24…

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

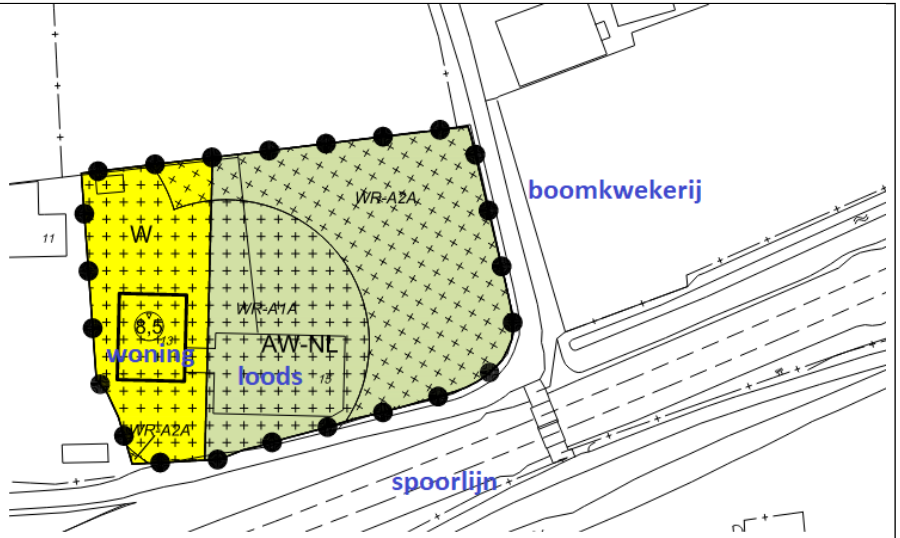
Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
1	**Van bewoners/eigenaren Lentsesteeg 2, Rheden**	
a	Gelet op de zeer lange voorgeschiedenis (15 jaar) was het zeer wenselijk geweest als wij bij de voorbereidingen van het ontwerpbestemmingsplan betrokken waren geweest. Dit is een gemiste kans om tot een door alle partijen gedragen planinvulling te komen.	De belangen van de indiener zijn in de 15 voorafgaande jaren voldoende duidelijk geworden, namelijk het rekening houden met de bedrijfsvoering c.q. het respecteren van de spuitzone van 50 meter. Daarmee is naar ons oordeel in dit bestemmingsplan voldoende rekening gehouden. De indiener heeft gelegenheid had gehad te reageren op het ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen in te dienen. Zoals hieronder zal blijken zal het bestemmingsplan worden aangepast op een deel van de zienswijzen. Dit wordt dan expliciet aangegeven bij de beantwoording.
Zienswijzen regels en verbeelding		
b	Het bedrijfsmatige karakter van de landbouwgrond wordt verlaten. Hobbymatig agrarisch gebruik, zoals het houden van paarden of hobbyvee, door bewoners en kinderen, heeft tot gevolg dat deze in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen die wij toepassen bij de boomkwekerij. Wij verzoeken de gronden aan de oostzijde van het plangebied uitsluitend te bestemmen voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden. Verder verzoeken wij de spuitzone planologisch te respecteren. In bestemmingsplan 'Spankeren 2021' is dat wel gedaan waar een zone van 50 meter is aangehouden tussen boomteelt en bestaande woonfuncties en recreatieve functies.	De bestemming van de genoemde gronden wordt 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap'. Dit is géén gevoelige functie, ook niet als dit hobbymatig gebruik is. Hierdoor is de 50 meter afstand m.b.t. gewasbeschermingsmiddelen niet van toepassing. Zowel bij hobbymatig dan wel bedrijfsmatig agrarisch gebruik gaat het om incidentele aanwezigheid. Hierbij wordt opgemerkt dat ambtshalve is besloten ~~de bebouwing binnen de agrarische bestemming net als de overige gronden enkel voor hobbymatig agrarisch gebruik te bestemmen~~ **de gronden enkel voor hobbymatige agrarische veehouderij te bestemmen.** Hobbymatig agrarisch gebruik ligt meer voor de hand naast de woning en heeft minder effect op de omgeving. De planregels worden op dit punt (ambtshalve) aangepast. Voor de spuitzone heeft dit geen effect. De spuitzone wordt gerespecteerd omdat de kortste afstand van de boomkwekerij tot het bestemmingsvlak 'Wonen' (wél een gevoelige functie) groter is dan 50 meter.

24...

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
		 (*afbeelding ligging bestemmingen ten opzichte van boomkwekerij)*
c	Uit artikel 3.1 sub a wordt niet duidelijk wat wordt volstaan met 'opslag voor agrarische bedrijven binnen bestaande bebouwing'. De scheiding met de woning is opmerkelijk omdat de gebouwen met een tussenbouw zijn verbonden, m.a.w. er is een functionele binding tussen de gebouwen. Verder ontbreekt een bouwvlak bij de loods. Mede vanwege Bedrijven en milieuzonering wordt verzocht te definiëren wat 'opslag voor agrarische bedrijven binnen bestaande bebouwing'. Om te voorkomen dat de loods hobbymatig wordt gebruikt, dient deze nader aangeduid te worden. De loods is namelijk voor het grootste gedeelte in de spuitzone gelegen.	De loods is slechts door een overkapping met de woning verbonden. Dit maakt niet dat er verdergaande, functionele verbinding is tussen de gebouwen. Voor wat betreft de ligging in de spuitzone: zie antwoord bij vorige punt. Voor wat betreft het bouwvlak: het is niet gewenst dat er eventuele nieuwbouw van de loods plaatsvindt, gelet op de ligging in het buitengebied. De bestaande loods wordt met het bestemmingsplan gerespecteerd. Dit door de regels van het bestemmingsplan. Een bouwvlak is niet nodig.

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
d	Op grond van artikel 3.1 sub d zijn de gronden mede aangewezen voor 'nieuwe erftoegangswegen'. Zowel de woning als de loods beschikken al over een oprit aan de zuidzijde. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 zijn geen nieuwe erftoegangswegen mogelijk. Een nieuwe erftoegangsweg zou binnen de spuitzone kunnen komen te liggen, waar geen goed woon- en leefklimaat is te garanderen. Dit staat ook haaks op artikel 3.1 sub c, namelijk het instandhouden en ontwikkelen van landschappelijke aardwetenschappelijke, cultuurhistorisch en natuurwaarden. Wij verzoeken de mogelijkheid voor nieuwe erftoegangswegen te schrappen.	Een nieuwe erftoegangsweg (wat een openbare weg is) is inderdaad niet nodig of wenselijk. Deze bepaling zal worden aangepast en de mogelijkheid voor een nieuwe erftoegangsweg geschrapt. Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.
e	Een deel van de als agrarisch beoogde gronden is nu in gebruik als tuin. (onderstaande afbeelding) Deze gronden liggen binnen 50 meter van de boomkwekerij, binnen de spuitzone.  *Afbeelding 5 Plankaart vs. luchtfoto 2022 plangebied Lentsesteeg 13 en 15* Op deze grond staat een schuurtje, walnotenboom en coniferenhaag. Deze schuur dan wel vorm van beplanting is niet toegestaan in de nieuwe bestemming. Bovendien is niet duidelijk waar de grens is. Wij verzoeken in de planregels van 3.3.2 en 4.4.2 op te nemen dat voordat gebouwen en gronden	Het genoemde schuurtje komt ook binnen de agrarische bestemming te liggen ~~en zal de bestemming van bestaande bebouwing krijgen (opslag voor hobbymatig agrarisch gebruik)~~ **en mag planologisch gehandhaafd**. De walnotenboom is waardevol voor het landschappelijk beeld en de ecologische waarde en mag zeker blijven staan. Dit is niet strijdig met een bestemming met agrarische waarden. Landschappelijk gezien zijn de coniferen niet bijzonder waardevol maar mogen in de bestemming op zich blijven staan en heeft wellicht enige ecologische waarde. Het maakt geen onderdeel uit van de inrichtingstekening. Iets dergelijks mag ook op de beoogde bestemmingsgrens tussen wonen en (hobbymatig) agrarisch, maar vindt de gemeente niet noodzakelijk. Een bestemmingsgrens hoeft niet per se gemarkeerd te worden/ van een afscheiding voorzien. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
	in gebruik genomen kunnen worden, de schuur, walnotenboom en coniferenhaag worden verwijderd en verwijderd blijven. Wij verzoeken een afscheiding tussen de twee bestemmingen te plaatsen en op te nemen in de inrichtingstekening.	
f	Op de inrichtingstekening (bijlage 1 van de planregels) is een knip- en scheerheg opgenomen meidoorn, sleedoorn, haagbeuk en vuilboom en tevens wordt een solitaire boom geplant. Meidoorn is een waardplant voor besmettelijke plantenziekten waaronder bacterievuur. Er zijn dan ook verschillende gebieden, met name gebieden met fruit- en boomteelt, waar het verboden is meidoorn aan te planten. Daarnaast worden meidoorn vaak aangetast door de perenprachtkever en spinselmot. De sleedoorn wordt aangetast door pruimenmot en meidoornstippelmot, de rupsen hiervan eten de bomen volledig kaal. Daarnaast komt in sleedoorn de schimmelziekte Narrentasje voor, deze zorgt voor misvormde vruchten en twijgen. De knip- en scheerheg komt op korte afstand van de boomkwekerij te staan, hierdoor moet er op de boomkwekerij extra gespoten worden met gewasbeschermingsmiddelen. Het is onacceptabel om de heg te beplanten met soorten die funest zijn voor de boomkwekerij.	Naar aanleiding van de zienswijze worden meidoorn en sleedoorn in het inrichtingsplan vervangen worden door een andere inheemse soort. In het inrichtingsplan zal worden bepaald dat de knip- en scheerheg dient te bestaan uit een combinatie van vuilboom, liguster, veldesdoorn, vlier, kornoelje, haagbeuk en/of hondsroos.

24…

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15’
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
		 *(afbeelding: knip- en scheerweg aan de zijde van boomkwekerij, zoals opgenomen in de inrichtingstekening)* Het bestemmingsplan, te weten het inrichtingsplan dat bijlage is bij de regels, wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
g	Er wordt gemeld dat de knip- en scheerheg laag blijft, 120-140cm, door regelmatig knippen en scheren. Deze maximale hoogte is echter niet opgenomen in planregels van 3.3.2 en 4.4.2. Een hogere haag geeft	Bij de regels van de voorwaardelijke verplichting zal worden toegevoegd dat het daarbij niet alleen gaat om aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen maar ook om beheer van de groenvoorzieningen (wat bij de knip- en scheerheg al

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
	ongewenste schaduwwerking op de boomkwekerij. Voor het behoud van het open karakter is een hogere heg onwenselijk. Wij verzoeken de maximale hoogte op te nemen in de voorwaardelijke verplichting (3.3.2 en 4.4.2).	is aangegeven in de inrichtingstekening). Dit om ervoor te zorgen dat de knip- en scheerhaag niet meer dan 140 cm mag zijn. Het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.
h	Het inrichtingsplan dient voor 'versterkingsopgave Groene Ontwikkelingszone' en 'versterkingsplan natuur'. De bijdrage van de groenaanplant aan dit laatste wordt niet onderbouwd.	Een knip- en scheerheg is van belang als leefgebied en als migratieroute. De heg biedt nest- en schuilmogelijkheden en voedselgelegenheid voor fauna. De landschappelijke waarde in dit gebied is kleinschaligheid van erven en wordt bepaald door de landschappelijke elementen zoals bomen, bosschages, hagen en struweel. Daarmee draagt de heg bij aan verbetering van de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.
Opmerkingen over de plantoelichting:		
i	Wij verzoeken u de plantoelichting aan te passen zodat duidelijk wordt dat het gebruik van de loods niet voor hobbymatig agrarisch gebruik is.	Zoals hierboven aangegeven, zal het gebruik van de loods juist worden beperkt tot hobbymatig agrarisch gebruik. **De loods kan worden gebruikt voor hobbymatige agrarische veehouderij.** Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
j	De bedrijfswoning verandert in wonen (functieverandering). Maar een toetsing aan instructieregel over woonagenda en instructieregel over klimaatadaptatie uit de provinciale verordening ontbreekt, en een toetsing aan de instructieregels voor de Groene Ontwikkelingszone is niet duidelijk.	Dat de bedrijfswoning in wonen verandert, is geen functieverandering. De functie was en is wonen. De bestemming als bedrijfswoning was noodzakelijk om dichtbij het bedrijf te kunnen wonen, in afwijking van de voor woningen van derden aan te houden afstanden in verband met hinder. (Voor omliggende bedrijven moest de bedrijfswoning al als een reguliere woning van derden worden aangemerkt.) De enige feitelijke functieverandering in dit bestemmingsplan is die van niet-agrarisch bedrijf naar agrarisch, te weten bij het deel dat binnen de spuitzone van indiener ligt. Voor wat betreft de instructieregels voor de woonagenda wordt daarbij opgemerkt dat deze niet relevant is omdat het geen toevoeging van een woning betreft. Voor wat betreft de instructieregels over klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat er geen

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
		bouwactiviteiten worden beoogd en er overleg is geweest met het waterschap. Voor wat betreft de instructieregels over de Groene Ontwikkelingszone staat in paragraaf 3.2.2 hoe er met de Groene Ontwikkelingszone is omgegaan. Daarbij wordt nog opgemerkt dat er geen bouwactiviteiten worden beoogd en er overleg is geweest met de provincie.
k	In hoofdstuk 3.3 staat dat er geen sprake is van functieverandering omdat de woonfunctie niet is veranderd. Dit klopt niet. Elders in de plantoelichting staat daarnaast dat er wel functieverandering is (2.1, 4.8 en 4.11).	Zoals onder j. vermeld is er wel sprake van functieverandering, namelijk die van niet-agrarisch bedrijf naar agrarisch (dit betreft de loods en bijbehorende gronden). In paragraaf 2.1 van de plantoelichting komt het woord functieverandering niet voor. In 4.8 en 4.11 wordt het woord functieverandering met name genoemd om aan te duiden dat het niet om het oprichten van nieuwe gebouwen handelt.
l	Onterecht is niet getoetst is aan het functieveranderingenbeleid (en de hieruit voortvloeiende voorwaarden) van de Omgevingsvisie (blauwe kader bladzijde 59). Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met voorwaarden B, C en E: er wordt geen bebouwing gesloopt, er is geen erf- en landschapsinrichtingsplan, en er wordt geen kwalitatieve bijdrage gevraagd voor verbetering van gebiedskwaliteiten en realisatie van gebiedsdoelen.	Zoals in paragraaf 3.3 van de plantoelichting beargumenteerd, heeft het functieveranderingenbeleid enkel betrekking op functieveranderingen van een agrarisch of niet-agrarische functie naar wonen of van een agrarische naar een niet-agrarische functie. Omdat de woonfunctie niet verandert (de woonfunctie is zowel onder de bestaande als onder de nieuwe bestemming mogelijk), is het functieveranderingenbeleid in dit geval niet van toepassing. Het is goed een onderscheid te maken tussen 'functie' en 'bestemming'. Een verandering in bestemming is niet hetzelfde als een verandering in functie. De bestemming/bestemmingen veranderen weliswaar met het voorliggende bestemmingsplan, maar de functieverandering bij het bedrijfsgebouw is ruimtelijk positief bezien vanuit het functieveranderingenbeleid en bij de woning niet van toepassing dan wel neutraal.
m	In hoofdstuk 4.2 ontbreekt een toetsing van de spuitzone aan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'.	De genoemde toetsing is niet van toepassing omdat de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' geen gevoelige functie is. Zie ook de reactie op bezwaargrond b.
n	In hoofdstuk 4.3 wordt ten onrechte verondersteld dat bij de bedrijfswoning al bodemonderzoek is uitgevoerd. In bijlage II is een verkennend	Bij een bestemmingswijziging van een reeds toegestane en bewoonde bedrijfswoning naar woning is in principe geen bodemonderzoek nodig. Tenzij de

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
	bodemonderzoek opgenomen van 23 november 2007 dat geen betrekking heeft op de (bedrijfs)woning. Daarom is niet aangetoond dat de bodem (ter hoogte van) de woning beschikt is voor de nieuwe bestemming.	locatie verdacht wordt van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. En dat laatste was hier het geval. De locatie waarop de bedrijfswoning staat, werd verdacht van de aanwezigheid van asbest. In 2014 is een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage III bij het ontwerp bestemmingsplan). Er is geen asbest in de bodem aangetroffen. Daarmee is de locatie voldoende onderzocht.
o	In hoofdstuk 4.4 staat dat er maar beperkt agrarisch gebruik mogelijk is, maar dat volgt niet uit de planregels zoals opgenomen in artikel 3.1 sub a. Er ontstaat strijdigheid tussen de twee bestemmingen onderling: wonen en een bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de loods. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.	Op grond van 3.1 sub a (bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming) is binnen de loods toegestaan **een gebruik voor hobbymatige agrarische veehouderij** ~~: "opslag voor agrarische bedrijven binnen bestaande bebouwing, uitgezonderd het gebruik als (boom)kwekerij, fruitteelt, intensieve veehouderijen en paardenfokkerij"~~ Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de richtafstanden zijn mogelijk, als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Er is niet getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie, omdat de her te bestemmen loods eigendom is van de initiatiefnemer. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op voorhand gewaarborgd.
p	In hoofdstuk 4.5 wordt geconcludeerd dat verder onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege kan blijven omdat het plan niet voorziet in de bouw van woningen. Het onderdeel 'opslag voor agrarische bedrijven binnen bestaande bebouwing' resulteert echter in potentieel meer vervoersbewegingen.	Een gebruik voor hobbymatige agrarische ~~opslag~~ **veehouderij** zorgt ervoor dat de huidige loods niet meer gebruikt kan worden door een aannemersbedrijf (de huidige bestemming met toegestane verkeersbewegingen). Niet te verwachten is dat de functiewijziging tot meer toegestane vervoersbewegingen zal leiden. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan daardoor achterwege blijven.
q	In hoofdstuk 4.7 is geen afweging gemaakt over het verhogen van de verkeerscapaciteit op de smalle Lentsesteeg vanwege opslag voor agrarische bedrijven.	Zie beantwoording vorige bezwaargrond. Daarbij wordt nog het volgende opgemerkt. Het wegvak tussen de Arnhemsestraatweg en de (tijdelijk) afgesloten spoorwegovergang en verder parallel aan het spoor is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (openbare weg, <60 km/uur). Het aantal motorvoertuigen hier is laag. Het wegvak zou zelfs nog een toename van het aantal verkeersbewegingen en -capaciteit toe kunnen laten. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op dit wegvak is erg laag, zeker in

Raadsvergadering pm 2024

Agendapunt pm

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van pm 2024 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'
Nota van zienswijzen

Nr.	Inhoud	Reactie gemeente
		relatie tot de landelijke richtlijn van het CROW voor dit soort wegen (max. 6000 motorvoertuigen per etmaal). Omdat (recreatie-)wandelaars en fietsers goed gebruik maken van deze niet al te brede weg, zal de bestuurder van grotere voertuigen extra aandacht moeten hebben voor ook deze verkeersdeelnemers. In de praktijk wordt hier de toegestane snelheid niet/nauwelijks gereden/benaderd omdat het geen doorgaande weg betreft, de bebouwing erg dicht op de weg staat, de weg zelf ongeveer 3,50m breed is en het wegvak maar ongeveer 165m lang is (tot aan de bocht).
Conclusie		
r	Het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid, er heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, en het is onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Met de hiergenoemde onderbouwing en beoogde aanpassing bij vaststelling van het plan, is sprake van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige belangenafweging en onderbouwing daarvan.
s	Onze opmerkingen dienen geïnterpreteerd te worden als onderdeel van de zienswijze. Wij verwachten een inhoudelijke beantwoording. Wij voelen de noodzaak dit expliciet te benoemen, terugkijkend op de gang van zaken de afgelopen 15 jaar.	Wij gaan hierbij niet in op de eerdere gang van zaken en volstaan met hier te zeggen dat de zienswijzenbrief met het bovenstaande inhoudelijk is beantwoord.