

Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen
ontwerp bestemmingsplan
'Buitengebied, Steunenbergerweg 6'

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6'.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend welke beiden ontvankelijk zijn. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop van burgemeester en wethouders. De zienswijzen vormen voor burgemeester en wethouders aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hoofdstuk 3 bevat enkele ambtshalve voorstellen voor correctie en aanvulling van de plantoelichting. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de door burgemeester en wethouders voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Deze nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

Ingediend namens een nabij de planlocatie gelegen agrarisch melkveebedrijf, ontvangen op 11 april 2018, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/33159> (3757-2018)

Zienswijze 2

Ingediend door een ander nabij de planlocatie gelegen agrarisch melkveebedrijf, ontvangen op 11 april 2018, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/33152> (3755-2018)

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

Op de luchtfoto op de volgende pagina is aangegeven waar de agrarische bedrijven van de indieners zich bevinden ten opzichte van de locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.



In onderstaande tabel zijn in de eerste kolom de zienswijzen samengevat per onderdeel waarop de zienswijze betrekking heeft. In de tweede kolom is de reactie van burgemeester en wethouders op de betreffende zienswijze verwoord.

Nr.	Zienswijze	Reactie van burgemeester en wethouders
	Zienswijze 1	
1a	<p>Op het melkveebedrijf van de indiener van de zienswijze mogen 330 melkkoeien en 20 stuks jongvee gehouden worden. Daarnaast is op het perceel een monovergistingsinstallatie aanwezig met een verwerkingscapaciteit van maximaal 25.000m³ per jaar. Op 23 januari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het in gebruik nemen van een mestverwerkingsinstallatie om de mest te kunnen verwerken.</p> <p>Indiener is niet op voorhand tegen de voorgenomen ontwikkeling van Steunenbergerweg 6, maar wil voorkomen dat deze de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf beperkt.</p>	<p>Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet mogen beperken (milieuhygiënische inpasbaarheid). De aanvraag omgevingsvergunning voor het in gebruik nemen van een mestverwerkingsinstallatie is ingediend net voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met deze aanvraag, terwijl voor de beoordeling van de milieuhygiënische inpasbaarheid van de nieuwe ontwikkeling niet alleen alle vigerende vergunde milieurechten van belang zijn, maar ook nieuwe aanvragen beschouwd dienen te worden.</p> <p>Voor de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning voor de mestverwerkingsinstallatie is voornamelijk geur en geluid van belang, en dan met name geur en geluid afkomstig van de mestscheider en de mestdrooginstallatie. De nieuwe installatie komt ten noorden van de bestaande bebouwing van het bedrijf. De aanwezige woning ten zuidwesten van de inrichting Steunenbergerweg 4a ligt op ±170 m vanaf de mestscheider en mestdrooginstallatie, de bestaande woning op Steunenbergerweg 6 ligt op ± 245 m. Dit betekent dat de woning op nummer 4a de dichtstbijzijnde woning is en daarmee (zeker voor geluid) de belemmerende factor is voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Temeer omdat de woning op nummer 6 ook nog eens wordt afgeschermd door de bestaande stallen van nummer 7/7a.</p> <p>De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zullen dus niet extra belemmerend werken voor de ontwikkeling van het bedrijf, omdat de woning 4a dichterbij ligt en ook de bestaande woning op nummer 6 dichterbij ligt dan de locatie voor de nieuwe woningen. Dit geldt niet alleen voor de aangevraagde mestverwerkingsinstallatie, maar ook voor eventuele toekomstige gewenste bedrijfsontwikkelingen. De bestaande woningen 4a en 6 zijn al maatgevend.</p> <p>De zienswijze is daarom voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
1b	<p>Er is niet of onvoldoende gekeken naar de invloed qua geluid, luchtkwaliteit en geur van het bedrijf van indiener op de nieuwe woningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de initiatiefnemer verzocht te onderbouwen dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is ter plaatse van de gronden waar woningbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan.</p> <p>Lowijs advies heeft onderzocht wat de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat vanwege de aanwezigheid van veehouderijen in een straal van 2km. rondom het perceel (cumulatieve geurhinder) en tevens vanwege de activiteiten met mest op het perceel Steunenbergerweg 7a te Olst waarvoor op 23 januari 2018 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.</p>

		<p>Geconcludeerd is dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een en ander is weergegeven in het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies. Het uitgevoerde onderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst IJsselland en zij delen de getrokken conclusies. Voorgesteld wordt het onderzoeksrapport toe te voegen als bijlage bij de plantoelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is voor ons aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen in de plantoelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 44) aanvullen met de conclusie uit het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; • het 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, opnemen als bijlage 9 van de plantoelichting.
1c	<p>Het is indiener onduidelijk waarom er vier nieuwe woningen gebouwd mogen worden, terwijl er op basis van de aanwezige en te slopen bebouwing twee woningen gebouwd mogen worden. Er worden elders vanuit de gemeente twee woningen naar deze locatie verhuisd. Is dit wel toegestaan?</p>	<p>Het woningbouwplan is ter compensatie van de investeringen in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van twee dichtbij elkaar gelegen percelen Steunenbergerweg 6 en Steunenbergerweg 7. Op dit laatste perceel is ter uitvoering van een in 2008 afgesloten Rood voor Rood-overeenkomst, de hier gevestigde intensieve veehouderij vanuit verweingsgebied verplaatst naar landbouwontwikkelingsgebied en is 1.166m² varkensstallen inclusief bijbehorende erfverhardingen, putten en funderingen gesloopt en opgeruimd. Op grond van het destijds geldende Rood voor Rood-beleidskader zou de gemeente ter compensatie twee woningbouw kavels voor vrijstaande woningen aan de Middelerstraat planologisch mogelijk maken. De Raad van State heeft echter het vergunningbesluit voor de bouw van deze nieuwe woningen in een beroepsprocedure vernietigd, waardoor de compensatie niet geëffectueerd kon worden. Met dit plan wordt alsnog voorzien in gedeeltelijke compensatie van de gedane investeringen in ruimtelijke kwaliteit op het perceel Steunenbergerweg 7.</p> <p>Het sterk genormeerde Rood voor Rood-beleidskader is inmiddels opgeheven. In plaats daarvan geldt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit beleidskader betreft een doelregeling en kent geen harde normeringen qua sloopmeters, aantallen compensatiewoningen, etc. Uitgangspunt is dat de geboden ontwikkelruimte in de groene ruimte in balans moet zijn met de investering in ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Dit plan voorziet er in om de ruimtelijke impact van de vier compensatiewoningen zo beperkt mogelijk te houden door de wooneenheden te clusteren op het achtererfgebied en vorm te geven met respect voor de kenmerkende landschaps- en erfstructuur. Het erfensemble blijft qua uitstraling en schaal in hoofdlijnen behouden. De planregels en het beeldkwaliteitplan borgen juridisch dat de nieuwe bebouwing goed wordt ingepast in</p>

		<p>het landschap en samenhang behoudt met de karakteristieke ijsselhoeve op het voorerf. De ruimtelijke impact is hierdoor veel beperkter dan in geval van realisatie van vier kavels voor vrijstaande woningen.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
	Zienswijze 2	
2a	<p>Het aantal nieuwe woningen dat gerealiseerd wordt staat niet in verhouding met wat er gesloopt wordt. Twee woningen zijn van elders geplukt en in dit plan opgegaan.</p>	<p>We verwijzen naar de beantwoording onder 1c.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
2b	<p>Al deze woningen staan dicht op de boerderij van indienster. Zij verwacht hiervan in de toekomst hinder te ondervinden en de burgerbewoners ook van het agrarisch bedrijf. Indienster vindt 6 à 7 woningen in totaal op dit adres te veel, juist nu met alle maatschappelijke veranderingen ten aanzien van dieren en ziektes. Indienster verwacht dat daar ellende van komt.</p>	<p>Allereerst: Met dit bestemmingsplan worden vier nieuwe wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt, en dus geen zes of zeven.</p> <p>De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen niet extra belemmerend werken voor de ontwikkeling van het bedrijf van indienster, omdat de bestaande woning op nummer 6 (de ijsselhoeve) dichterbij ligt dan de locatie voor de nieuwe woningen. Dit geldt niet alleen voor de vergunde agrarische activiteiten, maar ook voor eventuele toekomstige bedrijfsontwikkelingen. De bestaande woning nummer 6 is al maatgevend.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

3. Ambtshalve wijzigingen

In de plantoelichting wordt op meerdere plaatsen per abuis gesproken van het erf Steunenbergerweg 7a als zijnde het voormalig agrarisch erf vanwaar de intensieve veehouderij is verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied en waar vervolgens landschapsontsierende varkensstallen zijn gesloopt. Het betreft hier echter het erf Steunenbergerweg 7, kadastraal bekend Olst, sectie C, nummer 2154. Op Steunenbergerweg 7a was en is een actief rundveebedrijf gevestigd. Het betreffende perceel is eveneens foutief weergegeven in figuur 2 en in afbeelding 3 van de plantoelichting. Voorgesteld wordt om dit te corrigeren.

Paragraaf 4.2 'Natuurwaarden' van de ruimtelijke onderbouwing (plantoelichting) behandelt de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. De conclusies zijn qua soortenbescherming gebaseerd op de door Eelerwoude uitgevoerde quickscan flora en fauna d.d. 24 juli 2017 en qua gebiedsbescherming op een beoordeling op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De quickscan is recentelijk door Eelerwoude geactualiseerd. De resultaten zijn vastgelegd in de 'Notitie flora en fauna' d.d. 9 oktober 2019. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemming voor activiteiten. Volgens de Raad van State is 'de passende beoordeling' die ten grondslag lag aan het PAS in strijd met Europese Habitatrichtlijn. Naar aanleiding hiervan is recentelijk een aangepaste AERIUS Calculator beschikbaar gekomen waarbij geen rekening wordt gehouden met de voorgenomen PAS-maatregelen. Eelerwoude heeft op 3 oktober 2019 met toepassing van deze nieuwe calculator de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen soorten (de instandhoudingsdoelen) berekend. Geconcludeerd is dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden op Steunenbergerweg 6 geen significante (minder dan 0,005 mol/ha/jaar) stikstofdepositie tot gevolg hebben en er geen vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, aan de orde is. Voorgesteld wordt om paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met de conclusies uit deze twee onderzoeken en de onderzoeken zelf op te nemen als bijlage 5b en 5c van de plantoelichting.

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Samengevat stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan met de volgende wijzigingen in de plantoelichting vast te stellen:

- paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 34) aanvullen met de conclusies uit de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, en de 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019;
- de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, opnemen als bijlage 5b van de plantoelichting;
- het rapport 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019, opnemen als bijlage 5c van de plantoelichting;
- paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 44) aanvullen met de conclusie uit het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, opnemen als bijlage 9 van de plantoelichting.
- Overall in de plantoelichting 'Steunenbergerweg 7a' vervangen door 'Steunenbergerweg 7' en de in de plantoelichting opgenomen toepasselijke figuren en afbeeldingen van de situering van dit perceel overeenkomstig corrigeren.