamant dat dit onderdeel niet voldoende is onderbouwd.	toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage 6 (sputzone onderzoek) is aan de toelichting toegevoegd. Zie ook het antwoord onder 1b.
2d	<u>Landschappelijke inpassing.</u> De aan te planten haag aan de zijde van het agrarisch perceel ten westen van de planlocatie dient naar mening van reclamant tenminste 50 centimeter van de erfgrens worden geplant en komt daardoor te dicht op de toegangsweg te staan. Reclamant vraagt zich af of dit realistisch is. Reclamant is tevens van mening dat door als gevolg van de mogelijkheid dat de aan te planten hagen 2 meter hoog mogen zijn het creëren van doorkijken in elk geval niet geborgd is en zelfs kunnen leiden tot het wegnemen van doorkijken.	Deze zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing verwijzen we naar ons antwoord bij 1a. Ten aanzien van de opmerkingen over het plaatsen van de haag merken wij het volgende op. Het landbouwpad krijgt een nieuwe breedte van 5,5 meter, inclusief een strook van 1 meter voor de landschappelijk in te passen beukenhaag. Dit is ook al op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De aan te planten beukenhaag zal 50 cm van de erfgrens worden aangeplant. Dan resteert nog een breedte van 5 meter. Dit is voldoende. In het landschapsplan is opgenomen dat de beukenhaag langs het landbouwpad een hoogte mag hebben van 90 – 120 cm. Dit landschapsplan is goedgekeurd en is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is geborgd dat de hagen niet hoger mogen worden en geen gevolgen heeft voor zichtlijnen. Zie ook het antwoord onder 2a.

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
Opnemen van een strook (3 meter breed) met de bestemming 'Groen- Landelijk groen', langs het onverharde landbouwpad en de bestemming 'Wonen'.	Verbeelding
Opnemen van aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – bestrijdingsmiddelen uitgesloten' voor de agrarische percelen aan de zuidzijde en oostzijde van de woonbestemming binnen het plangebied.	Verbeelding en regels
Opnemen van het onderzoek spuitzone	Toelichting en bijlage 6 bij de toelichting
Aanpassen van het akoestisch onderzoek	Toelichting en bijlage 3 bij de toelichting

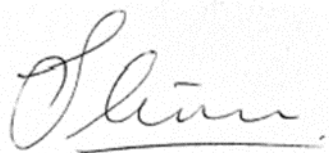
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
op 14 mei 2020,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman