

**Verslag ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan
“Buitengebied, Diepenheimseweg 29 Neede 2019”**

Inhoud

- I. Publicatie ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
- II. Schriftelijke adviezen over het ontwerpbestemmingsplan
- III. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- IV. Beoordeling van de adviezen en de zienswijzen

Bijlage: Brief van ForFarmers d.d. 9 mei 2019 (geen zienswijze)

I. Publicatie ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 29 Neede 2019” is op 5 maart 2019 gepubliceerd in de Staatscourant en in het BerkelBericht (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”). Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 6 maart 2019 digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft ter inzage gelegen van 6 maart tot en met 16 april 2019.



STAATSCOURANT

Nr. 12570
5 maart
2019

Ontwerpbestemmingsplan Diepenheimseweg 29 in Neede



Het perceel Diepenheimseweg 29 in Neede ligt ongeveer 500 meter ten noorden van de kern Neede. Volgens het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 1987” (Neede) heeft het de bestemming ‘Agrarisch gebied met grote landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde’. Daarbij is het voorzien van een agrarisch bouwvlak dat mag worden gebruikt voor diverse vormen van agrarische bedrijvigheid.

De gemeenteraad heeft op 13 maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor de vier kadastrale percelen die behoren bij Diepenheimseweg 29. Daarom heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor dit gebied dat kadastraal bekend is als gemeente Neede, sectie G, nummers 1081, 2725, 2726 en 3787.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziet dit ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 29 Neede 2019” in een verkleining van het agrarisch bouwvlak en in een beperking van de tot nu toe geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo sluit het ontwerpbestemmingsplan uit dat het plangebied mag worden gebruikt voor niet-grondgebonden veehouderij of manege en legt het daarnaast de maximaal toegelaten dieren aantallen vast.

Inzage
Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 6 maart tot en met 16 april 2019 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder ‘Bestemmingsplannen’ en ‘Ter inzage’. U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen ook bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.BPGB20190002-0010.

Zienswijze
Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de heer G.J. Hans van het Team dienstverlening omgeving, telefoon 0545 – 250 250.

U kunt later alleen beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan als u op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan Diepenheimseweg 29 in Neede

Het perceel Diepenheimseweg 29 in Neede ligt ongeveer 500 meter ten noorden van de kern Neede. Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede) heeft het de bestemming 'Agrarisch gebied met grote landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde'. Daarbij is het voorzien van een agrarisch bouwvlak dat mag worden gebruikt voor diverse vormen van agrarische bedrijvigheid.

De gemeenteraad heeft op 13 maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor de vier kadastrale percelen die behoren bij Diepenheimseweg 29. Daarom heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor dit gebied dat kadastraal bekend is als gemeente Neede, sectie G, nummers 1081, 2725, 2726 en 3787.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziet dit ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 29 Neede 2019" in een verkleining van het agrarisch bouwvlak en in een beperking van de tot nu toe geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo sluit het ontwerpbestemmingsplan uit dat het plangebied mag worden gebruikt voor niet-grondgebonden veehouderij of manege en legt het daarnaast de maximaal toegelaten dieren aantallen vast.

Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 6 maart tot en met 16 april 2019 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder 'Bestemmingsplannen' en 'Ter inzage'. U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen ook bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IM-RO.1859.BPBGB20190002-0010.

Zienschijze

Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienschijzen. U kunt schriftelijk zienschijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienschijzen kunt u contact opnemen met de heer G.J. Hans van het Team dienstverlening omgeving, telefoon 0545 – 250 250.

U kunt later alleen beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan als u op tijd zienschijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

II. Schriftelijke adviezen over het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Diepenheimseweg 29 Neede 2019” is op 6 maart 2019 toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel en aan Gedeputeerde Staten van Gelderland nadat een concept van het ontwerpbestemmingsplan op 27 februari 2019 was toegestuurd aan beide instanties. Naar aanleiding hiervan zijn van deze instanties geen formele adviezen of zienswijzen ontvangen.

Wel heeft het Waterschap Rijn en IJssel tijdens de termijn van ter inzage legging nog een reactie ingediend vanuit het bestuurlijk vooroverleg. Daarin werden nog enkele kanttekeningen geplaatst bij de waterparagraaf (paragraaf 4.3 van de plantoelichting).

Deze kwamen er op neer dat in de watertoetstabel de toename aan bebouwd oppervlak werd gerelateerd aan de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zodat daarin sprake is van een beperking van het oppervlak dat bebouwd mag worden. Het Waterschap stelt echter terecht vast dat van deze mate van bebouwing nooit sprake is geweest en dat aan de hand van luchtfoto's uit 2014 kan worden opgemaakt dat in het verleden ca. 800 m² aan bebouwing aanwezig is geweest. Ten opzichte van de historische bebouwing is dus wel sprake van een toename aan verhard oppervlak die zal leiden tot versnelde afvoer van hemelwater naar de directe omgeving.

Omdat in de omgeving van het plangebied echter geen watergangen aanwezig zijn, kan van versnelde afvoer naar het watersysteem geen sprake zijn en zou het van verhard oppervlak afstromend hemelwater op omliggende onverharde terreinen kunnen infiltreren. In dit soort situaties adviseert het Waterschap om zodanige infiltrerende of waterbergende voorzieningen te treffen dat wateroverlast in de directe omgeving wordt tegengegaan. Deze verantwoordelijkheid komt volgens het Waterschap toe aan de eigenaar die verantwoordelijk hiervoor op zijn eigen terrein voorzieningen te treffen.

Deze inbreng van het Waterschap wordt als vooroverlegreactie meegenomen in het bestemmingsplanproces.

III. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 23 brieven met schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. (brief van 25 maart 2019, ontvangen op 26 maart 2019);
2. (brief van 6 april 2019, ontvangen op 9 april 2019);
3. (brief van 9 april 2019, ontvangen op 11 april 2019);
4. (brief van 10 april 2019, ontvangen op 12 april 2019);
5. De Gemeenschapsraad Neede, p/a Haaksbergseweg 37, 7161 BE in Neede (brief van 13 april 2019, per mail ontvangen op 13 april 2019);
6. (brief van 8 april 2019, ontvangen op 11 april 2019);
7. Historische Kring Neede, (brief van 12 april 2019, ontvangen op 12 april 2019);
8. (brief van 13 april 2019, ontvangen op 15 april 2019);
9. (brief van 13 april 2019, ontvangen op 15 april 2019);
10. Bax advocaten en belastingkundigen, p/a de heer F. Voerman, Postbus 218, 7000 AE in Doetinchem (brief van 15 april 2019, per mail ontvangen op 15 april 2019, persoonlijk bezorgd op 16 april 2019 en per post ontvangen op 18 april 2019) namens
11. (brief van 11 april 2019, ontvangen op 15 april 2019);
12. (brief van 14 april 2019, ontvangen op 15 april 2019);
13. (brief met aanvullende zienswijzen van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
14. (brief van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
15. (brief van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
16. (brief van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
17. (brief met aanvullende zienswijzen van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
18. (brief van 15 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
19. (ongedateerde brief, ontvangen op 16 april 2019);
20. (brief van 14 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
21. (brief van 14 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
22. (brief van 14 april 2019, ontvangen op 16 april 2019);
23. Anker Rechtshulp BV, p/a de heer R. de Kamper, Postbus 8002, 9702 KA in Groningen (brief van 15 april 2019, op 15 april 2016 ter post aangeboden en per aangetekende post ontvangen op 18 april 2019) namens

Van de gelegenheid tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in hoofdstuk IV. van dit verslag. De eigenaren van Diepenheimseweg 29 hebben geen zienswijzen ingediend. Wel hebben zij in een brief antwoord gegeven op een aantal feitelijk vragen. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

IV. Beoordeling van de adviezen en de zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen of adviezen ingediend door Gedeputeerde Staten van Gelderland of het Waterschap Rijn en IJssel. In dit hoofdstuk worden daarom alleen de zienswijzen samengevat en beoordeeld zoals die zijn genoemd in hoofdstuk III. Van dit verslag.

In verband met de privacywetgeving worden degenen die zienswijzen indienden over de ontwerpstructuurvisie aangeduid als 'indiener'. Daarbij verwijst het volgnummer naar de volgorde in hoofdstuk III. van dit verslag.

• **Samenvatting van de zienswijzen**

Indieners 1:

Samenvatting

Indieners geven aan dat aan het betrokken gedeelte aan de Diepenheimseweg sprake is van historische bebouwing waarbij het gemeentelijk beleid zich richtte op kleinschaligheid en het in stijl houden van de afmetingen en de karakteristiek van bebouwing. Door het bouwen van buiten verhouding grote stallen en/of schuren gaat volgens hen een uniek stukje landschap definitief verloren. Daarbij wijzen indieners er op dat deze bebouwing mogelijk is na verschillende administratieve missers waardoor tijdelijk bijkans ongebreideld gebouwd kan worden op het perceel Diepenheimseweg 29 en een es veranderd wordt in een industrieterrein. Zij geven aan dat de bebouwing leidt tot ontsiering van het uitzicht, terwijl de mestplaat naast de overburen wordt gelegd en bergwater naar beneden stroomt.

Indieners 2, 3, 4, 5, 12, 18, 19, 20, 21 en 22 (verkorte versies van indieners 6, 8, 9 en 11):

Samenvatting

Indieners vinden de mogelijkheden die beschreven zijn in het ontwerpbestemmingsplan ongewenst en dat het bouwvlak moet worden verwijderd ten behoeve van het behoud van het open essenlandschap aan de oostelijke flanken van de Needse Berg. Daarbij wijzen zij op:

- landschappelijke en cultuurhistorische waarden: de beoogde bebouwing zorgt voor een te zware aantasting van het open essenlandschap. Dit landschap wordt teniet gedaan terwijl het in het vigerende bestemmingsplan is benoemd als agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde dat van nationale waarde is. Verder heeft het gebied een functie als wandelgebied en heeft het toeristische waarde, iets wat werd onderkend bij de bouw van de Natuurobservatietoren op de Needse Berg. Verder streeft ook het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied en het coalitieprogramma naar behoud van het coulissenlandschap;
- zichtlijnen: de zichtlijnen vanuit de omgeving op de Hollandsche Molen, over de essen en de Needse Berg worden tenietgedaan;
- beleving van het landschap: de open es wordt aangetast en het landschap van de buurtbewoners en de inwoners van Neede wordt verkwanseld;
- overlast in lintbebouwing: het starten van een agrarisch bedrijf zorgt voor stank, ongedierte, fijnstof van stro en hooi en een emissietoename van ammoniak, fijn stof en endotoxinen in en nabij de natuurgebieden Needse Berg en Needse Achterveld;
- lichtvervuiling en fauna: rijhallen en stallen zijn vaak tot 's avonds laat verlicht en worden in verband met daglichttoetreding vaak voorzien van lichtranden. Door het aanlaten van de verlichting binnen treedt daardoor lichtvervuiling op die het bioritme, het woongenot en de donkerte in de omgeving aantast en de biotoop van vogels en vleermuizen verstoort;
- geluidsoverlast: het bedrijf zorgt 7 dagen per week van 7.00 tot 23.00 uur voor een toename van geluid;
- waterhuishouding: bij zware regenval ontstaat nu al wateroverlast op percelen die lager liggen dan Diepenheimseweg 29. Nu de bebouwing niet op de riolering wordt aangesloten zal de nieuwe bebouwing en terreinverharding nog meer wateroverlast en waterschade veroorzaken;
- schade voor omwonenden: het toelaten van de voorgenomen bebouwing zorgt voor (plan)schade voor de omwonenden;
- ontwerpbestemmingsplan laat ruimte voor nog meer bebouwing dan de nu beoogde bebouwing: de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan maken meer bebouwing mogelijk. Zo kan de buitenrijbak worden omgezet in een bouwvlak waar nog een gebouw kan

worden gerealiseerd. Ook zijn er wijzigingsbesluiten mogelijk zodat de paarden- en rundveehouderij kan worden omgezet naar een duurzame varkenshouderij (grondgebonden varkenshouderij).

Indiener 6 heeft een verkorte versie van deze zienswijzen ingediend. Daarin zijn niet genoemd de onderwerpen 'overlast in lintbebouwing', 'geluidsoverlast', 'waterhuishouding' en 'schade voor omwonenden'. Indiener 8 en 9 dienden ook een verkorte versie in waarbij zij de onderwerpen 'overlast in lintbebouwing', 'geluidsoverlast' en 'waterhuishouding' niet noemden. Verder diende ook indiener 11 een verkorte versie in waarbij alleen het onderwerp 'waterhuishouding' niet werd benoemd.

Indiener 7:

Samenvatting

De Historische Kring Neede verzoekt in zijn zienswijzen om bij de besluitvorming over het uitbreiden van de bebouwing op het perceel Diepenheimseweg 29 een zorgvuldige afweging te maken met de voor het gebied geldende grote landschappelijke en natuurhistorische waarde. De Historische Kring Neede verzoekt om daarbij rekening te houden met het te bebouwen oppervlak, het karakter van de gebouwen, de hoogte daarvan en de keuze van de materialen.

Indiener 10 (indiener 13, 14, 15 en 16 verwijzen naar deze zienswijzen):

Samenvatting

De heer F. Voerman (Bax advocaten en belastingkundigen) brengt namens een aantal omwonenden als zienswijzen in dat:

- nog geen ontwerpbestemmingsplan voor het gehele buitengebied ter inzage is gelegd en het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 het risico op ad hoc-planologie oproept. Dit gaat ten koste van de extra bescherming voor het essenlandschap en de extra zorg in verband met de relatief dichte lintbebouwing, terwijl het voorbereidingsbesluit uit 2018 elke agrarische ontwikkeling wilde voorkomen;
- het omliggende landschap is in het vigerende bestemmingsplan benoemd als agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde dat van nationale waarde is. Verder heeft het gebied een functie als wandelgebied en heeft het toeristische waarde, iets wat wordt onderkend bij de bouw van de Natuurobservatietoren op de Needse Berg. Verder streeft ook het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied en het coalitieprogramma naar behoud van het coulissenlandschap;
- het college heeft geen onderzoek gedaan naar de beweerdelijk weer gestarte agrarische activiteiten. Omdat deze niet aanwezig zijn, moet het ontwerpbestemmingsplan voorzien in een woonbestemming, ook al omdat er geen sprake is van een concreet bouwplan dat voorziet in een agrarische activiteiten. Het ontwerpbestemmingsplan gaat daarom ten onrechte uit van bestaand legaal agrarisch gebruik dat positief bestemd moet worden;
- de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan zou moeten voorzien in een woonbestemming die in lijn ligt met de bestaande lintbebouwing aan de Diepenheimseweg, ook al omdat voor het toekennen van een agrarische bestemming niet blijkt of de beoogde agrarische activiteiten economisch haalbaar zijn;
- initiatiefnemer het perceel mogelijk wil gebruiken voor paardenhouderij maar geen concreet belang heeft bij de vergroting van de bestaande schuur, een rijhal en een buitenrijbak omdat hij spreekt over machineopslag of een opslag voor aardappelen en de bebouwing momenteel wordt gebruikt voor de stalling van twee caravans;
- het ontwerpbestemmingsplan doorbreekt het planologisch beeld van de lintbebouwing en biedt mogelijkheden voor massale bebouwing op de flanken van de Needse Berg;
- de mogelijk gemaakte agrarische activiteiten, waaronder de mestplaat, te kort op omliggende woningen plaatsvinden waardoor overlast te verwachten is ten aanzien van stank, vliegen en ongedierte;
- bij zware regenval ontstaat nu al wateroverlast op percelen die lager liggen dan Diepenheimseweg 29. Nu de bebouwing niet op de riolering wordt aangesloten zal de nieuwe bebouwing en terreinverharding nog meer wateroverlast en waterschade veroorzaken;
- rijhallen en stallen worden in verband met daglichttoetreding vaak voorzien van lichtranden die in de avond en de nacht zorgen voor lichtvervuiling die het bioritme, het woongenot en de donkerte in

de omgeving aantast en de biotoop van vogels en vleermuizen verstoort. De inventarisatie op het gebied van flora en fauna is op dit punt niet compleet;

- dat het bestemmingsplan, wanneer het ondanks het voorgaande toch wordt vastgesteld met een agrarische bestemming, in de plantoelichting en de planregels zou moeten worden aangevuld ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - de definitie van agrarisch bedrijf (art. 1.10, lid c en lid d over gebruiksgerichte paardenhouderij en productiegerichte paardenhouderij);
 - een toelichting op art. 3.1.1 (wonen in een bedrijfswoning) inhoudende een aanscherping van art. 7.1, lid c;
 - een toelichting op de waardetoekenning van 'cultuurhistorische waardevolle akker' zoals genoemd art. 3.1.1, lid f, onder 2;
 - een toelichting op het begrip 'extensieve recreatie' zoals genoemd in art. 3.1.1, lid g en het schrappen van de mogelijkheid om groepskamperen toe te staan (art. 7.1, lid a);
 - een toelichting die toeziet op het voorkomen van wateroverlast zoals genoemd in art. 3.1.1, lid i en lid j;
 - een toelichting op de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing zoals bedoeld in art. 3.1.1, lid j, in art. 3.2.5, lid a en in art. 3.2.6;
 - mag het agrarisch bedrijf één eigenaar hebben en moet deze in de bedrijfswoning wonen (art. 3.1.2, lid a)?
 - Is er wel een productiegerichte paardenhouderij mogelijk als er geen paarden jonger dan 3 jaar mogen verblijven (art. 3.2.2, lid b)?
 - Is duidelijker te stellen dat een productiegerichte paardenhouderij niet is toegestaan?
 - Kunnen de genoemde diersoorten en -aantallen via een wijzigingsbesluit toenemen of worden ingewisseld door biologische (grondgebonden) varkenshouderij?
 - Kan in de wijzigingsregels worden opgenomen dat er alleen een wijzigingsbesluit mogelijk is als het gaat om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

Indiener 13, 14, 15 en 16 verwijzen in hun zienswijzen naar de zienswijzen die de heer Voerman indienden.

Indiener 17:

Samenvatting

Indiener 17 verwijzen in hun zienswijzen naar de zienswijzen die de heer Voerman indienden (zie hierboven onder 'Indiener 10'). Daarbij vullen zij deze zienswijzen aan met de volgende punten:

- de bouw van de rijhal levert een ernstige uitzichtbeperking op en leidt tot een waardedaling van de woning omdat deze werd gekocht toen er nog geen sprake was van een bouwvlak. Dat er een bouwvlak lag werd pas duidelijk toen de Raad van State het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2014 vernietigde;
- de eigenaar van Diepenheimseweg 29 heeft rechten maar dat geldt ook voor de bewoners waarvan het woonplezier ernstig wordt aangetast als de gebouwen er eenmaal staan.

Indiener 23:

Samenvatting

De heer R. de Kamper (Anker Rechtshulp BV) brengt namens één omwonende in dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een menging van een agrarische bestemming met een woonbestemming en getuigt van een slechte ruimtelijke ordening.

Daarbij geeft indiener aan dat de woning Diepenheimseweg 29 feitelijk wordt bewoond door een derde zodat geen sprake is van een bedrijfswoning als onderdeel van een bestaande landbouwrichting. Dit betekent dat daarmee rekening moet worden gehouden als het gaat om geluid en geur. Verder is geen sprake van een plattelandswoning omdat de bedrijfsvoering is gestaakt en van een plattelandswoning alleen sprake kan zijn bij een bestaand agrarisch bedrijf.

Verder moet de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wel degelijk worden gehanteerd omdat ten aanzien van de agrarische bestemming nooit is beoordeeld of het woon- en leefklimaat voor de omwonenden is gewaarborgd en dat wel moet gebeuren. Ook is in het verleden een omgevingsvergunning verleend op basis van de bestemming 'Wonen' voor een bouwwerk dat nu ineens past binnen een agrarische bestemming, iets wat om nadere motivering vraagt. Ook moet Diepenheimseweg 29 worden

meegewogen omdat de woonruimte voor 8 jaar wordt gehuurd en daardoor sprake is van normale, volledige huurbescherming. Daarbij zijn de afstanden uit de VNG-brochure indicatief maar moeten ze wel worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die agrarische bedrijven toelaat en de uiterste situering van alle woningen en niet, zoals in de plantoelichting omschreven, vanaf de stalgevels van de beoogde bebouwing. Wanneer daarbij rekening wordt gehouden met de vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden voor woning, wordt aan de richtafstanden ruimschoots niet voldaan.

Beoordeling van de zienswijzen

Indieners 1:

De indieners richten zich in hun zienswijzen niet zozeer op de concrete inhoud van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting, planregels en verbeelding), maar spreken zich in meer algemene zin uit tegen de plannen van de eigenaar van het perceel Diepenheimseweg 29. In verband daarmee heeft ook de beoordeling van hun zienswijzen een vrij algemeen karakter.

Het klopt dat de gemeente er naar streeft om de omgeving van de Needse Berg zoveel mogelijk vrij te houden van nieuwe bebouwing. Daarbij is het echter een gegeven dat het geldende bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt die kunnen worden benut als iemand een bouwplan indient dat binnen die mogelijkheden past.

Zoals in de plantoelichting is aangegeven geldt voor het perceel Diepenheimseweg 29 het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" dat de gemeenteraad van Neede op 30 oktober 1990 vaststelde. Dit bestemmingsplan voorziet voor dat perceel in een agrarisch bouwvlak met een omvang van 1,2 ha. Dit bestemmingsplan met het bijbehorende agrarische bouwvlak is weer van kracht geworden voor Diepenheimseweg 29 nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het door de gemeenteraad op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" vernietigde. De gemeente heeft deze uitspraak te respecteren evenals het gevolg dat de voorheen geldende bestemmingsplannen daarmee weer in hun volle omvang van toepassing zijn geworden op het gemeentelijk buitengebied.

Tegelijkertijd steekt de gemeente met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het weer geldende bestemmingsplan biedt voor het perceel Diepenheimseweg 29. Dit kan het gemeente doen zolang daarmee bestaand legaal gebruikt niet onmogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van bestaande agrarische bedrijvigheid, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de omvang van het toe te kennen bestemmingsplan houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken verder rekening met concreet gemaakte ontwikkelplannen die passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 betekent dit dat de gemeente uitgaat van een agrarisch bouwvlak dat qua vormgeving uitgaat van de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning voor een rijhal, berging/rundveestal en vaste mestopslag die de eigenaar inmiddels heeft ingediend. Daarbij kent het nieuwe bestemmingsplan een regeling die de niet-benutte en de niet te benutten bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan niet langer in stand laat. Tegen deze achtergrond zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning zoals de eigenaar die indiende op 14 februari 2019 respectievelijk 13 maart 2019.

Dit alles neemt niet weg dat het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden blijft bieden en dat dat inderdaad niet aan de orde zou zijn geweest wanneer het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" niet zou zijn vernietigd. Door de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan te beperken, richt de gemeente zich binnen de kaders die de jurisprudentie en het gemeentelijk ruimtelijk beleid biedt op een regeling die zoveel mogelijk recht doet aan de ligging van het perceel Diepenheimseweg 29 op betrekkelijk korte afstand van de lintbebouwing en aan een flank van de Needse Berg. Vandaar dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt en minder effect op het landschap en het woon- en leefmilieu in de omgeving kan hebben dan het geldende bestemmingsplan. Daarbij is ook nagegaan of de beoogde mestplaat is voorzien op te korte afstand van omliggende woningen, iets wat niet het geval is, terwijl de planregels het mogelijk maken om op het perceel Diepenheimseweg 29 waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren.

Conclusie

De zienswijzen richten zich niet op de concrete inhoud van de plantoelichting, de planregels of de bijbehorende verbeelding. Bovenstaande overwegingen geven daarom geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indieners 2, 3, 4, 5, 12, 18, 19, 20, 21 en 22 (verkorte versies van indieners 6, 8, 9 en 11):

Vanwege de inhoudelijk overeenkomsten zijn de bovengenoemde zienswijzen gezamenlijk beoordeeld. Bij de beoordeling van deze zienswijzen is van belang dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een nieuw agrarisch bouwvlak maar in een aanpassing van een bestaand agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Verder is het inderdaad zo dat de gemeente er naar streeft om de omgeving van de Needse Berg zoveel mogelijk vrij te houden van nieuwe bebouwing. Daarbij is het echter een gegeven dat het geldende bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt die kunnen worden benut als iemand een bouwplan indient dat binnen die mogelijkheden past.

Daarom is in de plantoelichting aangegeven dat voor het perceel Diepenheimseweg 29 het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" geldt dat de gemeenteraad van Neede op 30 oktober 1990 vaststelde. Dit bestemmingsplan voorziet voor dat perceel in een agrarisch bouwvlak met een omvang van 1,2 ha. Dit bestemmingsplan met het bijbehorende agrarische bouwvlak is weer van kracht geworden voor Diepenheimseweg 29 nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het door de gemeenteraad op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" vernietigde. De gemeente heeft deze uitspraak te respecteren evenals het gevolg dat de voorheen geldende bestemmingsplannen daarmee weer in hun volle omvang van toepassing zijn geworden op het gemeentelijk buitengebied.

Tegelijkertijd steekt de gemeente met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het weer geldende bestemmingsplan biedt voor het perceel Diepenheimseweg 29. Dit kan het gemeente doen zolang daarmee bestaand legaal gebruikt niet onmogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van bestaande agrarische bedrijvigheid, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de omvang van het toe te kennen bestemmingsplan houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken verder rekening met concreet gemaakte ontwikkelplannen die passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 betekent dit dat de gemeente uitgaat van een agrarisch bouwvlak dat qua vormgeving uitgaat van de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning voor een rijhal, berging/rundveeststal en vaste mestopslag die de eigenaar inmiddels heeft ingediend. Daarbij kent het nieuwe bestemmingsplan een regeling die de niet-benutte en de niet te benutten bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan niet langer in stand laat. Tegen deze achtergrond zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning zoals de eigenaar die indiende op 14 februari 2019 respectievelijk 13 maart 2019.

Tegen die achtergrond kan naar aanleiding van de zienswijzen over de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een verkleining van het agrarische bouwvlak en in een bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen die twee meter lager is dan de hoogte die de gemeente daarvoor normaal gesproken hanteert. Hiermee is aansluiting gezocht met de bouwhoogte die volgens het geldende bestemmingsplan is toegelaten, waarbij de mogelijkheden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met meer dan de helft wordt teruggebracht (zie hierna). In de plantoelichting is aangegeven dat de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden op deze manier zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan levert ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dan ook geen verdere inbreuk op voor de daarin genoemde waarden zoals de hoogteverschillen (h) en openheid (o), ook al laat het dan nog nieuwe bebouwing toe. Het is daarom ook niet zo dat het bestemmingsplan strijdig is met het beleidsmatige streven naar landschappelijke openheid op de flanken van de Needse Berg.

Het is daarbij ook voor de gemeente duidelijk dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden er op zichzelf mee gediend zouden zijn wanneer de bouwmogelijkheden zouden worden teruggebracht tot de bestaande bebouwing. Zoals hiervoor echter al is gezegd kan de gemeente dat doen zolang bestaand legaal gebruikt daarmee niet onmogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van bestaande agrarische

bedrijvigheid, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de omvang van het toe te kennen bestemmingsplan houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken verder rekening met het concreet gemaakte ontwikkelplan dat past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarbij kiest de gemeente wel nadrukkelijk voor de insteek om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan af te stemmen op dat plan dat voldoende concreet is om ruimtelijk te worden beoordeeld.

Ten aanzien van de zichtlijnen op de Hollandsche Molen, de essen en de Needse Berg en de beleving van het landschap is ook relevant dat deze in het ontwerpbestemmingsplan meer worden ontzien dan in het geldende bestemmingsplan. Afgezet tegen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, levert het ontwerpbestemmingsplan daardoor een minder grote inbreuk op voor de zichtlijnen en daarmee voor de beleving van het landschap. Niettemin maakt het nog altijd wel nieuwe bebouwing mogelijk die als inbreuk op zichtlijnen of de landschapsbeleving kan worden beschouwd, zij het dat deze niet zo groot kan zijn als de inbreuk die zich zou kunnen voordoen wanneer het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" zou blijven gelden.

Met betrekking tot overlast in lintbebouwing is van belang dat voor fijn stof van stro en hooi geen emissiefactoren zijn vastgesteld in de wettelijke regelingen over luchtkwaliteit. Voor zover hierbij al sprake is van vrijkomend fijn stof, dan mag worden verondersteld dat deze niet significante bijdrage is verdisconteerd in de emissiefactoren die gelden per diercategorie en bijbehorend stalsysteem. Voor deze bedrijfsvoering is de emissie aan fijn stof zodanig laag, zo blijkt uit de ingediende milieumelding, dat de ontwikkeling ter plaatse van omliggende woningen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarbij is 'niet in betekenende mate' een term uit de Wet milieubeheer die staat voor een toename aan fijn stof die in de praktijk pas in beeld komt bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met bijvoorbeeld een zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarnaast bestaan voor endotoxinen geen wettelijke normen en is er ook is er geen algemeen gangbare methode vastgesteld om de blootstelling te bepalen. Wel is er sprake van een advieswaarde van de Gezondheidsraad (30 EU/m³). Tussen de verspreiding van fijn stof en endotoxinen bestaat een relatie. Hiernaar moet nog verder onderzoek plaatsvinden, maar in algemene zin valt te concluderen dat verhoogde blootstelling alleen lijkt op te treden bij pluimveehouderijen. Bij een bedrijf van de aard en omvang als nu wordt beoogd aan de Diepenheimseweg 29 is er echter geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat niet kan worden voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad. Verder ziet de milieu- en geurwetgeving toe op eventuele geuroverlast, terwijl overlast door vliegen en ratten niet een aspect is waarover in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld. Tenslotte is in de plantoelichting aangegeven dat het plan voor Diepenheimseweg 29 voldoet aan de regels over ammoniakemissie, iets wat ook blijkt uit de AERIUS-berekening die als bijlage bij de planregels en de plantoelichting is gevoegd.

Ten aanzien van lichtvervuiling en fauna kan worden opgemerkt dat het Activiteitenbesluit milieubeheer alleen voorschriften kent voor assimilatieverlichting (kassen) en sportterreinen. Voor andere aspecten is maatwerk mogelijk met de zorgplichtbepaling. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij de door de NSVV (Nederlandse Stichting Voor de Verlichtingskunde) aanbevolen grenswaarden. Gelet op de aard van de activiteiten en de onderlinge afstand ten opzichte van nabijgelegen woningen is op voorhand niet te verwachten dat er sprake is van een onevenredige mate van lichthinder. Daarbij is van belang dat het ontwerpbestemmingsplan het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak niet zonder meer toestaat maar, mede in verband met flora en fauna-effecten, alleen nadat het effect daarvan op de omgeving is onderzocht. Om dit te verduidelijken geven de zienswijzen aanleiding om de planregels op dit onderdeel aan te vullen met "... of tot een onevenredige inbreuk op landschappelijke en/of ecologische waarden" (art. 3.4.1, lid b). Op die manier kan ook het belang van flora en fauna worden meegenomen bij eventuele plannen voor het plaatsen van lichtmasten.

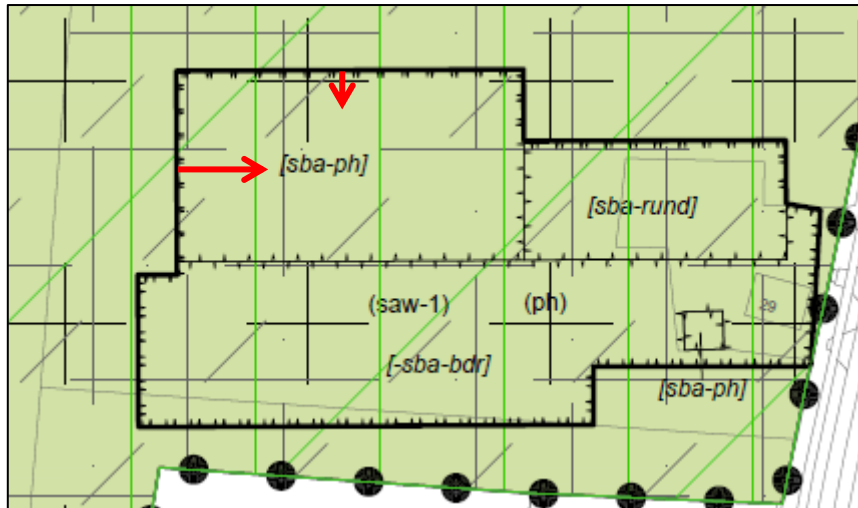
Waar de zienswijzen spreken over geluidsoverlast kan worden vastgesteld dat de afstand tussen de perceelsgedeelten waar het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt en de percelen waarop nabijgelegen woningen aanwezig zijn voldoet aan de voor geluid geldende richtafstand van 30 meter. Dit houdt in dat onevenredige geluidhinder niet te verwachten is en het woon- en leefklimaat bij die woningen niet in het geding komt. Bovendien is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak dat wordt verkleind, zodat uitgaande van planmaximalisatie de situatie per saldo verbetert ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ondanks dat vanuit de rand van het agrarisch bouwvlak niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter is daarom toch geen akoestisch onderzoek nodig geacht. Dit onderzoek is ook niet gevraagd in het kader van de ingediende milieumelding. Het is voldoende aannemelijk dat kan worden voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het is verder een kwestie van toezicht en handhaving om toe te zien op naleving van deze geluidnormen.

Ten aanzien van de waterhuishouding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan dat de agrarische bestemming mogelijkheden biedt voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen die in verband staan met het agrarisch gebruik (art. 3.1.1, lid k). Om te waarborgen dat de nieuwe bebouwing en het beoogde gebruik niet zorgt voor extra overlast vanwege hemelwater op aangrenzende percelen, worden de planregels aangevuld met een gebruiksregel die dat benoemt. Daartoe wordt aan art. 3.5 (specifieke gebruiksregels) een nieuw lid k toegevoegd dat als volgt luidt: “het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen”. In de plantoelichting zal de tekst na de watertoetstabel bovendien worden aangevuld (paragraaf 4.3). Daarbij wordt niet alleen de inbreng van het Waterschap Rijn en IJssel vanuit het vooroverleg in de plantoelichting verwerkt, maar ook deze nieuwe planregel nader toegelicht. Zo wordt in de plantoelichting aangegeven dat bij het verharderen of bebouwing van de gronden via een hydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat daarmee geen extra hemelwater wordt afgevoerd op aanliggende gronden. Het is daarbij niet mogelijk om daar zonder meer een norm aan te verbinden omdat daarvoor eerst onderzoek nodig zal zijn. Dit is ook de reden dat in de planregels niet de norm $T=10+10\%$ (40 mm) wordt opgenomen die het Waterschap normaal gesproken als uitgangspunt hanteert voor het landelijk gebied. De benodigde infiltratiebehoefte kan afhankelijk van de ondergrond immers hoger of lager zijn dan de 40 liter per m² aan verharding die met deze formule wordt verlangd. Hydrologisch onderzoek zal dus moeten uitwijzen hoe groot de benodigde infiltratiecapaciteit moet zijn bij het bebouwen en/of verharderen van de ondergrond, ook als daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is. Bij dit alles is het vanzelfsprekend dat hemelwater niet mag worden afgevoerd via het riool, iets wat de eigenaar volgens de ingediende milieumelding overigens ook niet van plan is.

Met betrekking tot schade voor omwonenden geeft de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan aan dat het nieuwe bestemming minder bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt voor het perceel Diepenheimseweg 29. Omdat bij planschadeverzoeken een vergelijking moet worden gemaakt tussen het geldende planologisch regime en het nieuwe planologische regime, is daarom op voorhand niet te verwachten dat het vast te stellen bestemmingsplan leidt tot planologisch nadeel voor omwonenden. Dit zou wellicht anders zijn wanneer het nieuwe bestemmingsplan nog ruimere bouw- en/of gebruiksmogelijkheden zou bieden dan het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 1987”. Het laatste is echter niet het geval.

De zienswijzen geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan ruimte laat voor nog meer bebouwing dan de nu beoogde bebouwing omdat bedrijfsgebouwen ook mogelijk zijn in het gedeelte van het bouwvlak waar de rijbak ligt. Dit laatste wordt in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan echter uitgesloten. Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan zijn namelijk ‘specifieke bouwaanduidingen’ aangegeven voor de delen van het bouwvlak waar bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Deze zijn op de analoge verbeelding zichtbaar met de code’s *[sba-ph]* en *[sba-rund]*. In de planregels is vervolgens bepaald dat bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van deze specifieke bouwaanduidingen. Verder is met een andere specifieke bouwaanduiding *[-sba-bdr]* aangegeven dat ter plaatse van de rijbak en de stapmolen juist géén bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, iets wat ook is verwoord in art. 3.2.2, lid c van de planregels. Dit alles houdt in dat bedrijfsgebouwen alleen zijn toegestaan op de plek van de bestaande schuren en de beoogde rijhal.

Nu na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is het mogelijk om de omvang van het agrarische bouwvlak nog beter af te stemmen op het concreet gemaakt bouwplan. Daarbij blijkt dat het bouwvlak aan de noordwestzijde met 25 meter en aan de noordzijde met 10 meter kan worden ingekort. Op die manier komt de bouwvlakgrens nog dichterbij de beoogde bedrijfsgebouwen te liggen. Deze aanpassing van de verbeelding kan worden bereikt door bij de vaststelling van het bestemmingsplan te voorzien in een aangepast (verkleind) bouwvlak, dit met inbegrip van het gebied waarvoor de specifieke bouwaanduiding *[sba-ph]* geldt (gewijzigde vaststelling). De verschuiving van de bedoelde bouwvlak- en aanduidingsgrenzen is hieronder globaal weergegeven.



Als het gaat om de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen kan overigens worden opgemerkt dat de planregels alleen voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Het realiseren van een gebouw met andere gebruiksdoeleinden wordt dan ook niet mogelijk gemaakt. Ook kent het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de veebezetting naar bijvoorbeeld een duurzame of grondgebonden varkenshouderij.

Conclusie

De zienswijzen van indieners 2, 3, 4, 5, 12, 18, 19, 20, 21 en 22 geven aanleiding tot:

- aanvulling van art. 3.4.1, lid b van de planregels met de tekst "... of tot een onevenredige inbreuk op landschappelijke en/of ecologische waarden";
- aanvulling van art. 3.5 door te voorzien in een nieuw lid k met als tekst: "het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen";
- het aanpassen van de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan door het bouwvlak ter plaatse van de beoogde rijhal aan de westzijde met 25 meter en aan de noordzijde met 10 meter in te korten en ook de specifieke bouwaanduiding *[sba-ph]* op dezelfde manier aan te passen.

Op deze onderdelen leiden deze zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Met uitzondering van het onderwerp 'waterhuishouding' werden de onderwerpen die aanleiding geven tot deze gewijzigde vaststelling ook genoemd door indieners 6, 8, 9 en 11.

Indiener 7:

De Historische Kring Neede richt zich in zijn zienswijzen niet zozeer op de concrete inhoud van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan (plantoelichting, planregels en verbeelding), maar verzoekt om bij de besluitvorming over het bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 rekening te houden met de aanwezige landschappelijke en natuurhistorische waarden.

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en ook hierboven al is vermeld, steekt het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Door de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan te beperken, richt de gemeente zich op een regeling die zich binnen de kaders van het gemeentelijk beleid over de toekenning van agrarische bouwpercelen zoveel mogelijk recht doet aan de ligging van het perceel Diepenheimseweg 29. Vandaar dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk beperkt en minder effect op het landschap en het woon- en leefmilieu in de omgeving kan hebben dan het geldende bestemmingsplan..

Als het gaat om de te bebouwen oppervlakte is in de plantoelichting al opgemerkt dat deze wordt afgestemd op de aanvraag om omgevingsvergunning die na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan werd ingediend. Dit sluit aan op het gemeentelijk beleid over het toekennen van agrarische bouwvlakken, waarbij rekening wordt gehouden met de eerste concrete ontwikkelstap. Dit levert op zichzelf al een zeer forse beperking op van de mogelijkheden tot het bouwen van bedrijfsgebouwen. Ook wordt de situering van de beoogde bedrijfsgebouwen op het perceel vastgelegd op de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast wordt voor de toegestane hoogte van

bedrijfsgebouwen gekozen voor een bouwhoogte die 2 meter lager is dan de bouwhoogte van 12 meter die de gemeente normaal gesproken hanteert voor agrarische bedrijfsgebouwen. Deze keuzes zijn gemaakt vanwege de ligging van het perceel Diepenheimseweg 29 aan de flank van de Needse Berg. Het karakter van de gebouwen en de materiaalkeuze is daarnaast op de gebruikelijke manier beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand en de gemeentelijke welstandsnota. Het bestemmingsplan bevat daarover dan ook geen afzonderlijke regeling.

Conclusie

De zienswijzen richten zich niet op de concrete inhoud van de plantoelichting, de planregels of de bijbehorende verbeelding. Bovenstaande overwegingen geven daarom geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indieners 10 (indieners 13, 14, 15 en 16 verwijzen naar deze zienswijzen):

Samenvatting

Als gemachtigde van een aantal omwonenden brengt de heer Voerman in dat het ter inzage leggen van een bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 het risico oplevert van ad hoc-planologie en dat dit ten koste gaat van de extra bescherming van het essenlandschap en de nabijgelegen lintbebouwing. Dit risico zou inderdaad kunnen bestaan, ware het niet dat het stelsel van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aansluit op de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van heel Berkelland. In aansluiting op het gemeentelijk beleid over de toekenning van agrarische bouwvlakken, is daarom ook voorzien in een agrarisch bouwvlak dat ruimte biedt voor het realiseren van de eerste ontwikkelstap van het betrokken agrarisch bedrijf. Daarbij heeft de ligging van het perceel

Diepenheimseweg 29 bovendien geleid tot een specifieke regeling die juist is ingegeven door de wens zo goed mogelijk in te spelen op die gebiedswaarden en de aanwezige lintbebouwing. Juist daarom is voorzien in een agrarische bouwvlak dat zeer nauw aansluit op de beoogde bebouwing en via specifieke bouwaanduidingen aangeeft welke soort bedrijfsbebouwing binnen bepaalde delen van het bouwvlak is toegelaten. Ook kenmerkt het ontwerpbestemmingsplan zich door een zeer specifieke gebruiksregeling ten aanzien van onder meer de veebezetting en het uitsluiten van niet-grondgebonden veehouderij. Al met al is er dus geen sprake van ad hoc-planologie die ten koste gaat van de in of nabij het plangebied aanwezige waarden en functies, maar van een bestemmingsplanregeling die er met het oog daarop juist op insteekt om uitsluitend het gebruik en de bebouwing mogelijk te maken waarvoor inmiddels een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend. Door de beperkingen ten opzichte van de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", herziening 1987" sluit het ontwerpbestemmingsplan dan ook aan op de bedoeling van het voorbereidingsbesluit van 13 maart 2018 om ongewenste grootschalige agrarische ontwikkeling te voorkomen.

Waar het gaat over het gemeentelijk beleid klopt het dat de gemeente er naar streeft om de omgeving van de Needse Berg zoveel mogelijk vrij te houden van nieuwe bebouwing. Daarbij is het echter een gegeven dat het geldende bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt die kunnen worden benut als iemand een bouwplan indient dat binnen die mogelijkheden past. Daarom is in de plantoelichting aangegeven dat voor het perceel Diepenheimseweg 29 het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" geldt dat de gemeenteraad van Neede op 30 oktober 1990 vaststelde. Dit bestemmingsplan voorziet voor dat perceel in een agrarisch bouwvlak met een omvang van 1,2 ha. Dit bestemmingsplan met het bijbehorende agrarische bouwvlak is weer van kracht geworden voor Diepenheimseweg 29 nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het door de gemeenteraad op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" vernietigde. De gemeente heeft deze uitspraak te respecteren evenals het gevolg dat de voorheen geldende bestemmingsplannen daarmee weer in hun volle omvang van toepassing zijn geworden op het gemeentelijk buitengebied.

Tegelijkertijd steekt de gemeente met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het weer geldende bestemmingsplan biedt voor het perceel Diepenheimseweg 29. Dit kan het gemeente doen zolang daarmee bestaand legaal gebruikt niet onmogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van bestaande agrarische bedrijvigheid, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de omvang van het toe te kennen bestemmingsplan houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken verder rekening met concreet gemaakte ontwikkelplannen die passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 betekent dit dat de gemeente uitgaat van een agrarisch bouwvlak dat qua vormgeving uitgaat van de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning voor een rijhal, berging/rundveestal en vaste mestopslag die de eigenaar inmiddels heeft ingediend. Daarbij kent het nieuwe bestemmingsplan een regeling die de niet-benutte en de niet te benutten bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan niet langer in stand laat. Tegen deze achtergrond zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op de milieumelding en de aanvraag om omgevingsvergunning zoals de eigenaar die indiende op 14 februari 2019 respectievelijk 13 maart 2019.

Tegen die achtergrond kan naar aanleiding van de zienswijzen over het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid worden aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een verkleining van het agrarische bouwvlak en in een bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen die twee meter lager is dan de hoogte die de gemeente daarvoor normaal gesproken hanteert. Hiermee is aansluiting gezocht met de bouwhoogte die volgens het geldende bestemmingsplan is toegelaten, waarbij de mogelijkheden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met meer dan de helft wordt teruggebracht. In de plantoelichting is aangegeven dat de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden op deze manier zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan levert ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dan ook geen verdere inbreuk op voor de daarin genoemde waarden zoals de hoogteverschillen (h) en openheid (o), ook al laat het dan nog nieuwe bebouwing toe. Het is daarom ook niet zo dat het bestemmingsplan strijdig is met het beleidsmatige streven naar landschappelijke openheid op de flanken van de Needse Berg.

Het is daarbij ook voor de gemeente duidelijk dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden er op zichzelf mee gediend zouden zijn wanneer de bouwmogelijkheden zouden worden teruggebracht tot de bestaande bebouwing. Zoals hiervoor echter al is gezegd kan de gemeente dat doen zolang bestaand legaal gebruikt daarmee niet onmogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van bestaande agrarische bedrijvigheid, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een agrarisch bouwvlak. Ten aanzien van de omvang van het toe te kennen bestemmingsplan houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken verder rekening met het concreet gemaakte ontwikkelplan dat past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarbij kiest de gemeente wel nadrukkelijk voor de insteek om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan af te stemmen op dat plan dat voldoende concreet is om ruimtelijk te worden beoordeeld.

Indiener kan zich niet vinden in de kwalificatie van de bestaande situatie en stelt dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn zodat er ook geen sprake is van bestaand legaal gebruik dat in beginsel positief moet worden bestemd. Hij geeft daarbij aan dat de inspraakreactie van de eigenaar van Diepenheimseweg 29 niet als zodanig kan worden gekwalificeerd. Daarbij gaat indiener er echter aan voorbij dat in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet alleen wordt gewezen op het positief bestemmen van bestaand legaal gebruik maar ook op de milieumelding die op 14 februari 2019 werd ingediend. Deze melding bevat een voornemen van de eigenaar dat voldoende concreet is om ruimtelijk te kunnen worden beoordeeld en dus moet worden meegewogen bij het maken van een nieuw bestemmingsplan. Dit geldt nog sterker nu de eigenaar na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ook een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend. Al met al is sprake van een voldoende concreet voornemen tot invulling van de geldende agrarische bestemming dat daarom in ruimtelijke zin moet worden beoordeeld in het kader van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij stelt de gemeente vast dat het concreet gemaakte plan past binnen het gemeentelijk beleid voor de toekenning van agrarische bouwvlakken dat ruimte wil bieden voor de eerstvolgende concrete ontwikkelstap van het betrokken bedrijf. Zoals gezegd steekt het nieuwe bestemmingsplan daarbij nog altijd in op een aanzienlijke beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die besloten liggen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" door de niet te benutten mogelijkheden uit dat bestemmingsplan niet over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden moet de regeling uit dat nieuwe bestemmingsplan dan ook niet worden gezien als een cadeau aan de eigenaar. Deze krijgt na de vaststelling van het bestemmingsplan immers te maken met een bestemmingsplan dat aanzienlijk minder mogelijkheden biedt dan het geldende bestemmingsplan, bepaalde vormen van agrarische bedrijvigheid niet langer toelaat en de veebezetting en daarvoor te gebruiken bebouwing tot in detail vastlegt.

Ten aanzien van de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in de plantoelichting opgemerkt dat de kosten voor de uitvoering van het plan voor rekening van de eigenaar

zijn. Deze kosten bestaan voornamelijk uit de bouwkosten voor de rijhal en de vergroting van de berging/rundveestal. Zij zijn echter niet dermate hoog dat zij de financiële draagkracht van een normaal functionerend agrarisch bedrijf te boven gaan. Dit geldt eens te meer nu de eigenaar elders in de gemeente een varkenshouderijbedrijf heeft en daarnaast een groot areaal aan landbouwgrond bezit (75 ha). Er is dus alle reden om aan te nemen dat de eigenaar in staat zal zijn om zijn plan uit te voeren, zeker nu de eigenaar heeft aangegeven dat de benodigde financiële middelen beschikbaar zijn.

Hiervoor is al aangegeven dat de eigenaar niet alleen een inspraakreactie heeft ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2016” dat in het voorjaar van 2017 ter inzage lag, maar dat hij vlak voor en tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 een milieumelding en een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend. Daarmee is niet alleen sprake van een voldoende concreet belang van de eigenaar/aanvrager tot realisatie van zijn plannen voor een paarden- en rundveehouderij, maar ook van een ruimtelijk plan dat past in het geldende bestemmingsplan en zo concreet is dat het in ruimtelijke zin moet worden betrokken bij de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29.

Ook betekent het in dat bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak geen volledige doorbreking van het planologische beeld van de lintbebouwing aan de Diepenheimseweg. Zoals de plantoelichting al aangeeft is op Diepenheimseweg 29 immers al sinds de jaren '70 sprake van een agrarisch bouwvlak met een omvang van ongeveer 1,2 ha en zeer ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het ontwerpbestemmingsplan richt zich juist op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, dit in aansluiting op het voorbereidingsbesluit van 13 maart 2018 dat bedoeld was om ongewenste grootschalige agrarische ontwikkeling te voorkomen.

Verder ziet de milieu- en geurwetgeving toe op eventuele geuroverlast, terwijl overlast door vliegen en ratten niet een aspect is waarover in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld. In de plantoelichting is overigens benoemd dat de beoogde mestplaat is voorzien op voldoende afstand van omliggende woningen (50 meter) en dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor het geuraspect. Verder geven de zienswijzen van omwonenden aanleiding om de bouwvlakgrens aan de noordwestzijde en aan de noordzijde te verschuiven zodat de afstand tussen het bouwvlak en de woningen ten noorden van Diepenheimseweg groter wordt dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval was.

Ten aanzien van de waterhuishouding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan dat de agrarische bestemming mogelijkheden biedt voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen die in verband staan met het agrarisch gebruik (art. 3.1.1, lid k). Om te waarborgen dat de nieuwe bebouwing en het beoogde gebruik niet zorgt voor extra overlast vanwege hemelwater op aangrenzende percelen, worden de planregels aangevuld met een gebruiksregel die dat benoemt. Daartoe wordt aan art. 3.5 (specifieke gebruiksregels) een nieuw lid k toegevoegd dat als volgt luidt: “het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen”. In de plantoelichting zal de tekst na de watertoetstabel bovendien worden aangevuld (paragraaf 4.3). Daarbij wordt niet alleen de inbreng van het Waterschap Rijn en IJssel vanuit het vooroverleg in de plantoelichting verwerkt, maar ook deze nieuwe planregel nader toegelicht. Daarbij wordt in de plantoelichting aangegeven dat bij het verharderen of bebouwen van de gronden via een hydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat daarmee geen extra hemelwater wordt afgevoerd op aanliggende gronden. Het is daarbij niet mogelijk om daar zonder meer een norm aan te verbinden omdat daarvoor eerst onderzoek nodig zal zijn. Dit is ook de reden dat in de planregels niet de norm $T=10+10\%$ (40 mm) wordt opgenomen die het Waterschap normaal gesproken als uitgangspunt hanteert voor het landelijk gebied. De benodigde infiltratiebehoefte kan afhankelijk van de ondergrond immers hoger of lager zijn dan de 40 liter per m^2 aan verharding die met deze formule wordt verlangd. Hydrologisch onderzoek zal dus moeten uitwijzen hoe groot de benodigde infiltratiecapaciteit moet zijn bij het bebouwen en/of verharderen van de ondergrond, ook als daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

Met betrekking tot het ontstaan van lichtvervuiling kan worden opgemerkt dat het Activiteitenbesluit milieubeheer alleen voorschriften kent voor assimilatieverlichting (kassen) en sportterreinen. Voor andere aspecten is maatwerk mogelijk met de zorgplichtbepaling. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij de door de NSVV (Nederlandse Stichting Voor de Verlichtingskunde) aanbevolen grenswaarden. Gelet op de aard van de activiteiten en de onderlinge afstand ten opzichte van nabijgelegen woningen is op voorhand niet te verwachten dat er sprake is van een onevenredige mate van lichthinder. Daarbij is van belang dat het ontwerpbestemmingsplan het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak niet zonder meer toestaat maar, mede in verband met flora en fauna-effecten, alleen nadat het effect daarvan op de omgeving is onderzocht. Om dit te verduidelijken geven de zienswijzen aanleiding om de planregels op dit onderdeel

aan te vullen met "... of tot een onevenredige inbreuk op landschappelijke en/of ecologische waarden" (art. 3.4.1, lid b). Op die manier kan ook het belang van flora en fauna worden meegenomen bij eventuele plannen voor het plaatsen van lichtmasten. Overigens is bij de Natuurtoets, die als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd, wel degelijk acht geslagen op de aanwezigheid van vleermuizen en vogels in het plangebied en of de effecten van het beoogde bouwplan op die soorten. Uit deze natuurtoets kwam niet naar voren dat voor het plan een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist is en dus ook niet dat, zelfs wanneer een dergelijke ontheffing vereist zou zijn, de verwachting bestaat dat deze niet zou kunnen worden verleend.

In zijn zienswijzen verzoekt de heer Voerman primair om aan het perceel Diepenheimseweg 29 een woonbestemming toe te kennen. Wanneer de gemeenteraad ondanks de ingediende zienswijzen toch mocht besluiten om een agrarisch bouwvlak toe te kennen, dan verzoekt hij subsidiair om in dat geval een aantal aanpassingen en/of verduidelijkingen door te voeren in de plantoelichting en de planregels. Deze subsidiaire zienswijzen richten zich op:

- de definities van 'gebruiksgerichte paardenhouderij' en 'productiegerichte paardenhouderij' (art. 1.10, lid c en lid d). De eigenaar wil op Diepenheimseweg 29 paarden fokken en africhten en deze ook op het perceel stallen. Dit is een activiteit die volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan en als onderdeel van het concrete voornemen om invulling te geven aan het geldende bestemmingsplan ook wordt toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. De wens om deze definities aan te passen kan dan ook niet worden overgenomen. Wel zal in de tekst van de plantoelichting duidelijk worden gemaakt dat niet alleen sprake is van het houden/stallen van paarden maar ook van het (op)fokken van paarden. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze definitie in ieder geval niet de mogelijkheid in zich heeft tot het vestigen van een manege omdat het bestemmingsplan het gebruik ten behoeve van manege uitdrukkelijk verbiedt (art. 3.5, lid j);
- een toelichting op het wonen in een bedrijfswoning (art. 3.1.1, lid e en art. 7.1, lid c). De planregels geven aan dat een bedrijfswoning uitsluitend mag worden gebruikt als woning voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is voor het betreffende agrarische bedrijf. Het kan daarbij ook om iemand anders gaan dan de eigenaar van het bedrijf. De in die richting voorgestelde aanscherping van de planregels wordt dan ook niet overgenomen;
- een toelichting op de waardetoekenning van 'cultuurhistorische waardevolle akker' (art. 3.1.1, lid f, onder 2). Net als de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' (AW-NL) beslaat de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker' het gehele plangebied. Zoals in de plantoelichting is aangegeven zijn deze bestemming en deze gebiedsaanduiding ontleend aan de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" dat in het voorjaar van 2017 ter inzage heeft gelegen. In dat bestemmingsplan is de cultuurhistorische waarde van gebieden zoals de flanken van de Needse Berg en de es van Gelselaar aanleiding geweest voor de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker' en voor het indelen van dit soort gebieden in de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Zoals in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting al is aangegeven is dit alles ook beschreven in de cultuurhistorische inventarisatie- en waardenkaart die de gemeenteraad op 19 september 2017 vaststelde. Hierin worden de flanken van de Needse Berg als gemerkt als 'historisch cultuurlandschap' en als 'open akker' gekwalificeerd. Deze kwalificatie is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt via een gebiedsaanduiding, iets wat via een aanvulling in de plantoelichting nader zal worden verduidelijkt;
- een toelichting op het begrip 'extensieve recreatie' (art. 3.1.1, lid g) en het schrappen van de mogelijkheid om groepskamperen toe te staan (art. 7.1, lid a). De eigenaar heeft geen plannen voor het houden van evenementen met groepskamperen, terwijl dit ook geen gebruiksvorm is die het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" toelaat. Dit betekent dat er inderdaad geen concrete aanleiding is om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor die gebruiksvorm en de tekst van art. 7.1, lid a dus kan worden geschrapt. Ten aanzien van het begrip 'extensieve recreatie' is van belang dat de begripsbepalingen een definitie bevatten van het begrip 'extensieve (dag)recreatie'. Omdat voor het plangebied geen plannen zijn voor extensieve verblijfsrecreatie zoals bijvoorbeeld een kleinschalig kampeerterrein, is het wenselijk om naar aanleiding van de zienswijzen zowel de definitie in art. 1,36 als de art. 3.1.1, lid g aan te passen. Door in beide bepalingen te spreken over 'extensieve dagrecreatie' kan er geen misverstand over ontstaan dat extensieve verblijfsrecreatie niet wordt toegestaan. Op dit onderdeel geven de zienswijzen dus aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan die voorziet in een aanpassing van deze begrippen;

- Hiervoor is al aangegeven dat de planregels worden aangevuld met een gebruiksregels die moet voorkomen dat het beoogde gebruik van Diepenheimseweg 29 zorgt voor extra overlast vanwege hemelwater op aangrenzende percelen. Daartoe wordt aan art. 3.5 (specifieke gebruiksregels) een nieuw lid k toegevoegd dat als volgt luidt: “het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen”. In de plantoelichting zal de tekst na de watertoetstabel bovendien worden aangevuld (paragraaf 4.3);
- Gelet op de ligging van Diepenheimseweg 29 aan de flanken van de Needse Berg openheid is landschappelijke inpassing alleen aan de orde op het erf zelf en dus niet in het open veld. Art. 3.1.1, lid j maakt dan ook alleen erfbeplanting mogelijk, iets waarbij de zienswijzen niet vragen om begrenzing van de hoogte;
- Op het beoogde agrarisch bouwvlak is volgens de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan slechts één agrarisch bedrijf toegestaan (art. 3.2.1, lid a, onder 1). Daarbij is een gemengd agrarisch bedrijf mogelijk met een akkerbouw-, paardenhouderij- en rundveetak. Op zichzelf kan een bestemmingsplan niets regelen over de eigendomsverhoudingen op een bedrijf omdat dat nu eenmaal een privaatrechtelijke aangelegenheid is. Wel gaat het ontwerpbestemmingsplan uit van een bedrijf met één bedrijfswoning die, zoals hiervoor al is aangegeven, bedoeld is om te worden bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar noodzakelijk is gelet op de bestemming;
- Van de zijde van de eigenaar is aangegeven dat op Diepenheimseweg 29 alleen gaat worden gewerkt met paarden ouder dan drie jaar die ter plaatse verder worden afgericht;
- De regels laten een productiegerichte paardenhouderij juist wel toe in combinatie met een gebruikgerichte paardenhouderij. Daarbij geven de planregels expliciet aan dat het gebruik van het plangebied ten behoeve van een manege niet wordt toegestaan;
- Het ontwerpbestemmingsplan kent geen wijzigingsregels die zich richten op een aanpassing van de toegestane diersoorten en dieraantallen zoals die zijn genoemd in art. 3.1.2, onder b van de planregels. Het nieuwe bestemmingsplan biedt daarmee ook geen mogelijkheden om de toegestane diersoorten en –aantallen in te wisselen voor bijvoorbeeld een biologische (grondgebonden) varkenshouderij.
- De planregels kennen in art. 3.7.1 een mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Naar zijn aard kan deze bevoegdheid worden ingezet bij beëindiging van de agrarische bedrijvigheid.

Conclusie

De zienswijzen van de heer Voerman geven aanleiding tot:

- aanvulling van art. 3.4.1, lid b van de planregels met de tekst “... of tot een onevenredige inbreuk op landschappelijke en/of ecologische waarden”;
- aanvulling van art. 3.5 door te voorzien in een nieuw lid k met als tekst: “het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen”;
- het schrappen van de tekst van art. 7.1, lid a van de planregels;
- het veranderen van de titel van art. 1.36 in ‘**extensieve dagrecreatie**’, het aanpassen van het begrip “(dag)recreatief” in art. 1.36 tot “dagrecreatief” en het aanpassen van “extensieve recreatie” in art. 3.1.1, lid g tot “extensieve dagrecreatie”.

Indieners 17:

Samenvatting

In aanvulling op de zienswijzen van de heer Voerman wijzen indieners op de ernstige uitzichtbeperking vanwege de beoogde rijhal en op de aantasting van het woonplezier dat definitief wordt aangetast als de gebouwen er eenmaal staan. Op dit punt moet worden vastgesteld dat het uitzicht vanaf het perceel van indieners inderdaad wordt beperkt wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd waarop het nieuwe bestemmingsplan wordt gebaseerd. Daarbij is het echter een feit dat het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 1987” aan het perceel Diepenheimseweg 29 een agrarisch bouwvlak toekent dat nog meer bouwmogelijkheden kent en voor een nog grotere uitzichtbeperking kan leiden. Dit agrarisch bouwvlak is er gevestigd via het in 1974 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” en heeft alleen geen rechtskracht gehad in de periode van bijna één jaar toen het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” in werking was (18 september 2013 tot en met 27 augustus 2014). Het benutten van de agrarische bouwmogelijkheden is dus lange tijd mogelijk geweest en wordt via het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk beperkt door een inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Conclusie

De aanvullende zienswijzen richten zich niet op de concrete inhoud van de plantoelichting, de planregels of de bijbehorende verbeelding. Bovenstaande overwegingen geven daarom geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 23:

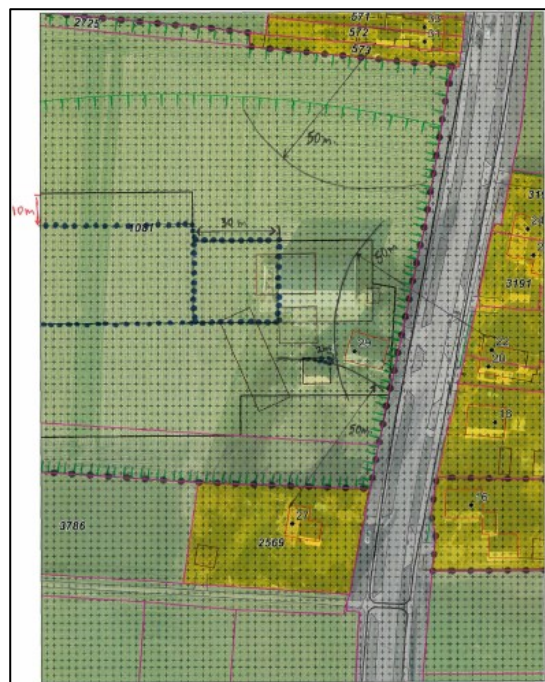
Samenvatting

Naar aanleiding van de zienswijzen van de heer De Kamper moet worden vastgesteld dat in het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 niet zozeer sprake is van het mengen van een agrarische bestemming met een woonbestemming, maar veel meer van het aanpassen van een geldende agrarische bestemming. Het bestemmingsplan beperkt daarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit gebeurt juist met het oog op de omliggende functies en de ligging van het perceel Diepenheimseweg 29 in zijn omgeving.

Uit de informatie van de eigenaar van Diepenheimseweg 29 komt naar voren dat de woning als bedrijfswoning gaat worden gebruikt door hemzelf of één van zijn dochters. Verder is inmiddels 5 jaar verstreken van de huurperiode van 8 jaar en verzorgt de huurder op dit moment de aanwezige paarden verzorgd. In de plantoelichting wordt dan ook niet gesproken van het aanmerken van Diepenheimseweg 29 als plattelandswoning, ook niet als het gaat om het geluidsaspect. Verder is in de plantoelichting al aangegeven op welk wijze in 2014 omgevingsvergunning is verleend voor de werktuigenberging (zie paragraaf 2.1)

Verder past de beoogde bedrijfsopzet volgens het geldende bestemmingsplan binnen het agrarisch bouwvlak. In zoverre zou aanpassing van dat bouwvlak niet nodig zijn en had voor de afhandeling van het bouwplan voor Diepenheimseweg 29 kunnen worden uitgegaan van het geldende bestemmingsplan, iets waarbij toepassing van de VNG-brochure niet aan de orde zou komen. De VNG-brochure is namelijk nadrukkelijk bedoeld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het kan dienen als instrument voor de toelaatbaarheid van bedrijfs- en woonfuncties op een bepaalde afstand ten opzichte van elkaar. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan richt zich op het verkleinen van het bouwvlak en het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij biedt het geen bouw- of gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al niet toelaat. Verder wordt de afstand tot woningen niet verkleind ten opzichte van het geldende agrarische bouwvlak zodat er geen aanleiding ontstaat om de VNG-brochure toe te passen.

Wanneer het gaat om het geluidsaspect is relevant dat de afstand tussen de beoogde bedrijfsgebouwen en de naast- en tegenoverliggende woonpercelen overal minimaal 30 bedraagt en in dat opzicht dus voldoet aan de VNG-richtafstand. Deze afstand is zelfs groter dan 50 meter ten opzichte van de delen van het agrarisch bouwvlak die zijn voorzien van de specifieke bouwaanduidingen *[sba-ph]* en *[sba-rund]* voor het toelaten van bedrijfsgebouwen voor paardenhouderij respectievelijk rundveehouderij. Voor de duidelijkheid wordt daarbij opgemerkt dat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan op het zuidelijke deel van het agrarisch bouwvlak dat is voorzien van de specifieke bouwaanduiding *[-sba-bdr]*. Verder wordt de bestaande werktuigenberging zelf niet ingezet voor de huisvesting van rundvee maar alleen de uitbreiding aan de westzijde van dit bedrijfsgebouw. Daarbij is relevant dat het gebruik van de werktuigenberging en van de bestaande kleine paardenstal ook onder het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan en dus elementen zijn die positief moeten worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan.



Voor wat betreft geur neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) tot uitgangspunt dat indien tussen het dierenverblijf en een geurgevoelig object de in de Wet geurhinder en veehouderij dan wel het Activiteitenbesluit milieubeheer genoemde afstand wordt aangehouden, bij het geurgevoelig object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Indien die afstand niet wordt aangehouden, kan dit niet zonder meer worden aangenomen, maar dient de raad te motiveren waarom niettemin een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (ABRS, 24 oktober 2012, nr. 201107891/1/R3; ECLI:NL:RVS:2012:BY1045).

De voorgenomen paarden/rundveehouderij heeft geen vergunningplichtige omvang. Paarden en zoogkoeien zijn geen dieren met een geuremissiefactor. Daarom is artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. De vereiste ruimtelijke scheiding wordt met vaste afstanden geregeld:

- bij geurgevoelige objecten in de bebouwde kom dient een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden;
- bij geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom is die afstand 50 meter.

Artikel 3.119 Activiteitenbesluit milieubeheer voegt hieraan toe dat de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object niet minder dan 50 meter mag bedragen als het geurgevoelig object in de bebouwde kom ligt en daarbuiten 25 meter. Volgens artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt de afstand bedoeld in artikel 3.117 Activiteitenbesluit milieubeheer gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt in de inrichting.

In het ruimtelijk spoor dient die afstand te worden bepaald aan de hand van de ontwikkelingsmogelijkheden die de planregeling biedt. Voor de inrichting is dat de begrenzing van het gebied waarbinnen bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd (ABRS, 22 februari 2017, nr. 201508476/1/R1; ECLI:NL:RVS:2017:466). Waar in de zienswijzen wordt geduid op de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-brochure) legt de Raad van State in deze uitspraak uit dat die niet hoeft te worden gevolgd en als daar niet voor is gekozen ook afwijkingen niet hoeven te worden gemotiveerd (r.o. 10.2).

De Raad van State verlangt dat in verband met de afstandseis in het Activiteitenbesluit vast staat waar de grens van het dierenverblijf moet worden gesitueerd. Dat zijn in het ontwerpbestemmingsplan die delen van het agrarisch bouwvlak die zijn voorzien van de specifieke bouwaanduidingen [*sba-ph*] en [*sba-rund*]. Daarbij is het naar aanleiding van de zienswijzen wenselijk om binnen die gebieden aan te geven waar de emissiepunten voor geur kunnen worden toegelaten. Daarmee kan worden voorkomen dat deze kunnen worden verplaatst tot op minder dan 50 meter van de omliggende woningen.

Ten aanzien van het geuraspect kan daarnaast worden opgemerkt dat wordt voldaan aan de gevel-tot-gevel-afstand van 25 meter tussen bedrijfsgebouwen en omliggende woningen, ook als deze laatste met toepassing van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen worden vergroot. De afstand tussen de perceelsgrens met de naastgelegen woonpercelen en de delen van het perceel Diepenheimseweg 29 waar bedrijfsgebouwen worden toegestaan bedraagt namelijk minimaal 34 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden voor stof en geluid uit de VNG-brochure.

Om in het bestemmingsplan te borgen dat dit zo blijft is het naar aanleiding van de zienswijzen wenselijk om te bepalen dat de bedrijfsgebouwen en de vaste mestopslag/spoelplaats alleen mogen worden gebruikt zoals aangegeven in de melding die de eigenaar op 14 februari 2019 heeft ingediend. Hiertoe kan aan de planregels als gebruiksregel worden toegevoegd dat "het gebruik van de bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan overeenkomstig de veebezetting in 3.1.2, lid b waarbij de afstand tussen het emissiepunt van de dierenverblijven en geurgevoelige objecten en de afstand tussen de vaste mestopslag/spoelplaats en nabijgelegen woningen niet minder mag bedragen dan 50 meter". Deze regel kan in plaats worden gesteld van art. 7.1, lid a van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan, een bepaling die betrekking had op groepskamperen en naar aanleiding van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen. Door het invoegen van deze nieuwe gebruiksregel wordt geborgd dat de onderlinge afstand tussen de emissiepunten van de bedrijfsgebouwen en geurgevoelige objecten moet blijven voldoen aan de geurwetgeving en dat de mestplaat alleen mag worden gesitueerd op voldoende afstand van omliggende woningen. Op die manier is het bestemmingsplan uitvoerbaar en kan het blijven zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat voldoet aan de milieu-eisen.

Wel wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voorzien in een aanduiding die aangeeft waar geuremissiepunten zijn toegestaan. Het gebied waarvoor deze aanduiding gaat gelden bevindt zich op minstens 50 meter afstand van de omliggende woningen en bestaat de delen van de nieuwe bedrijfsgebouwen waar wordt voorzien in het houden van de paarden en het rundvee. Voor de bestaande kleine paardenstal, waarvan het gebruik ook onder het geldende bestemmingsplan is toegelaten en dus positief moet worden bestemd, wordt het emissiepunt alleen toegelaten aan de noordgevel.

Conclusie

De zienswijzen van de heer De Kamper geven aanleiding tot:

- het aanpassen van de verbeelding door toevoeging van een aanduiding die aangeeft waar binnen de gebieden met specifieke bouwaanduidingen *[sba-ph]* en *[sba-rund]* emissiepunten van de dierenverblijven zijn toegestaan (zie afbeelding hierboven);
- in verband daarmee het invoegen van een begripsbepaling voor 'geurgevoelige objecten' ("gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt") in art. 1 ('Begrippen'), dit onder vernummering van de bepalingen in art. 1;
- het vervangen van de tekst van art. 7.1, lid a van de planregels met de tekst: "het gebruik van de bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan overeenkomstig de veebezetting in 3.1.2, lid b waarbij de afstand tussen het emissiepunt van de dierenverblijven, die alleen zijn toegestaan binnen het gebied dat op de verbeelding dat als zodanig is aangeduid, en geurgevoelige objecten en de afstand tussen de vaste mestopslag/spoelplaats en nabijgelegen woningen niet minder mag bedragen dan 50 meter".

• **Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen**

De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding tot de volgende aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (gewijzigde vaststelling):

- het aanpassen van de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan door het bouwvlak ter plaatse van de beoogde rijhal aan de westzijde met 25 meter en aan de noordzijde met 10 meter in te korten en ook de specifieke bouwaanduiding *[sba-ph]* op dezelfde manier aan te passen;
- het aanpassen van de verbeelding door toevoeging van een aanduiding die aangeeft waar binnen de gebieden met specifieke bouwaanduidingen *[sba-ph]* en *[sba-rund]* emissiepunten van de dierenverblijven zijn toegestaan (zie afbeelding hierboven);
- in verband daarmee het invoegen van een begripsbepaling voor 'geurgevoelige objecten' ("gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt") in art. 1 ('Begrippen'), dit onder vernummering van de bepalingen in art. 1;
- het veranderen van de titel van art. 1.36 in '**extensieve dagrecreatie**', het aanpassen van het begrip "(dag)recreatief" in art. 1.36 tot "dagrecreatief" en het aanpassen van "extensieve recreatie" in art. 3.1.1, lid g tot "extensieve dagrecreatie".
- aanvulling van art. 3.4.1, lid b van de planregels met de tekst "... of tot een onevenredige inbreuk op landschappelijke en/of ecologische waarden";
- aanvulling van art. 3.5 door te voorzien in een nieuw lid k met als tekst: "het gebruik van gronden en bouwwerken mag niet leiden tot een toename van hemelwaterafvoer op aangrenzende percelen";
- het schrappen van de tekst van art. 7.1, lid a van de planregels en het vervangen daarvan met de tekst: "het gebruik van de bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan overeenkomstig de veebezetting in 3.1.2, lid b waarbij de afstand tussen het emissiepunt van de dierenverblijven, die alleen zijn toegestaan binnen het gebied dat op de verbeelding dat als zodanig is aangeduid, en geurgevoelige objecten en de afstand tussen de vaste mestopslag/spoelplaats en nabijgelegen woningen niet minder mag bedragen dan 50 meter".

Daarnaast is er ook nog ambtshalve een 'technisch-redactionele' aanpassing van de plantoelichting en de planregels door te voeren. Het gaat daarbij om een correctie van de versiedatum en het versienummer van de documenten vanwege het vaststellen van het bestemmingsplan. Door het vaststellen van een bestemmingsplan ontstaat immers een nieuwe versie van de bestanden die samen het digitale

bestemmingsplan vormen. Deze technische aanpassing heeft echter geen planologische gevolgen en geldt daarom ook niet als een bij vaststelling gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan. Ook aanpassingen in de plantoelichting gelden formeel niet als gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dit in tegenstelling tot aanpassingen/aanvullingen in de planregels en/of de verbeelding die beiden juridisch bindend zijn.

Verder geldt dit verslag als een onderdeel van het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en maakt het als zodanig onderdeel uit van de motivering van het raadsbesluit.

Bijlage bij het verslag
(brief van ForFarmers d.d. 9 mei 2019)



Gemeente Berkelland
t.a.v. dhr. G. Hans
Postbus 200
7270 HA Borculo

ForFarmers FarmConsult
Vestigingen in Lochem en Heijen
Kwinkweerd 5
NL-7241 CW Lochem
Postbus 91
NL-7240 AB Lochem
T +31 (0)573 28 89 89
F +31 (0)573 28 88 90
farmconsult@forfarmers.eu
www.farmconsult.nl

Lochem, 9 mei 2019

Referentie: 88806
Diepenheimseweg 29 Neede

Geachte heer Hans,

U heeft mij vragen gesteld naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Diepenheimseweg 29 te Neede. Namens de familie Nijhof stuur ik u hierbij deze brief met onze antwoorden op deze vragen. Hieronder geef ik per onderdeel onze reactie.

Waterhuishouding:

Het probleem wat de burens onder vinden van de wateroverlast heeft te maken met de Diepenheimseweg zelf. Deze is een aantal jaren terug aangepast en vanaf dat moment is het slechter geworden. Het treffen van maatregelen om hemelwater op te vangen is bespreekbaar. De initiatiefnemer wil wanneer zijn plan een bijdrage levert aan de wateroverlast meewerken om de wateroverlast niet te vergroten. Bijvoorbeeld door het maken van een afgedamde sloot, zodat het oppervlakte van de nieuwbouw gecompenseerd wordt. Initiatiefnemer wil graag i.o.m. de gemeente afstemmen hoe dit planologisch geborgd kan worden.

Veebezetting:

Op deze locatie wordt alleen met paarden van 3 jaar en ouder gewerkt. Daarnaast wordt er rundvee gehouden, zoals op 14 februari 2019 gemeld is.

Bedrijfswoning:

De woning is verhuurd voor 8 jaar. De eerste 5 jaar zijn inmiddels verstreken. Wanneer de 8 jaar voorbij zijn, is het voornemen dat de initiatiefnemer of een van zijn dochters op deze locatie gaat wonen. De huurder verzorgt op dit moment de aanwezige paarden.

Flora en fauna-onderzoek:

Met de quickscan is het plangebied onderzocht of er geen soorten verstoord worden. De nieuwbouw vindt plaats op cultuurgrond. Tijdens het locatiebezoek zijn er geen soorten waargenomen in het plangebied. Door de nieuwbouw worden dan ook geen vliegroutes van vliegmuizen aangetast of andere dieren verstoord.



FarmConsult is onderdeel van ForFarmers Nederland B.V.
KvK 08207868, BTW NL8213.49.259, ABN AMRO NL53ABNA0613437985

Bestaande schuur voor paarden

Het emissiepunt van deze stal bevindt zich in de zijgevel van de stal. En komt daarmee op meer dan 50 meter afstand van de dichtstbijgelegen woning. Dit is beschreven in de ingediende Activiteiten besluit melding van 14 februari 2019

De economische uitvoerbaarheid van het plan.

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige plan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor de benodigde financiële middelen beschikbaar zijn.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/of opmerkingen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



A.H.T. Hooch Antink

