

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 14, Volkel'

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding .....	3
Hoofdstuk 2. Zienwijzen .....	3
Hoofdstuk 3. Conclusie	

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht die voorziet in een uitbreiding van het dierenpark Zie-ZOO aan de Zeelandsedijk 14 te Volkel.

Dierenpark Zie-ZOO is een kleinschalig regionaal dierenpark. Het park onderscheidt zich van Andere dierenparken, omdat het niet-commercieel is en een zogenaamde Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI-status) is. Het park wordt gerund door Stichting Zie-Zoo dat invulling geeft aan de maatschappelijke functie van het park door werkplekken te creëren voor en aan te bieden aan mensen met een autisme spectrum stoornis. In de afgelopen 10 jaar is de regionale maatschappelijke functie die Zie-ZOO vervult verder uitgegroeid. Ook het educatieve element is steeds belangrijker geworden.

Zie-ZOO heeft de ambitie om verder te groeien en te ontwikkelen tot een hoogwaardige dierentuin. Op het huidige perceel is er echter al sprake van ruimtegebrek voor opslag van materialen, stalling van machines, huisvesting van dieren en een parkeerplaats.

Om deze ambitie te realiseren en een oplossing te bieden voor het ruimtegebrek zijn aangrenzende agrarische gronden (circa 3,2 ha) en het varkensbedrijf Zeelandsedijk 14 (circa 0,7 ha bouwvlak) aangekocht. Dierenpark Zie-ZOO is voornemens het varkensbedrijf met aanliggende grond (aansluitend gelegen aan het huidige park) om te vormen tot de gewenste hoogwaardige en duurzame zorgdierentuin.

Het totale plangebied bedraagt circa 4,9 ha. Het plan voorziet in een uitbreiding van het dierenpark om de dierenverblijven grootschaliger en op een meer natuurgetrouwe manier in te richten, om een meer parkachtige, landschappelijke inrichting te creëren en om een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in het omvormen van een varkenshouderijlocatie tot een onderdeel van het dierenpark waar een nieuwe entree voor het park, werktuigenberging, bedrijfsgebouwen voor o.a. voederkeuken, opslag, quarantaine/ziekenboeg, winterdierenverblijven, opslag, parking medewerkers en een bedrijfswoning zijn voorzien.

### 1.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerp bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 14, Volkel' (hierna: het ontwerp bestemmingsplan) heeft conform de voorgeschreven procedure met ingang van 28 mei 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ook was het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging, digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website [www.uden.nl](http://www.uden.nl) en op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

### 1.3 Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Binnen de zienswijzeperiode is er door mevrouw mr. Opsteen van Michielsen/Opsteen vastgoedadvocaten namens de heer A.H.G. Hermans, wonende aan de Jochem de Wildstraat 1a te Volkel op 8 juli 2015 (ontvangen op 8 juli 2015) een zienswijze ingediend.

De heer Hermans is eigenaar van het naastgelegen perceel plaatselijk bekend Zeelandsedijk 12a te Volkel. Dit perceel heeft hij in gebruik ten behoeve van het autobedrijf Hermans . Het autobedrijf is gevestigd aan de Jochem de Wildstraat 1 te Volkel.

#### **1.4 Indeling van deze nota van zienswijzen**

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend (in cursief) beantwoord. De volledige zienswijzen zijn meegenomen in de beoordeling. De afweging van de zienswijzen is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Ten slotte staat in de conclusie (hoofdstuk 3) het voorstel aan de raad over het bestemmingsplan hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 2. Zienswijzen**

#### **2.1 Zienswijzen**

Mevrouw Opsteen heeft over het ontwerp bestemmingsplan de volgende zienswijzen ingediend:

1. Eventuele nieuwe hergebruikmogelijkheden worden gefrustreerd. In de voormalige kalverenstal is statische opslag toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup>. De heer Hermans vreest dat de uitbreiding van de dierentuin, de kans naar andere – door hem gewenste maar niet toegestane – hergebruikmogelijkheden, zal doen afnemen.
2. De bestemmingen dienen op grond van 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden aangewezen op basis van een goede ruimtelijke ordening. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is daarbij noodzakelijk. Er is – in strijd met 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht – onvoldoende gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
3. Er is in het bestemmingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. De belangen van de heer Hermans zijn onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Met name de overlast aan stank geluid en stof én de aanzuigende werking van ratten en vossen zijn niet meegewogen. Bovendien neemt het aantal verkeersbewegingen behoorlijk toe.
4. De heer Hermans is niet betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, hetgeen in strijd is met artikel 3.1.6. eerste lid onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
5. De heer Hermans is van oordeel dat in de plantoelichting geen inzicht wordt gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan, hetgeen in strijd is met art. 3.1.6. eerste lid onder f. Bro.

6. Alhoewel hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ontbreekt de toets aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, hetgeen in strijd is met art. 3.1.6. tweede lid Bro.
7. De toelichting dient een beschrijving van de milieueffecten te bevatten ex. art. 3.1.6. vijfde lid Bro.
8. De heer Hermans is van oordeel dat in het ontwerpplan onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van dit plan voor de omliggende percelen, hetgeen in strijd is met het bepaalde in 3.1.6. vijfde lid onder b Bro.

## 2.2 Reacties op zienswijze

### *Ad. 1.*

*Het betreffende perceel maakte in het verleden onderdeel uit van een agrarisch bedrijf. Nadat het agrarisch bedrijf was gestopt, zijn de gronden bestemd tot wonen met vab aanduiding. De heer Hermans heeft het eigendom van een deel van het perceel: de voormalige stal, dat uitsluitend wordt gebruikt voor inbandige opslag. De hergebruikmogelijkheden van de voormalige stal zijn duidelijk afgebakend en betreffen uitsluitend inbandige opslag. De uitbreiding van de dierentuin beperkt het gebruik voor inbandige opslag niet. Met eventuele toekomstige (beleids)veranderingen kan en hoeft geen rekening te worden gehouden.*

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### *Ad. 2.*

*In feite vormt de weergave van de bij de planvorming betrokken belangen en de onderlinge belangenafweging, de kern van de plantoelichting. De plantoelichting vormt derhalve een gedegen ruimtelijke onderbouwing.*

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### *Ad. 3.*

*Zoals reeds aangegeven is het bestemmingsplan voorzien van een gedegen belangenafweging. De voormalige stal ligt reeds in de directe nabijheid van de bestaande dierentuin. De verschillende milieueffecten, die met de exploitatie van een dierentuin gepaard gaan, zijn getoetst en waar nodig nader onderzocht. Alhoewel de statische opslag geen gevoelige functie is, zijn ook de effecten op de voormalige stal meegewogen. Duidelijk is dat de uitbreiding van de dierentuin niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheid van de stal voor opslag.*

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Ad. 4.*

*Voor het onderhavige bestemmingsplan is geen aparte inspraakfase doorlopen. Het doorlopen van een inspraakronde is ook niet verplicht. Wel zijn omwonenden vroegtijdig (vóór de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan) geïnformeerd over de uitbreidingsplannen van de dierentuin.*

*Zo is de heer Hermans op 26 mei 2015 in verband met de uitbreidingsplannen van Dierenpark Zie-ZOO door de beheerder van het park, de heer Eeg Manders, persoonlijk benaderd. Hierbij zijn de uitbreidingsplannen door middel van een plattegrond getoond en mondeling toegelicht. Hierbij is ook gemeld dat er binnen afzienbare termijn het ontwerp-bestemmingsplan in - onder meer - het Udens Weekblad zou worden gepubliceerd en dat het ontwerp-bestemmingsplan dan voor eventuele zienswijzen ter inzage ligt bij de gemeente.*

*Daarnaast is de juriste die namens de heer Hermans de zienswijzen heeft opgesteld persoonlijk door de beheerder van het park, de heer Eeg Manders, in de laatste week van de inzagetermijn ontvangen en op de hoogte gebracht van het park en de plannen.*

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Ad. 5.*

*In de toelichting is de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 beschreven.*

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Ad. 6.*

*In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan drie stappen worden doorlopen:*

- 1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- 2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);*
- 3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.*

*De centrale vraag is of in het onderhavige bestemmingsplan sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Om hierop een antwoord te kunnen geven, is kennis van de uiteindelijke doelstelling van de laddertoets van belang: een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies.*

*Volgens de memorie van toelichting vraagt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor de verschillende functies om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag. De treden van de Ladder borgen, dat de ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig gebeurt. Kortom, de Ladder dient ter voorkoming van onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied en het tegengaan van leegstand.*

*Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

*In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ministerie I&M, versie 2: november 2013) wordt onder andere stedelijke voorzieningen verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.*

*Of (de uitbreiding van) een dierentuin als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is dus vooralsnog niet duidelijk. De jurisprudentie biedt op dit punt nauwelijks relevante aanknopingspunten.*

*Veiligheidshalve zou uitgegaan kunnen worden van de aanname dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit zou betekenen dat de actuele regionale behoefte zou moeten worden aangetoond. Gelet op het feit dat de dierentuin een unieke aanpak heeft, zowel wat betreft het duurzame karakter als de belangrijke maatschappelijke doelstelling, lijkt een specifieke (regionale) behoefte-toets niet doelmatig. De locatiekeuze is niet aan de orde: de uitbreiding vindt vanzelfsprekend plaats aansluitend aan de bestaande dierentuin.*

*Wel kan, conform de doelstelling van de wetgever, nut en noodzaak van de uitbreiding alsmede het tegengaan van leegstand nader worden onderbouwd.*

#### Tegengaan van leegstand

*Doordat een deel van de uitbreiding een functieverandering van een bestaand agrarisch bedrijf omvat, wordt in elk geval met de uitbreiding leegstand voorkomen.*

*En gezien het feit dat het een uitbreiding van een bestaande – goed functionerende – dierentuin betreft, is er geen enkele reden aan te nemen, dat er door deze uitbreiding een andere soortgelijke voorziening leeg zou komen te staan.*

#### Nut en noodzaak uitbreiding

*Het bestaande dierenpark is 0,98 ha groot en beschikt over diverse dierenverblijven, zowel nachtverblijven als buitenruimten en een recent opgeleverd bedrijfsgebouw, waarin diverse functies, zoals toegang/kassa, ontvangstruimte, voederkeukens, kleinschalige horeca, kantoor, kantine, natte ruimtes e.d. zijn ondergebracht. Het park beschikt over een dierentuinvergunning dat het mogelijk maakt om jaarrond, 7 dagen per week, open te zijn voor het publiek.*

*Het park onderscheidt zich van andere dierenparken, omdat het niet-commercieel is en een zogenaamde Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI-status) heeft. Het park wordt gerund door Stichting Zie-Zoo die invulling geeft aan de maatschappelijke functie van het park door werkplekken te creëren voor en aan te bieden aan mensen met een autisme spectrum stoornis. De stichting heeft geen winstoogmerk en is afhankelijk van donateurs en vrijwilligers en vrije giften.*

*Zie-ZOO heeft de ambitie om verder te groeien en te ontwikkelen tot een hoogwaardige dierentuin waar meer mensen met een autisme spectrum stoornis de kans krijgen deel uit te maken van een team en tot op zekere hoogte de verantwoordelijkheid krijgen voor het verzorgen van het park en de dieren. Er is sprake van ruimtegebrek voor opslag van materialen, stalling van machines, huisvesting van dieren, en parkeerplaats.*

*Om de ambitie te realiseren en een oplossing te bieden voor het ruimtegebrek zijn aangrenzende agrarische gronden (circa 3,2 ha) en het varkensbedrijf Zeelandsedijk 14 (circa 0,7 ha bouwvlak) aangekocht. Dierenpark Zie-ZOO is voornemens het varkensbedrijf met aanliggende grond (aansluitend gelegen aan het huidige park) om te vormen tot de gewenste hoogwaardige en duurzame zorgdierentuin.*

*Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het dierenpark om de dierenverblijven grootschaliger en op een meer natuurgetrouwe manier in te richten, om een meer parkachtige, landschappelijke inrichting te creëren, en om een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.*

*Daarnaast voorziet het plan in het omvormen van een varkenshouderijlocatie tot een onderdeel van het dierenpark waar een nieuwe entree voor het park, werktuigenberging, bedrijfsgebouwen voor o.a. voederkeuken, opslag, quarantaine/ziekenboeg, winterdierenverblijven e.d., opslag, mestopslag, composteeropslag, parking medewerkers en een bedrijfswoning zijn voorzien.*

*In de afgelopen 10 jaar is de regionale maatschappelijke functie die Zie -ZOO vervult verder uitgegroeid. Ook het educatieve element is steeds belangrijker geworden: educatie over de bescherming van in het wild levende diersoorten en over de instandhouding van biodiversiteit, en het overdragen van kennis over dieren.*

*Dierenpark Zie-ZOO wil dan ook 'het park exploiteren, ontwikkelen en promoten met als doel om een zo breed mogelijk publiek recreatie, educatie, natuurbehoud en wetenschap te laten beleven, zodanig dat dit leidt tot bewustwording en respect bij het publiek voor de natuur in de meest brede zin van het woord. Daarnaast heeft het park zichzelf als doel gesteld om, op nationaal en internationaal niveau, mee te werken aan behoud en herstel van biodiversiteit.'*

*Natuur en landschap zijn belangrijke dragers voor de gewenste kwaliteit van het toekomstige dierenpark. Uitbreiding maakt het mogelijk om het dierenpark een ruime parkachtige, landschappelijke uitstraling te geven die de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving benut en versterkt. Kwaliteitsverbetering is nodig vanuit beleid, maar vooral wenselijk vanuit het park zelf. Een logische landschappelijke verankering van Zie-Zoo creëert namelijk een duidelijk kader voor de inrichting van het dierenpark waar mens en dier van zullen profiteren.*

*De ontwikkeling van het dierenpark geeft een impuls aan de recreatieve sector binnen de gemeente Uden en versterkt en breidt de maatschappelijke functie die het park vervult uit.*



Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Ad. 7.*

*In de toelichting zijn de milieueffecten in hoofdstuk 4 en (deels) hoofdstuk 5 uitvoerig beschreven.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Ad. 8.*

*In de toelichting zijn de milieueffecten - met name op de omliggende percelen - in de hoofdstukken 4 en 5 uitvoerig beschreven.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Hoofdstuk 3. Conclusie**

Gelet op de bovenstaande afweging van de ingediende zienswijzen, komen wij tot de conclusie dat de zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan ongegrond zijn en geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

--//--

