

Bestemmingsplan “Hilkenbergweg 5 Broekhuizen”

-Nota van zienswijzen-

Team Omgeving

INLEIDING

Het bestemmingsplan “Hilkensbergweg 5 broekhuizen” IMRO-identificatie NL.IMRO.1507.BHHILKENSBENGWEG5A-BPO1 heeft betrekking op recreatiebedrijf Hilkensbergpark. Het recreatiebedrijf met een groepsaccomodatie en 5 recreatiewoningen aan de Hilkensbergweg 5 wil de bedrijfsvoering uitbreiden met 20 recreatiewoningen en een recreatiegebouw met daarin de bedrijfswoning. De bedrijfsvoering blijft gericht op rust, beleving en kwaliteit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 21 december 2023. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 1 februari 2024.

Er zijn gedurende deze periode zienswijzen ingediend. Deze zijn in onderstaande tabel benoemd.

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1					1-2-2024
2					1-2-2024
3					1-2-2024

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend en ontvankelijk.

Intrekking

Reclamant 2 heeft inmiddels zijn kadastrale percelen (grenzend aan het plangebied) verkocht en is niet meer belanghebbend. Gemachtigde van reclamant 2 heeft daarom laten weten dat de zienswijzen is ingetrokken. Wij constateren echter dat de belangen die reclamant had op grond waarvan een zienswijze is ingediend, ook geldig zijn voor de nieuwe eigenaar van de gronden.

De nieuwe eigenaar kan rechtmatig in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan op grond van gelijklopende belangen als reclamant 2. Dat moment van afweging wanneer dit leidt tot aanpassing van het plan is ongunstig voor de belangen van de initiatiefnemer, voor wie dit plan is opgesteld. Het zou tot vertraging leiden die voorkomen kan worden door de belangen nu te wegen in een fase die daarvoor bedoeld is.

Om voornoemde reden wordt de zienswijze van reclamant 2 wel inhoudelijk behandeld.

Ambtshalve wijziging.

Naast de zienswijzen zijn er een tweetal technische verbeteringen doorgevoerd in de regels. Deze hebben niet zoezeer betrekking op de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt maar op de werking van het bestemmingsplan.



Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1:

1. In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de bestemming “Bedrijf met de nadere aanduiding specifieke vorm van bedrijf-agrarisch hulpbedrijf” op locatie Hilkensberweg 7 Broekhuizen van het bestemmingsplan. Ingevolge de VNG Richtlijn Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. In het akoestisch onderzoek is niet aangetoond dat afgeweken kan worden van deze richtafstand.
2. Aansluitend op de bestemming “Bedrijf” heeft reclamant een perceel met de bestemming “Agrarisch met waarden”. Op grond van jurisprudentie moet hier een afstand van 50 meter in verband met spuitmogelijkheden in acht genomen worden.

Reactie:

1. *In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de afstand tot de bestemming Bedrijf. Het ontwerp wordt aangepast waardoor er binnen een afstand van 50 meter geen gevoelige functies of activiteiten plaats kunnen vinden.*
2. *Het is niet aannemelijk dat de agrarische bestemming aansluitend aan de bedrijfsbestemming gebruikt gaan worden voor agrarische teelt. De initiatiefnemer heeft echter het plan zodanig aangepast dat ook hier de afstand van 50 meter tot de bestemming wordt gerespecteerd.*

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Reclamanten 2

1. In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de spuitzone tot de percelen van de reclamanten met de bestemming “Agrarisch met waarden”. Reclamant wordt hierdoor beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Er dient een afstand van 50 meter tot gevoelige functies in acht genomen te worden.
2. Reclamanten is niet duidelijk welke activiteiten worden toegestaan binnen de bestemming groen. Daardoor is niet duidelijk of hier milieugevoelige functies of activiteiten zijn toegestaan
3. De afwijkmogelijkheid binnen de bestemming “natuur” staat gebouwen in verband met extensief recreatief medegebruik toe. Reclamant verzoekt voorwaarden aan de afwijkmogelijkheid te verbinden waarbij rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Reactie:

1. De onderbouwing op het onderdeel spuitzone is niet toereikend. De veiligheidsafstand spuitzone is niet alleen van toepassing bij bestaande boom- en fruitteelt maar heeft betrekking op agrarische percelen waar

het gebruik van spuitmiddelen niet is uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het voldoet aan de jurisprudentie op dit thema.

2. Binnen de bestemming “Groen” kunnen normaliter ook gevoelige functies plaatsvinden. Om dat in dit geval uit te sluiten wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waarmee gevoelige functies en activiteiten worden uitgesloten. Hierdoor wordt een zone van 50 meter vastgelegd tussen de agrarische bestemming en de bestemming voor verblijfsrecreatie.
3. Het bosje dat in het ontwerp- bestemmingsplan is bestemd als “Natuur” heeft in het thans geldende bestemmingsplan deels de bestemming “Recreatie”. Gezien de kleinschaligheid en de waarde van dit bosje is het niet aannemelijk dat er gebruik gemaakt kan worden van deze afwijking. Voor dit bestemmingsplan kan de afwijking vervallen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Reclamant 3:

1. In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de spuitzone tot het perceel van de reclamant met de bestemming “Agrarisch met waarden”. Reclamant wordt hierdoor beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Er dient een afstand van 50 meter tot gevoelige functies in acht genomen te worden.

Reactie:

1. De onderbouwing op het onderdeel spuitzone is niet toereikend. De veiligheidsafstand spuitzone is niet alleen van toepassing bij bestaande boom- en fruitteelt maar heeft betrekking op agrarische percelen waar het gebruik van spuitmiddelen niet is uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het voldoet aan de jurisprudentie op dit thema.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

II SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijze heeft consequenties gehad voor de regels, toelichting of verbeelding van het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen

Verbeelding

1. De situering van de bebouwing is aangepast waardoor de ligging van de bestemming “Recreatie” met daarbinnen bouwmogelijkheden voor gevoelige functies aangepast;
2. Om een zone van 50 meter tot de bestemming “Agrarisch met waarden” te garanderen en driftgevoelige functies hier uit te sluiten wordt een aanduiding opgenomen.
3. Het terrein voor de benodigde parkeerplaatsen heeft een eigen bestemming “verkeer” gekregen. Om vooral duidelijk te maken dat parkeerplaatsen geen driftgevoelige functie is en als zodanig binnen een zone van 50m uit een agrarische bestemming gesitueerd kan worden.
4. Er wordt een extra maatvoering aanduiding opgenomen op het te ontwikkelen gebied waarin de totale oppervlakte aan gebouwen en oppervlakte verharding wordt vastgelegd conform de anterieure overeenkomst.

Regels

1. Het uitsluiten van driftgevoelige functies is vertaald in de regels
2. Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels vervalt.
3. Na artikel 5 wordt een nieuw artikel 6 “Verkeer” ingevoegd. De navolgende artikelen worden overeenkomstig vernummerd.
4. Aan artikel 11 wordt een lid 5 toegevoegd.

Toelichting

Afbeeldingen en toelichting op het aangepaste ontwerp worden opgenomen in de toelichting.
De toelichting op Spuitzones wordt geactualiseerd.

B. Ambtshalve wijzigingen

1. Aan artikel 1 Begrippen wordt het begrip huishouden toegevoegd.

Door dit begrip wordt de werking van het begrip woning verbeterd omdat daar het begrip huishouden wordt genoemd.

2. Na de titel van Artikel 7.4 wordt de volgende tekst opgenomen: zie artikel 14

In de dubbelbestemming waarde – archeologie 3 (was artikel 6; na vernummering, artikel 7) is een vergunningstelsel benoemd voor werken en werkzaamheden. In het ontwerp bestemmingsplan was dit artikel 6.4. staat alleen een opsomming van werkzaamheden, zonder dat bepaalt is dat deze werkzaamheden vergunningplichtig zijn. Ook wordt er geen criterium gegeven op basis waarvan een vergunning verleend kan worden. Als zodanig functioneert het artikel niet goed. Daar komt bij dat verderop in het ontwerp bestemmingsplan in het hoofdstuk algemene regels een artikel is opgenomen voor werken en werkzaamheden dat wel volledig is en ook verwijst naar de bestemming waarde archeologie. Volstaan kan en had moeten worden met een verwijzing naar het juiste artikel in hoofdstuk 3. De Leden a t/m h worden verwijderd.