

## **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](http://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 dierenaantallen 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](http://www.gemeenteberkelland.nl), onder ‘Bestemmingsplannen’ en ‘Ter inzage’. U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen ook bekijken via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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](http://www.gemeenteberkelland.nl), onder 'Bestemmingsplannen' en 'Ter inzage'. U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen ook bekijken via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 m<sup>2</sup> 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**

###### Indiener 1:

###### Samenvatting

Indiener 1 geeft 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 hem een uniek stukje landschap definitief verloren. Daarbij wijzen indiener 1 er op dat deze bebouwing mogelijk is na verschillende administratieve missers waardoor tijdelijk bijkans ongebreidel 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.

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

###### Samenvatting

Indiener 2, 3, 4, 5, 12, 18, 19, 20, 21 en 22 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 gebruiksgespecialiseerde 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'.

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

#### Indieners 17:

##### *Samenvatting*

Indieners 17 verwijzen in hun zienswijzen naar de zienswijzen die de heer Voerman indienden (zie hierboven onder 'Indieners 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

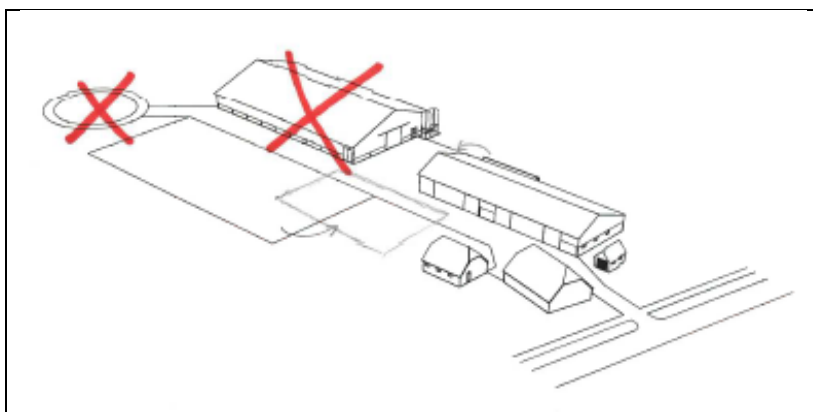


meegewogen omdat de woonruimte voor 8 jaar wordt gehuurd en daardoor sprake is van normale, volledige huurbescherming. Daarbij zijn de afstanden uit de VNG-brochure indicatief maar moeten ze wel worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die agrarische bedrijven toelaat en de uiterste situering 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

Voor de beoordeling van de ingediende zienswijzen is van belang dat de plannen voor het perceel Diepenheimseweg 29 zijn aangepast nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd had de eigenaar van Diepenheimseweg 29 op 14 februari 2019 een melding ingediend op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Deze milieumelding sloot aan op de planopzet die de eigenaren in hun brief van 7 december 2018 inbrachten en werd op 13 maart 2019 gevolgd door een aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit 'bouwen'). Het plan uit de milieumelding en de bouwaanvraag ging uit van het houden van 15 paarden en 30 stuks rundvee (10 zoogkoeien en 20 jongvee). Daarbij voorzag het in het realiseren van één nieuw bedrijfsgebouw (rijhal/binnenrijbak met daarin 12 stallen voor paarden), het gebruik van een bestaand bijgebouw als paardenstal (voor in totaal 3 paardenboxen), het uitbreiden van een bestaande werktuigenberging met een rundveestal (10 zoogkoeien en 20 stuks jongvee), en het plaatsen van een (buiten)rijbak met een stapmolen en een vaste mestopslag.

Inmiddels zijn de plannen voor Diepenheimseweg 29 echter aangepast ten opzichte van de milieumelding en de bouwaanvraag. Zo zijn zij niet langer gericht op het bouwen van de rijhal/stallingsruimte. Wel is het de bedoeling om de werktuigenberging met 16 meter te verlengen en daarin onder meer te voorzien in de huisvesting van rundvee. Daarbij komt de veebezetting uit op 4 stuks rundvee (2 zoogkoeien en 2 stuks jongvee) en 3 paarden. Deze paarden worden gehuisvest in de bestaande paardenstalling. Verder is het de bedoeling om de rijbak dichterbij de bestaande bebouwing te realiseren en om de mestopslag in het verlengde van de uit te breiden werktuigenberging te plaatsen.



Weergave aangepast plan

Het gegeven dat het aan de gemeente voorgelegde plan op deze manier is aangepast, geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan (ambtshalve wijzigingen). Ook worden de ingediende zienswijzen hierna beoordeeld tegen de achtergrond van de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29. Het belangrijkste element daarin is dat het aangepaste plan niet langer voorziet in het bouwen van een rijhal/paardenstalling en dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan daarvoor ook geen basis meer gaat bieden.

### Indieners 1:

De inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 richten zich niet meer op het bouwen van een rijhal/paardenstalling. Als het gaat om het uitbreiden van bedrijfsgebouwen is alleen nog het verlengen van de bestaande werktuigenberging met 16 meter aan de orde. Naar aanleiding van de inmiddels gewijzigde plannen voor Diepenheimseweg 29 en de ingediende zienswijzen over het

ontwerpbestemmingsplannen wil de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 niet meer mogelijkheden bieden voor het vergroten van bedrijfsgebouwen dan deze uitbreiding van de werktuigenberging. In verband daarmee worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de planregels en de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan. Door deze gewijzigde vaststelling wordt het nieuwe bestemmingsplan afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 en laat het de bouw van een rijhal niet meer toe.

#### *Conclusie*

In combinatie met de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 geven de zienswijzen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn er op gericht om in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden meer te bieden voor het bouwen van een rijhal/paardenstalling.

#### 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 en ruimtelijk kan worden beoordeeld.

Met het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan stak de gemeente in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het weer geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede). Dit kan de gemeente doen zolang daarmee bestaand legaal gebruikt niet onmogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de omvang van toe te kennen bouwvlak houdt de gemeente vanwege het gemeentelijk beleid op dat punt rekening met concreet gemaakte ontwikkelplannen die passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 is echter van belang dat de plannen voor Diepenheimseweg 29 zijn aangepast sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan uitgaat van de aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 waarbij de omvang van het toe te kennen bouwvlak niet langer wordt afgestemd van het realiseren van een rijhal. Om dat te bereiken worden de planregels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan bij de vaststelling gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie hiervoor).

Tegen de achtergrond van de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 kan naar aanleiding van de zienswijzen over de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangegeven dat het vast te stellen 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 bij de bouwhoogte die volgens het geldende bestemmingsplan is toegelaten, waarbij de mogelijkheden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan fors wordt teruggebracht. Omdat het vast te stellen bestemmingsplan niet langer uitgaat van het bouwen van een rijhal maar voor het uitbreiden van bedrijfsgebouwen alleen ruimte biedt voor het verlengen van de bestaande werktuigenberging, is het niet strijdig met het beleidsmatige streven naar landschappelijke openheid op de flanken van de Needse Berg.

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 gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan meer worden ontzien dan in het geldende bestemmingsplan of het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In vergelijking daarmee levert het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan daardoor een minder grote inbreuk op voor de zichtlijnen en de beleving van het landschap.

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. Op basis

van de inmiddels aangepaste plannen Diepenheimseweg 29 is de emissie aan fijn stof zodanig laag dat deze in '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 zoals die in de praktijk pas wordt overschreden 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/m<sup>3</sup>). 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 veebezetting zoals in de aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 (3 paarden, 2 zoogkoeien en 2 stuks jongvee) 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 stikstofemissie, iets wat ook blijkt uit de AAgro-stacks berekening die bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij 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 volgens de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29, waarin geen sprake meer is van een rijhal, 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 is van belang dat de afstand tussen de perceelsgedeelten waar het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 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, zeker niet nu het vast te stellen bestemmingsplan wordt afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen zonder rijhal, en het woon- en leefklimaat bij die woningen niet in het geding komt.

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 uitbreiding van de bestaande werktuigenberging en het beoogde gebruik van het perceel Diepenheimseweg 29 volgens de inmiddels aangepaste plannen niet zorgen 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).

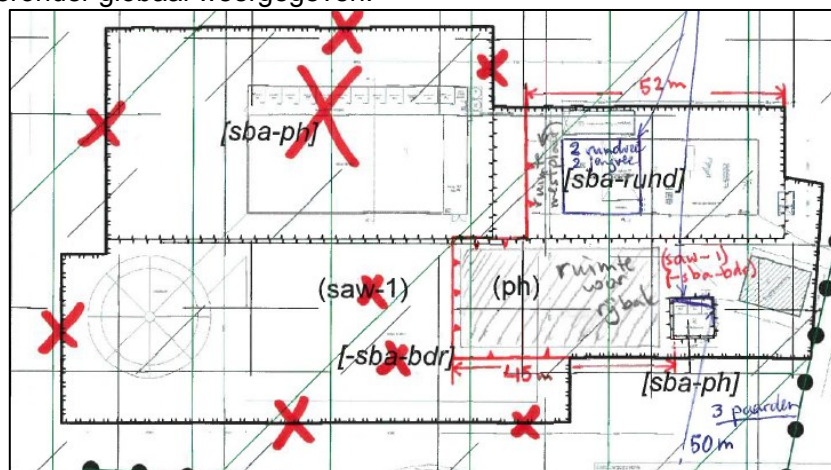
In de aanvulling op de plantoelichting wordt niet alleen de inbreng van het Waterschap Rijn en IJssel vanuit het vooroverleg verwerkt, maar ook deze nieuwe planregel nader toegelicht. Zo wordt in de plantoelichting aangegeven dat bij het verharden of bebouwing van de gronden via een hydrologisch onderzoek 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 m<sup>2</sup> 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 verharden 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.

Met betrekking tot schade voor omwonenden is van belang dat het nieuwe bestemmingsplan minder bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt voor het perceel Diepenheimseweg 29 dan het geldende

bestemmingsplan. 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 gewijzigd 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 en blijft ook in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan niet mogelijk. Op de verbeelding 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. Daarbij geeft het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan verder aan dat de werktuigenberging na de uitbreiding met de rundveestalling maximaal 635 m<sup>2</sup> groot mag worden, terwijl de bestaande paardenstal volgens de planregels niet kan worden vergroot. Verder is met een andere specifieke bouwaanduiding [-sba-bdr] benadrukt dat op het resterende deel van het agrarisch bouwvlak géén bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, iets wat ook is verwoord in art. 3.2.2, lid c van de planregels.

Zoals gezegd zijn de plannen voor Diepenheimseweg 29 na afloop van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aangepast (zie hiervoor). Naar aanleiding van deze aanpassing en de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, is het mogelijk om de omvang van het agrarische bouwvlak daarop af te stemmen. Daarbij kan de verbeelding en de begrenzing van het bouwvlak worden aangepast zoals hieronder globaal weergegeven.



Aanpassing bouwvlak (aangepaste bouwvlakgrens in rood 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 gebruikdoeleinden 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

In combinatie met de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 geven de zienswijzen van indieners 2, 3, 4, 5, 12, 18, 19, 20, 21 en 22 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, dit mede vanwege de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29.

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 hiervoor al is vermeld steekt het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan in op het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarbij worden de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan niet meer de mogelijkheid zal bieden voor het bouwen van een rijhal die aanvankelijk was voorzien. Verder wordt de situering van de bedrijfsgebouwen op het perceel vastgelegd op de verbeelding bij het nieuwe bestemmingsplan, waarbij alleen nog ruimte wordt geboden voor het verlengen van de bestaande werktuigenberging. 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, terwijl het na de gewijzigde vaststelling geen mogelijkheden biedt voor het bouwen van een rijhal .

#### *Conclusie*

De zienswijzen richten zich niet op de concrete inhoud van de plantoelichting, de planregels of de bijbehorende verbeelding. Bovenstaande overwegingen geven daarom op zichzelf geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en zijn de zienswijzen ook beoordeeld tegen de achtergrond van de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29.

#### 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 en de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 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 wordt zoals gezegd uitgegaan van de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 die niet langer voorzien in het bouwen van een rijhal (zie hierboven). Bovendien heeft de ligging van het perceel Diepenheimseweg 29 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. Dit laatste komt nog sterker tot uitdrukking nu de eigenaar niet langer van plan is om een rijhal te bouwen en het bestemmingsplan via een gewijzigde vaststelling minder bouw mogelijkheden biedt dan het ontwerpbestemmingsplan. Verder geven de planregels en de verbeelding (plankaart) via specifieke bouwaanduidingen aan welke soort bedrijfsbebouwing binnen bepaalde delen van het bouwvlak wordt 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 volgens de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29. Door de beperkingen ten opzichte van de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", herziening 1987" sluit het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan dan ook aan op de bedoeling van het voorbereidingsbesluit van 13 maart 2018 om ongewenste grootschalige agrarische ontwikkeling te voorkomen op de flanken van de Needse Berg. Tegelijkertijd maakt het

bestaand legaal gebruikt niet onmogelijk en houdt het vanwege het gemeentelijk beleid voor het toekennen van agrarische bouwvlakken rekening met een concreet gemaakt ontwikkelplan dat sinds de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast (zie hierboven) maar nog steeds past binnen het geldende bestemmingsplan. Voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 betekent dit dat de gemeente niet langer uitgaat van een agrarisch bouwvlak dat qua vormgeving uitgaat van het bouwen van een rijhal, maar ten aanzien van de bedrijfsgebouwen alleen mogelijkheden biedt voor het vergroten van de werktuigenberging met een rundveestalling (totale omvang maximaal 635 m<sup>2</sup>).

Tegen die achtergrond kan naar aanleiding van de zienswijzen over het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid worden aangegeven dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt gebaseerd op de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29. Daardoor voorziet het in een forse verkleining van het agrarische bouwvlak en in een bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen die twee meter lager is dan de hoogte die de gemeente normaal gesproken hanteert. Hiermee is aansluiting gezocht met de bouwhoogte die volgens het geldende bestemmingsplan is toegelaten. Op deze manier zijn de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan. 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 de uitbreiding van de bestaande werktuigenberging toe. Het is daarom ook niet zo dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan strijdig is met het beleidsmatige streven naar landschappelijke openheid op de flanken van de Needse Berg.

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 sinds de aanpassing van de plannen voor Diepenheimseweg 29 voornamelijk uit de bouwkosten voor het verlengen van de werktuigenberging met 16 meter. 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.

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 verder 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.

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 uitbreiding van de bestaande werktuigenberging en het beoogde gebruik van het perceel Diepenheimseweg 29 volgens de inmiddels aangepaste plannen niet zorgen 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). In de aanvulling op de plantoelichting wordt niet alleen de inbreng van het Waterschap Rijn en IJssel vanuit het vooroverleg verwerkt, maar ook deze nieuwe planregel nader toegelicht. Zo 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<sup>2</sup> 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 volgens de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29, waarin geen sprake meer is van een rijhal, 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 vooral op het aanvankelijke plan om op Diepenheimseweg 29 een rijhal te bouwen, iets waarvan inmiddels geen sprake meer is en waarvoor het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ook geen ruimte biedt. Ondanks de inmiddels veranderde context kan over dit onderdeel van de zienswijzen het volgende worden gezegd:

- de definities van 'gebruiksgerichte paardenhouderij' en 'productiegerichte paardenhouderij' (art. 1.10, lid c en lid d). De eigenaar wil op Diepenheimseweg 29 nog 3 paarden fokken en africhten en deze ook in de bestaande paardenstal stallen. Dit is een activiteit die volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan en ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt toegelaten. 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 nieuwe 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 bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt via een aanvulling in de plantoelichting;
- 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 nieuwe bestemmingsplan 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 gebruiksgericte paardenhouderij. Daarbij geven de planregels expliciet aan dat het gebruik van het plangebied ten behoeve van een manege niet wordt toegestaan. Verder wordt het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 zodat er niet meer wordt voorzien in de mogelijkheid tot het bouwen van een rijhal en er maximaal 3 paarden mogen worden gehouden;
- Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 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. Ook kent het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden om het toe te kennen agrarische bouwvlak weer te vergroten via een wijziging van het bestemmingsplan;
- 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*

In combinatie met de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 geven de zienswijzen van de heer Voerman 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. Over deze aanvulling kan worden vastgesteld dat de plannen voor Diepenheimseweg 29 zijn aangepast sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan aansluit op de inmiddels gewijzigde plannen (zie hiervoor). Dit betekent dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan het niet langer de mogelijk maakt om de bedoelde rijhal te bouwen.

##### *Conclusie*

In combinatie met de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 geven de aanvullende zienswijzen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan waarmee onder meer de mogelijkheid tot het bouwen van een rijhal komt te vervallen.

#### 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 geldt nog sterker nu de plannen voor Diepenheimseweg 29 na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast (zie hierboven). Dit alles 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 plandoelichting 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 plandoelichting al aangegeven op welke wijze in 2014 omgevingsvergunning is verleend voor de werktuigenberging (zie paragraaf 2.1)

Verder passen de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 (zie hierboven) 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 vast te stellen bestemmingsplan 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. Voor alle duidelijkheid wordt daarbij opgemerkt dat het vast te stellen bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 niet langer voorziet in de mogelijkheid om een rijhal te bouwen.

Wanneer het gaat om het geluidsaspect is van belang dat de afstand tussen de volgens het nieuwe bestemmingsplan toegelaten bedrijfsgebouwen en de naast- en tegenoverliggende woonpercelen overal minimaal 30 bedraagt en in dat opzicht dus voldoet aan de VNG-richtafstand. Dit houdt in dat onevenredige geluidhinder niet te verwachten is, zeker niet nu het vast te stellen bestemmingsplan wordt afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen zonder rijhal, en het woon- en leefklimaat bij die woningen niet in het geding komt. Voor de duidelijkheid wordt daarbij opgemerkt dat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan op het gedeelte van het agrarisch bouwvlak dat is voorzien van de 'specifieke

bouwaanduiding uitgesloten – bedrijfsgebouwen' [-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 volgens de inmiddels aangepaste plannen met 3 paarden en 4 stuks rundvee (2 zoogkoeien en 2 stuks jongvee) geen vergunningplichtige omvang. Paarden en zoogkoeien zijn geen dieren met een geuremissiefactor. Daarom is artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing en wordt de vereiste ruimtelijke scheiding 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 geduïd 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 behoeven 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 vast te stellen bestemmingsplan 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 zolang de afstand ten opzichte van nabijgelegen woningen minimaal 50 meter bedraagt. 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, die alleen zijn toegestaan binnen het gebied dat op de verbeelding 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". 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. De nieuwe tekst van art. 7.1, lid a van de planregels moet worden gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Alleen dan is immers duidelijk waar deze regel over de toelaatbaarheid van emissiepunten geldt en waar dus geuremissiepunten zijn toegestaan. Het gebied waarvoor deze aanduiding gaat gelden bevindt zich op minstens 50 meter afstand van de omliggende woningen en beslaat de delen van de bedrijfsgebouwen waar wordt voorzien in het houden van de 3 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. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan bovendien wordt afgestemd op de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 waarin geen sprake meer is van het bouwen van een rijhal (zie hierboven).

### *Conclusie*

In combinatie met de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 geven de zienswijzen van de heer De Kamper 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 blauwe omlijning in de 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 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 het inmiddels aangepaste plan voor Diepenheimseweg 29 (ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan)**

In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan gaat het vast te stellen bestemmingsplan uit van een inmiddels aangepast plan voor Diepenheimseweg (zie ook paragraaf 1.1). Dit betekent dat het vast te stellen bestemmingsplan insteekt op:

- het uitbreiden van de werktuigenberging met 16 meter waarbij in dit nieuwe gedeelte 4 stuks rundvee kunnen worden gehouden (2 zoogkoeien en 2 stuks jongvee);
- het plaatsen van een mestopslag ten westen van de te verlengen werktuigenberging;
- het houden van 3 paarden in de bestaande paardenstalling;
- het realiseren van een rijbak op kortere afstand van de bestaande gebouwen;
- het beperken van de mogelijkheden tot het realiseren van bedrijfsgebouwen tot de bestaande paardenstalling en de werktuigenberging/rundveestalling. Daarbij mag de oppervlakte van de werktuigenberging/rundveestalling na de uitbreiding maximaal 635 m<sup>2</sup> bedragen;
- het beperken van de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfsgebouwen tot die delen van het agrarisch bouwvlak die daarvoor zijn aangeduid (d.w.z. ter plaatse van de werktuigenberging/rundveestalling en de bestaande paardenstal) en het nadrukkelijk uitsluiten van de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfsgebouwen voor het overige deel van het agrarisch bouwvlak;

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan maakt de bouw van een rijhal/paardenstalling dus niet meer mogelijk. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak en de bijbehorende planregels zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dit in verband met de inmiddels aangepaste plannen voor

Diepenheimseweg 29. Deze zullen in het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden verwerkt als ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- **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 volgens de hierboven weergegeven afbeelding (waarin ook de inmiddels aangepaste plannen voor Diepenheimseweg 29 zijn verwerkt);
- 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 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 vleermuizen 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