

1. De procedure

Met ingang van 21 november 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek” overeenkomstig de Inspraakverordening gemeente Groesbeek 2009 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is 19 november 2013 bekendgemaakt in het Groesbeeks Weekblad en op de internetsite en het publicatiebord van de gemeente. Tijdens de termijn van terinzagelegging is aan een ieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek.

Op 14 november 2013 is het voorontwerpbestemmingsplan “Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek” in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) voor advies toegezonden aan de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland, Vitens, Nuon en Liander.

2. De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties/ontvankelijkheid

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is een vooroverlegreactie gegeven door de volgende overheden, diensten en instanties:

- a. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN, Tiel (ontvangen: 24 december 2013);
- b. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem (ontvangen: 8 januari 2014).

Daarnaast zijn op het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties ingediend door de hierna volgende personen:

- c. Diverse omwonenden van Knapheideweg 71 en 75 (ontvangen: 10 december 2013):
 - Familie Jansen, Kruksebaan 55, 6562 ES Groesbeek;
 - Familie Verriet, Plataanstraat 15, 6562 DX Groesbeek;
 - Familie Bleeker, Plataanstraat 17, 6562 DX Groesbeek;
 - Th. van Ewijk, Plataanstraat 12, 6562 DX Groesbeek;
 - Familie Wenting-Vermeer, Knapheideweg 69, 6562 DS Groesbeek;
 - A.J. De Lorijn, Knapheidepad 14, 6562 DW Groesbeek;
 - J.E. van Sas, Knapheideweg 65d, 6562 DR Groesbeek;
 - H. Arts, Knapheideweg 65, 6562 DR Groesbeek;
 - A.A. Kaal, Kruksebaan 53, 6562 ES Groesbeek;
 - J.H.M. Langeveld en M.C.J. Langeveld, Knapheideweg 83, 6562 DS Groesbeek;
 - R.A.P.M. Kersten en N. Kersten-Janssen, Kruksebaan 62, 6562 EV Groesbeek;
 - M. Klein-Visscher, Knapheideweg 77, 6562 DS Groesbeek;
 - Familie Weijers, Kruksebaan 78-80, 6562 EV Groesbeek;
 - Familie Wanders, Knapheideweg 79, 6562 DS Groesbeek.
- d. Diverse buurtbewoners van Knapheideweg 71 en 75 (ontvangen: 23 december 2013):
 - Familie Weijers, Kruksebaan 78-80, 6562 EV Groesbeek;
 - A.A. Kaal, Kruksebaan 53, 6562 ES Groesbeek;
 - M. Klein en M. Klein-Visscher, Knapheideweg 77, 6562 DS Groesbeek;
 - L. Austie, L. Hoogsteder en M. Hoogsteder, Knapheideweg 73, 6562 DS Groesbeek;
 - A.J. De Lorijn, Knapheidepad 14, 6562 DW Groesbeek;

- P.J.M. Verriet, Plataanstraat 15, 6562 DX Groesbeek;
- N. Kersten-Janssen, Kruksebaan 62, 6562 EV Groesbeek;
- Familie Bleeker, Plataanstraat 17, 6562 DX Groesbeek;
- H. Arts, Knapheideweg 65, 6562 DR Groesbeek;
- J. Wanders en W. Wanders, Knapheideweg 79, 6562 DS Groesbeek;
- J. van Sas en M. van Sas, Knapheideweg 65d, 6562 DR Groesbeek;
- H. Jansen en A. Jansen-van Bentem, Kruksebaan 55, 6562 ES Groesbeek;
- B. Wenting en A. Wenting-Vermeer, Knapheideweg 69, 6562 DS Groesbeek;
- M.C.J. Langeveld, Knapheideweg 83, 6562 DS Groesbeek;
- J. van Ewijk-Teunissen, Plataanstraat 12, 6562 DX Groesbeek;
- J. Hendriks, Beukstraat 3, 6562 GK Groesbeek.

Nb. A.J. de Lorijn, H. Arts, J. van Sas en M. van Sas hebben bijondertekening van de inspraakreactie aangegeven alleen bezwaar te maken tegen de onderdelen van het plan, die zien op het gebruik en het wijzigen van de bestemming van het perceel gelegen tegenover Knapheideweg 75, 77 en 79 ten behoeve van recreatieve activiteiten. Dientengevolge delen zij slechts de standpunten 1-11, 14 en 19-25 van de onder d. samengevatte reactie.

De termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak eindigde op 30 december 2013. Alle in het bovenstaande vermelde inspraakreacties zijn dientengevolge binnen deze termijn ontvangen en ontvankelijk.

In het vervolg van voorliggende nota zijn de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties behandeld. De behandeling van de reacties heeft geruime tijd in beslag genomen vanwege het overleg, dat daarover heeft plaatsgevonden met de familie Lamers, het naar aanleiding van de reactie van de provincie Gelderland gehouden bestuurlijk overleg en de omvang en inhoud van de reacties.

3. Samenvatting vooroverlegreacties en reactie gemeente

In het navolgende overzicht zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledigheid wordt bij deze vermeld dat de volledige vooroverlegreactie, zoals deze is gegeven, betrokken is bij de gemeentelijke reactie en dat alle ingekomen vooroverlegreacties volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming.

a. Waterschap Rivierenland

1. Standpunt

Ten aanzien van het waterthema 'Waterneutraal inrichten' in de waterparagraaf van de plantoelichting wordt voorgesteld om bij een toename van de verharding met 906 m² alleen de vuistregels van het waterschap bij een T=100 bui + 10% te hanteren. Volgens het waterschap is het niet correct om ook nog de compensatieregels van de gemeente toe te passen. Derhalve is de berekende waterberging van 26,96 m³ correct en voldoende en kan (de alinea met) de gemeentelijke compensatie van 17,7 m³ geheel vervallen.

1. Gemeentelijke reactie

In bedoeld onderdeel van de in de plantoelichting opgenomen waterparagraaf is voor een feitelijke toename aan verhard oppervlak van 906 m² een totale bergingsopgave berekend van 44,66 m³. Deze is berekend conform vastgesteld beleid:

- In 2008 hebben het waterschap en de gemeente samen een waterplan opgesteld voor Groesbeek. Bijlage 3 van dit waterplan bevat watertoetscriteria, waaraan bij uitbreidingen voldaan

dient te worden. Deze criteria houden voor onderhavig plan in dat het waterschap geen compenserende waterberging eist, voor zover de toename aan verhard oppervlak kleiner is dan 500 m^2 , en dat het waterschap voor de toename aan verhard oppervlak boven de grens van 500 m^2 een bergingseis hanteert volgens de vuistregel van $664 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak voor een $T=100$ bui + 10%. In casu resulteert dit in een bergingseis van $26,96 \text{ m}^3$;

- In bijlage 2 van het op 25 november 2010 vastgestelde 'Gemeentelijk Rioleringsplan Groesbeek 2011-2015' zijn aanvullende eisen op de watertoetscriteria van voornoemd waterplan opgenomen. Deze gemeentelijke eisen houden in dat, voor zover de toename aan verhard oppervlak kleiner is dan 500 m^2 , compenserende waterberging wordt geëist volgens de vuistregel van $436 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak voor de $T=10$ bui + 10%. In casu leidt dit tot een bergingseis van $17,7 \text{ m}^3$.

Gezien het voorgaande volgt uit vastgesteld beleid dat de met onderhavig plan voorziene toename aan verhard oppervlak van 906 m^2 gecompenseerd moet worden met toepassing van de compensatieregels van zowel gemeente als waterschap en is de in de waterparagraaf van de plantoelichting berekende totale bergingsopgave wel degelijk correct. Daarbij is de hierboven en in de waterparagraaf beschreven wijze van berekening van het voor onderhavig plan vereiste aantal m^3 aan compenserende waterberging in april 2012 ook als zodanig besproken tussen gemeente en destijds de heer Haas van Waterschap Rivierenland. Er bestaat ons inziens dan ook geen grond en/of aanleiding om niet vast te houden aan de (alineea met) de aanvullende gemeentelijke bergingseis van $17,7 \text{ m}^3$ en deze te laten vervallen.

2. Standpunt

Het heeft de voorkeur van het waterschap om voor de benodigde waterberging een wadi met een inhoud van 27 m^3 te realiseren, die bij een extreme bui volledig kan vollopen.

2. Gemeentelijke reactie

Het aan onderhavig plan ten grondslag liggende bedrijfsplan beoogt de nieuwbouw van een stal op de deellocatie Knapheideweg 75 (750 m^2), de herbouw van een loods op de deellocatie Knapheideweg 71 (250 m^2) en de nieuwbouw van een hooimijt op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg (75 m^2). Voor initiatiefnemers van onderhavig plan heeft het de voorkeur om de benodigde waterberging te realiseren door de dakvlakken van deze nieuwbouw af te koppelen op een bij de bouw aan te leggen ondergrondse infiltratievoorziening. Gedacht wordt aan een grindkoffer. Behalve dat hiermee, zoals in de waterparagraaf van de plantoelichting is voorgerekend, in casu meer m^3 waterberging gerealiseerd wordt dan de berekende totale bergingsopgave voor compenserende waterberging, is de voorkeur van initiatiefnemers ons inziens ook zowel een logischer als wenselijker uitwerking dan aanleg van 1 wadi. Dit aangezien:

- het plangebied 3 niet aan elkaar grenzende deellocaties omvat, op elke deellocatie nieuwbouw en een toename aan verhard oppervlak is voorzien en als zo de benodigde waterberging ook over de 3 deellocaties wordt verdeeld;
- hiermee de benodigde waterberging geen afzonderlijk te realiseren onderdeel binnen onderhavig plan is, maar ze gelijktijdig met de realisatie van 1 van de onderdelen van het aan onderhavig plan ten grondslag gelegen bedrijfsplan gerealiseerd kan c.q. moet worden.

Wat betreft een goede ruimtelijke ordening volstaan in het geval van onderhavig plan de constatering dat de bodem van het plangebied voor infiltratie geschikt is en de conclusie dat er binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om de bij nieuwbouw vereiste infiltratievoorzieningen te realiseren en daarmee in de benodigde waterberging te voorzien. Derhalve mag c.q. moet de technische uitwerking van de werkelijk te realiseren infiltratievoorzieningen plaatsvinden in het kader van de aanvra(a)g(en) om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Qua type infiltratievoorziening hebben initiatiefnemers hierbij vrijheid, mits uit de technische uitwerking blijkt dat de te realiseren voorziening voldoende capaciteit heeft voor opvang en afvoer van het hemelwater van het erop afgekoppelde dakvlak.

Overigens is gebleken dat niet langer in de Bouwverordening, maar thans in het Bouwbesluit geregeld is dat bij nieuwbouw geldt dat het hemelwater altijd moet worden geïnfiltreerd volgens de vuistregel van $436 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak voor de $T=10$ bui + 10%. Dit zal ambtshalve aangepast worden in de waterparagraaf van de plantoelichting.

3. Standpunt

Het waterschap adviseert positief over het plan, mits in de waterparagraaf van de plantoelichting het onderdeel 'Waterneutraal inrichten' wordt aangepast conform de vuistregel van het waterschap voor waterberging. Verzocht wordt aan te geven op welke wijze de opmerkingen in het plan worden verwerkt, het waterschap bij de verdere procedure van het plan te betrekken en de planning hiervan aan te geven.

3. Gemeentelijke reactie

De aan het positieve advies verbonden voorwaarde en overige opmerkingen uit de vooroverlegreactie van het waterschap worden, gelet op de reacties onder 1. en 2., niet in onderhavig plan verwerkt. Dit wordt aan het waterschap bekendgemaakt door toezending van deze vooroverleg- en inspraaknota. Het waterschap zal op de gebruikelijke wijze worden betrokken bij de verdere procedure van het plan: van de terinzagelegging van het ontwerp- en het vastgestelde bestemmingsplan wordt (digitaal) kennisgeving gedaan aan het waterschap, zodra hiervan sprake is.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Provincie Gelderland

1. Standpunt

De provincie constateert dat het provinciale beleid voor waardevolle landschappen, als opgenomen in paragraaf 2.12 van de provinciale structuurvisie, nog onvoldoende in het plan is verwerkt. Ook al is een kwaliteitsslag te maken ten opzichte van de huidige inrichting van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, de toevoeging van een recreatieve functie in de vorm van een theehuis met een boerenterras, parkeerplaatsen en pluktuin ziet de provincie niet als een verbetering voor het waardevolle landschap. Van dit landschap is openheid namelijk de belangrijkste kernkwaliteit. Afgevraagd wordt of dit onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling niet kan plaatsvinden op de percelen aan de andere kant van de weg, in bestaand stedelijk gebied, zodat het waardevolle landschap niet aangetast zal worden.

1. Gemeentelijke reactie

Op verzoek van de gemeente heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie op 2 april 2014 bestuurlijk overleg plaatsgehad tussen gedeputeerde mevrouw Meijers en wethouder Thijssen. Tijdens het overleg heeft de gemeente de voorgeschiedenis en totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggend bedrijfsplan in de vorm van een haalbaarheidsanalyse toegelicht. Daarbij is aangegeven dat:

- in 1975 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de percelen Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg een agrarische bestemming vastgelegd is en daarin voor het perceel Knapheideweg 75 ook een bouwperceel vastgelegd is;
- de ABRvS in 2002 in haar uitspraak inzake de goedkeuring van het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" goedkeuring onthield aan de bestemming voor het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg, omdat de agrarische bestemming niet voorzag in een verbaal agrarisch bouwblok ten behoeve van de bestaande loods voor stalling van machines, groot 45 m², die destijds reeds 40 jaar op het perceel stond;
- de ABRvS in hiervoor genoemde uitspraak tevens vaststelde dat de familie Lamers op de percelen Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en de aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen gronden een volwaardig agrarisch bedrijf voert, maar dit bedrijf op zowel het perceel Knapheideweg 71 als het perceel Knapheideweg 75 geen uitbreidingsruimte meer heeft door de aanwezigheid van woonbebouwing;
- GS in 2006, mede naar aanleiding van hiervoor genoemde uitspraak van de ABRvS in 2002, inzake het bestemmingsplan "Breedeweg" goedkeuring onthielden aan de bestemmingen voor de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en het goedkeuringsbesluit specifiek vermeld dat provincie, gemeente en de familie Lamers toen reeds in overleg waren om de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van de familie Lamers te onderzoeken;

- voornoemde uitspraak van de ABRvS en onthouding van goedkeuring door GS tot gevolg hadden dat met een correctieve herziening van het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” alleen de bestaande loods en mestzak op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg positief zijn bestemd en voor de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 tot voor kort het reeds in 1975 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht bleef;
- de gemeente er gelet voornoemd(e) uitspraak van de ABRvS en goedkeuringsbesluit van GS aan gehouden is om voor de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en het aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen perceel een bestemmingsplan vast te stellen, dat een duurzame totaaloplossing biedt voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers;
- na verschillende overleggen tussen provincie, gemeente en de familie Lamers in 2006 en 2007, de familie Lamers in de periode 2008-2009 ten behoeve van het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van en een duurzame totaaloplossing voor hun agrarisch bedrijf een bedrijfsplan in de vorm van een haalbaarheidsanalyse op heeft laten stellen;
- de provincie in december 2010 een positief advies uitbracht over het voorgelegde bedrijfsplan, dat ziet op een verbreding van het bestaande vleesvee- en akkerbouwbedrijf met enkele recreatieve nevenactiviteiten (Bed&Breakfast-voorzieningen (boerenkamers), een kleinschalige ondergeschikte horecavoorziening (hooimijt met boerenterras en pluktuin));
- de gemeente de familie Lamers naar aanleiding van het positief advies van de provincie vervolgens verzocht heeft om ter realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, zoals in het bedrijfsplan beoogt, een afzonderlijk bestemmingsplan op te (laten) stellen en voorafgaand aan een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst te sluiten;

Gedeputeerde heeft, met name gelet de uitspraak van de ABRvS en de eerdere betrokkenheid van de provincie bij de planvorming, in reactie hierop aangegeven bij nader inzien een positieve insteek te willen hanteren ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan. Geconstateerd wordt wel dat er een (aanvraag om) ontheffing van artikel 20.2 van de regels van de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vereist is om het plan doorgang te kunnen laten vinden. Het plan leidt tot aantasting van de kernkwaliteit ‘openheid’ van het provinciale waardevolle landschap, waarbinnen de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen is, nu het plan voorziet in een toename van bebouwing op deze deellocatie. In dit geval is volgens de provincie in verschillende uitspraken van de ABRvS omtrent de volwaardigheid en de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf op betreffende deellocaties aan de Knapheideweg echter de bijzondere omstandigheid gelegen om voor deze strijdigheid in aanmerking te komen voor een ontheffing op grond van artikel 25 RVG. Voorwaarde is wel dat het (ontwerp)bestemmingsplan een goede onderbouwing biedt voor een zodanige ontheffing. Een instrument om deze te kunnen bieden, is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Door de ladder te doorlopen, kan op basis van behoefte, beschikbare ruimte en bereikbaarheid onderbouwd worden waarom de recreatieve functie in de vorm van de hooimijt met boerenterras, parkeerplaatsen en pluktuin niet kan worden gerealiseerd op de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75, en zo in bestaand stedelijk gebied. In de toepassing van de ladder in de plantoelichting zullen onder meer de volgende overwegingen aan bod komen:

- Vanuit het in de gemeentelijke structuurvisie vervatte beleid is in het kader van het uitbouwen van het imago van Groesbeek als uitstekende recreatiegemeente vergroting en verbreding van het aanbod aan (verblijfs)recreatieve voorzieningen gewenst. Omdat de gemeente eveneens naar een duurzame grondgebonden agrarische productie streeft, worden er in bepaalde delen van het buitengebied, waaronder het zuidelijk hellinggebied, aan bestaande agrarische bedrijven mogelijkheden geboden voor verbreding in de vorm van bijvoorbeeld een recreatieve ontwikkeling (trede 1: actuele behoefte);
- Een agrarisch bedrijf is een aan het buitengebied gebonden functie. Voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers geldt echter dat de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied. De deellocatie aan de overzijde ligt in het buitengebied, in het open en reliëfrijk zuidelijk hellinggebied, dat provinciaal waardevol landschap is en waarvan openheid de belangrijkste kernkwaliteit is. Teneinde aantasting hiervan zoveel mogelijk te

<p>beperken, is ervoor gekozen te handhaven dat de omvangrijke(re) bedrijfsgebouwen (nieuwe stal, te verplaatsen loods) alleen mogen worden gebouwd op de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75. Met name voor bedrijfsactiviteiten op deze percelen moet echter ook, ter voorkoming van onder meer geluid- en/of geurhinder, rekening worden gehouden met bepaalde minimale afstanden tot de omliggende woningen. Dit geldt voor de agrarische bedrijfsactiviteiten, maar ook voor de recreatieve nevenactiviteiten, en dan vooral de kleinschalige ondergeschikte horecavoorziening. Gevolg is dat er op de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 niet voldoende ruimte beschikbaar is voor realisatie van alle nieuwbouw en voorzieningen ten behoeve van de recreatieve nevenactiviteiten. Omdat de recreatieve functie in de vorm van een hooimijt met boerenterras, parkeerplaatsen en pluktuin noodzakelijk is om het agrarisch bedrijf van de familie Lamers een duurzaam toekomstperspectief te bieden, is ervoor gekozen deze mogelijk te maken op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Daarbij is tevens in ogenschouw genomen dat het thans nog geldende bestemmingsplan hier al een bedrijfsgebouw van 55 m² toestaat en de hooimijt met 75 m² relatief gezien een bedrijfsgebouw is van geringe omvang (trede 2: behoefte niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied);</p> <ul style="list-style-type: none"> - De deellocaties aan de Knapheideweg liggen in de nabijheid van meerdere lokale en regionale fiets- en wandelroutes. Derhalve is er sprake van een goede ontsluiting voor potentiële bezoekers van de recreatieve functie (trede 3: locatie multimodaal ontsloten). <p>Het bestuurlijk overleg is uiteindelijk afgesloten met de mededeling van de gemeente dat voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan bij de provincie een aanvraag ingediend zal worden om een ontheffing van artikel 20.2 van de RVG.</p>
<p>2. Standpunt</p> <p>De motivering in de plantoelichting dat een theehuis met een boerenterras agrarische bebouwing is, is volgens de provincie onjuist. Het theehuis omvat nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatie. Verzoek is dan ook om een goede motivering op te nemen in de plantoelichting, waarom dit theehuis een aan het buitengebied gebonden functie betreft.</p>
<p>2. Gemeentelijke reactie</p> <p>In de plantoelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt, conform het verzoek van de provincie, een goede motivering opgenomen om te onderbouwen dat in dit geval het theehuis een functie is die aan het buitengebied gebonden is. Strekking hiervan zal zijn dat de nieuw te bouwen hooimijt nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatie omvat, maar het hier gaat om een ter verbreding van een bestaand vleesvee- en akkerbouwbedrijf te realiseren recreatieve nevenactiviteit en dit bestaande agrarisch bedrijf een aan het buitengebied gebonden functie is.</p>
<p>3. Standpunt</p> <p>De provincie adviseert ten aanzien van het plan ook de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro toe te passen.</p>
<p>3. Gemeentelijke reactie</p> <p>Zoals besproken in het in de reactie onder 1. bedoelde bestuurlijk overleg wordt in de plantoelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast met betrekking tot de ontwikkeling(en) die dit plan mogelijk maakt. De toepassing hiervan is één van de instrumenten om met het bestemmingsplan een goede onderbouwing voor een ontheffing van de regels van de RVG te bieden.</p>
<p>4. Standpunt</p> <p>De provincie adviseert om vorenstaande opmerkingen te verwerken in het plan. Gelet op het provinciale belang dient de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de provincie kenbaar te worden gemaakt.</p>
<p>4. Gemeentelijke reactie</p> <p>Zoals aangegeven in de reactie onder 1. zal ter verwerking van de opmerking, dat het provinciale beleid voor waardevolle landschappen nog onvoldoende in het bestemmingsplan is verwerkt, in het ontwerpbestemmingsplan een goede onderbouwing worden opgenomen ten behoeve van een ontheffing van artikel 20.2 van de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voor de overige opmerkingen</p>

geldt dat deze conform verzoek c.q. advies in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt te zijner tijd kennisgeving gedaan aan de provincie.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plantoelichting dient aangevuld te worden, zodat deze een goede onderbouwing biedt om op grond van artikel 25 RVG voor de strijdigheid van het plan met artikel 20.2 RVG (aantasting van de kernkwaliteit 'openheid' van het provinciale waardevolle landschap) een ontheffing te verkrijgen van de verordening. In de plantoelichting wordt daartoe ondermeer de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. Verder wordt in de plantoelichting een gewijzigde motivering opgenomen om te onderbouwen dat de hooimijt met boerenterras hier bebouwing ten behoeve van een aan het buitengebied gebonden functie is.

Los van deze aanpassingen in het bestemmingsplan zelf is naar aanleiding van de behandeling van de vooroverlegreactie gebleken dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de provincie een aanvraag om een ontheffing van artikel 20.2 RVG dient te worden gedaan.

4. Samenvatting inspraakreacties en reactie gemeente

In het navolgende overzicht zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige inspraakreactie, zoals deze ingediend is, betrokken is bij de reactie van de gemeente en dat alle ontvangen inspraakreacties volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming.

c. Diverse omwonenden van Knapheideweg 71 en 75

1. Standpunt

Het is omwonenden onduidelijk wat waar komt en gebouwd mag worden. In het plan ontbreken tekeningen van de beoogde (concrete) inrichting van de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75.

1. Gemeentelijke reactie

Onderhavig bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van de plantoelichting is de met het plan voorgestane ontwikkeling op de deellocaties aan de Knapheideweg beschreven en zijn de in het bedrijfsplan begrepen, ruimtelijk relevante gebruiks- en bouw mogelijkheden genoemd. In het vervolg van de plantoelichting zijn deze getoetst aan relevant beleid en regelgeving en qua gevolgen voor milieu en omgeving. Met de regels en verbeelding van het plan worden de kaders bepaald, waarbinnen concrete (bouw)plannen kunnen worden uitgewerkt, vergund en gerealiseerd om invulling te geven aan de toegestane gebruiks- en bouw mogelijkheden. Ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg is hierbij als vereiste opgenomen dat de landschappelijke inpassing, waarin het in de plantoelichting beschreven en als bijlage bij de regels gevoegde landschappelijk inrichtingsplan voorziet, gerealiseerd is en in stand wordt gehouden. Daar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van extra en nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden op deze deellocatie gebonden is aan het op een zorgvuldige wijze inpassen in het (provinciale waardevolle) landschap, is op voorhand een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing, bestaande uit een tekening van de concrete inrichting van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Voor de in bestaand stedelijk gebied vallende deellocaties speelt betreffende voorwaarde niet. Vandaar dat er in het plan geen tekeningen opgenomen zijn van de beoogde (concrete) inrichting van de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75.

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het bestemmingsplan één van de toetsingskaders voor beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Pas bij het indienen van een vergunningaanvraag geldt dan ook de vereiste om, ter toetsing van de aanvraag aan het bestemmingsplan, ook tekeningen te overleggen van de bestaande of beoogde concrete inrichting van de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75.

2. Standpunt

Omwonenden hebben bezwaar tegen de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen tot op 3 meter van de perceelsgrens. Gezien de breedte en vooral de (te) hoge goot- en bouwhoogte van deze gebouwen geeft dit voor de woningen op de direct aangrenzende percelen een (te) aanzienlijk verlies aan zon- en lichtinval en uitzicht. Voor de woningen aan de Plataanstraat wordt dit nog verergerd, doordat de percelen zo'n 2 meter lager gelegen zijn dan het perceel aan de Knapheideweg 71.

2. Gemeentelijke reactie

Eind november 2013 trad het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" in werking. Met dit plan zijn om redenen van rechtszekerheid het bestaande/vergunde gebruik van de percelen van de familie Lamers aan de Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg alsmede de er aanwezige bestaande bebouwing positief bestemd. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" geldt voor voornoemde percelen inmiddels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en liggen de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 in zijn geheel binnen het voor het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf vastgelegde bouwvlak. Het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg valt buiten dat bouwvlak; hier zijn alleen functie-aanduidingen vastgelegd ter plaatse van de bestaande loods en mestzak. Ingevolge de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen onder meer dat zij uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan zijn. Ook mag de afstand tot aan de perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter zijn en mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 6,5 resp. 11 meter. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze bouwmogelijkheden, vooruitlopend op het aanstonds in werking treden van het 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek", overgenomen. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden op de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75, waartegen omwonenden hier bezwaar uiten, reeds als recht vastgelegd zijn in het eerder voor deze percelen in voorbereiding zijnde en het thans daarvoor geldende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve niet in planologische verruiming qua toegestane afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen met de percelen van omliggende woningen en toegestane goot- en bouwhoogte. Gelet hierop leidt dit plan wat de door omwonenden genoemde bouwmogelijkheden betreft niet tot een planologische verslechtering, met als resultante verlies aan zon- en lichtinval en uitzicht.

Overigens zouden voornoemde bouwmogelijkheden op de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 ook als recht zijn vastgelegd voor deze percelen in het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied", als met dit plan het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op deze percelen en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg in zijn geheel bestemd zou zijn – wat in de rede gelegen had nu de ABRvS dit bedrijf in de uitspraak over het plan in 2002 als een volwaardig agrarisch bedrijf erkende. Volgens het in 2000 vastgestelde plan was het agrarische bedrijven als recht toegestaan om binnen het verbaal agrarisch bouwblok agrarische bedrijfsgebouwen op te richten ten behoeve van het bedrijf. Daarbij mocht het verbaal agrarisch bouwblok maximaal 130 meter diep zijn, mochten de goot- en bebouwingshoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6,5 resp. 11 meter bedragen en moest de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minstens 3 meter zijn. De percelen Knapheideweg 71 en 75 hadden toen (en nu nog) een maximale diepte van ca. 120 resp. ca. 110 meter.

Met de familie Lamers is naar aanleiding van dit standpunt besproken of zij mogelijkheden zien de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen te situeren op grotere afstand van de perceelsgrenzen met de percelen van omliggende woningen en de achterste delen van de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 onbebouwd te laten. De bestaande bouwmogelijkheden op de achterste delen van deze percelen zouden dan ingeleverd kunnen worden, door in onderhavig bestemmingsplan het voor de percelen vastgelegde bouwvlak iets te verkleinen en de achterste delen buiten het bouwvlak te brengen. De familie Lamers heeft aangegeven dat dit alleen mogelijk is als de nieuwbouw van de stal van circa 750 m² gerealiseerd zou mogen worden op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg. Dit alternatief is ons inziens echter niet aanvaardbaar; nieuwbouw van een stal van dusdanig grote omvang op dit perceel zou, ten opzichte van de bestaande loods van 45 m², onevenredig afbreuk doen aan het open, reliëfrijke landschap,

<p>waarin het gelegen is. De gemeente is dan ook niet bereid hieraan mee te werken.</p> <p>In paragraaf 1.3 en verschillende andere onderdelen van de plantoelichting is nog niet vermeld dat het 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” en de daarin vervatte bestemmingsregeling voor de in onderhavig bestemmingsplan begrepen deellocaties aan de Knapheideweg eind november 2013 in werking is getreden. Dit zal ambtshalve plaatsvinden.</p>
<p>3. Standpunt</p> <p>Niet onderzocht is of er, rekening houdend met het zo'n 2 meter lager gelegen zijn van de aangrenzende percelen aan de Plataanstraat, nadere eisen gesteld moeten worden aan de afwatering van het perceel aan de Knapheideweg 71.</p>
<p>3. Gemeentelijke reactie</p> <p>In paragraaf 4.8 van de plantoelichting en de gemeentelijke reacties onder a., punten 1. en 2. is beschreven en nader uiteengezet op welke wijze de toename aan verhard oppervlak, waarin onderhavig plan voorziet, conform beleid en regelgeving van het waterschap én de gemeente gecompenseerd wordt om binnen het plangebied in voldoende capaciteit voor de opvang en afvoer van hemelwater te voorzien. Doel hiervan is te voorkomen dat onderhavig plan leidt tot problemen in de waterafvoer en zodoende tot wateroverlast in het plangebied zelf en/of de directe omgeving daarvan. In betreffende paragraaf van de plantoelichting en betreffende reacties is ook toegelicht welke infiltratievoorzieningen hiertoe aangebracht gaan worden, wanneer de technische uitwerking ervan plaats moet vinden en hoe realisatie geregeld en ook verzekerd is. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.</p>
<p>4. Standpunt</p> <p>Er is geen effectmeting gedaan naar het effect van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 op de omliggende woningen qua emissie van fijn stof.</p>
<p>4. Gemeentelijke reactie</p> <p>Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg valt sinds 1 januari 2013 onder het Activiteitenbesluit en is daarom meldingsplichtig. Bij een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is een luchtkwaliteitsonderzoek niet vereist. Zoals in paragraaf 4.7 van de plantoelichting is toegelicht, heeft de herstructurering van de agrarische bedrijfsactiviteiten enige verschuiving van de verkeersbewegingen tot gevolg. Ons inziens kan zoals in paragraaf 4.3 van de plantoelichting is verondersteld, redelijkerwijs worden aangenomen dat hierbij geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat dit tot een mogelijk significante invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving leidt en er luchtkwaliteitsonderzoek vereist is. Uit de NIBM-tool van Infomil volgt dat de bijdrage van het extra verkeer pas mogelijk in betekende mate is en nader onderzoek vereist als dagelijks zo'n 1400 extra voertuigbewegingen van personenauto's/motoren c.q. 85 extra vrachtverkeersbewegingen plaatsvinden. Het is redelijk te veronderstellen dat de gebruiks- en bouwmogelijkheden op de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 ter plaatse niet tot een dergelijke toename aan extra verkeersbewegingen zullen leiden en de bijdrage van extra verkeer dus 'niet in betekende mate' (NIBM) is.</p>
<p>5. Standpunt</p> <p>Omwonenden vragen zich af of verplaatsing van de loods van het perceel aan de Knapheideweg 75 naar het perceel aan de Knapheideweg 71 nieuwbouw betreft en hiervoor dus de nieuwbouweisen gelden.</p>
<p>5. Gemeentelijke reactie</p> <p>Verplaatsing betekent hier het amoveren van de loods van het perceel Knapheideweg 75 en herbouw ervan op het perceel Knapheideweg 71. Herbouw op een andere locatie staat gelijk aan nieuwbouw. Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of een melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor verplaatsing van de loods zal daarom getoetst moeten worden aan de voor nieuwbouw van toepassing zijnde eisen uit onder meer het Bouwbesluit, de bouwverordening of het Activiteitenbesluit, tenzij in deze regelgeving zelf anderszins bepaald is.</p>
<p>6. Standpunt</p> <p>Omwonenden maken zich zorgen of bij de invulling van de bouwmogelijkheden, die het plan biedt, wel aan de geurregelgeving voldaan zal worden. Gevreesd wordt dat er niet wordt voldaan aan de aan te houden afstanden tot omliggende woningen en zo met het plan voor de buurt stankoverlast zal ontstaan.</p>

6. Gemeentelijke reactie

Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg valt thans onder het Activiteitenbesluit: de vergunde situatie omvat een veestapel van 24 melk- en kalfkoeien, 34 stuks vrouwelijk jongvee en 10 vleesstieren, gehouden in stalruimte ter plaatse van de deellocatie Knapheideweg 75. Gelet het feit dat deze stalruimte zich binnen 50 meter van diverse in de bebouwde kom gelegen woningen bevindt, wordt in de bestaande situatie niet voldaan aan de volgens de gemeentelijke geurverordening vereiste minimale afstand van 50 meter voor de geurbelasting van betreffende veehouderij op een geurgevoelig object als een woning. Zoals in de gemeentelijke reacties onder punten 7 en 9 nader uiteen is gezet, kan de nieuw te bouwen stal op de deellocatie Knapheideweg 75 gelet wet- en regelgeving omtrent geurhinder en veehouderij daarom alleen worden vergund als met het concrete bouwplan, ten opzichte van de vergunde situatie, de bestaande kleinere afstanden van enig geuremissiepunt van de stal tot de omliggende woningen niet afnemen en de gehouden aantallen/soorten dieren niet toenemen. Het gevolg is dat, nu voor een nieuwe stal van voldoende omvang het gebouw zelf wel gesitueerd moet worden op verminderde afstand van diverse omliggende woningen dan die bestaande kleinere afstanden, de stal alleen te vergunnen en te realiseren is, indien deze aan 3 zijden geurdicht wordt uitgevoerd. Enkel de zuid/westzijde mag open zijn en eventuele deuren in de 3 dichte zijden dienen zelfsluitend te zijn. Ook moet met installaties alle inpandig ontstane geuremissie naar een punt op de deellocatie worden geleid dat gelegen is op minimaal de bestaande kleinere afstanden van de omliggende woningen.

Nu in de bestaande situatie niet voldaan wordt aan voornoemde vereiste minimale afstand van 50 meter, is wat het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg betreft de vergunde situatie maatgevend voor de toegestane geurbelasting op omliggende woningen. De geurbelasting mag dan ook niet toenemen ten opzichte van de vergunde situatie. Gelet het voorgaande zal dit als gevolg van onderhavig bestemmingsplan niet het geval (kunnen) zijn. Het wordt niet mogelijk om in de nieuw te bouwen stal op de deellocatie Knapheideweg 75 meer aantallen/soorten dieren te houden dan vergund en dus een hogere ammoniakuitstoot te realiseren. Ook mag/kan de geuremissie niet op kleinere afstanden van de omliggende woningen plaatsvinden dan de vergunde bestaande kleinere afstanden, die niet aan de vereiste minimale afstand van 50 meter voldoen. Hiermee is er geen aanleiding te veronstellen, dat onderhavig plan ten opzichte van de vergunde situatie zal leiden tot meer geuroverlast.

7. Standpunt

Omwonenden betwijfelen, in verband met de volgens de geurregelgeving aan te houden afstanden tot de omliggende woningen, of het wel mogelijk is op het perceel aan de Knapheideweg 75 een nieuwe stal te bouwen, die van voldoende omvang is om hierin 68 stuks vee te houden.

7. Gemeentelijke reactie

Om de voor het realiseren van een nieuwe stal op de deellocatie Knapheideweg 75 vereiste omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient uit de beoordeling van de vergunningaanvraag te blijken dat met het concrete bouwplan de afstanden van het/de geuremissiepunt(en) van de nieuwe stal tot de omliggende woningen niet afnemen ten opzichte van de bestaande, vergunde situatie. Enig emissiepunt van deze nieuwe stal zal daartoe gesitueerd moeten worden op een afstand van ten minste:

- 34 meter tot de woning aan de Kruksebaan 78-80, 28 meter tot de woning op nummer 53 en 43 meter tot de woning op nummer 55;
- 23 meter tot de woning aan de Knapheideweg 73 en 42 meter tot de woning op nummer 77.

Op basis van deze afstanden kan op betreffende deellocatie een denkbeeldig vlak worden geprojecteerd, waarbinnen enig emissiepunt gesitueerd moet worden. De omvang van dat denkbeeldige vlak is kleiner dan de voor het houden van 68 stuks vee benodigde oppervlakte aan stalruimte. Het concrete bouwplan voor de op de deellocatie Knapheideweg 75 nieuw te bouwen stal dient dan ook een gebouw van grotere omvang te omvatten, waarbij het gebouw zelf op verminderde afstand van diverse omliggende woningen dan bovengenoemd gesitueerd wordt maar enig emissiepunt bovengenoemde afstanden wel in acht neemt. Een dergelijk bouwplan is slechts vergun- en realiseerbaar als de nieuwe stal aan 3 zijden geurdicht wordt uitgevoerd; alleen de zuid/westzijde mag open zijn en eventuele deuren in de dichte zijden moeten zelfsluitend zijn. Ook moet middels installaties alle inpandig ontstane geuremissie naar het

denkbeeldige vlak worden geleid, waarbinnen enig geuremissiepunt moet zijn gesitueerd. In de plantoelichting (paragraaf 4.5) wordt ter verduidelijking een afbeelding ingevoegd met een projectie van dit vlak.

8. Standpunt

Omwonenden vragen zich af wat de gevolgen zijn voor het agrarisch bedrijf en de recreatieve tak, indien blijkt dat vanwege de milieuregelgeving de beoogde nieuwbouw van een stal voor het houden van 68 stuks vee niet kan plaatsvinden ter plaatse van het perceel aan de Knapheideweg 75. Vraag is of in dat geval de recreatieve tak niet de hoofdactiviteit wordt.

8. Gemeentelijke reactie

De te realiseren recreatieve tak omvat nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. Dit volgt uit het opgestelde bedrijfsplan en wordt/is als zodanig geregeld in onderhavig bestemmingsplan en in andere toestemmingen. Het is daarmee niet als recht toegestaan dat de recreatieve tak de hoofdactiviteit wordt. Hiervoor is afzonderlijk goedkeuring vereist van het bevoegd gezag (meestal de gemeente):

- Onderhavig bestemmingsplan beoogt verschillende bij het agrarisch bedrijf behorende voorzieningen mogelijk te maken alsmede maximaal 5 boerenkamers en kleinschalige horeca, bestaande uit een theehuis in de vorm van een hooimijt, boerenterras en een pluktuin. Hiertoe is in de regels bepaald, dat de voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor één agrarisch bedrijf en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het bouwvlak alsook voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf in de vorm van boerenkamers en een hooimijt met boerenterras. Een nevenactiviteit is in de inleidende regels gedefinieerd als een activiteit van zodanig beperkte omvang dat de functie waaraan zij toe wordt gevoegd qua aard, verschijningsvorm en omvang als hoofdfunctie herkenbaar blijft. Van de in het plan begrepen gebruiks- en bouw mogelijkheden voor boerenkamers en een hooimijt met boerenterras mag dus alleen gebruik gemaakt worden, wanneer op de deellocaties aan de Knapheideweg een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend en de agrarische bedrijfsactiviteiten er als hoofdfunctie herkenbaar zijn. Indien dit om welke reden dan ook niet het geval is, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan; zowel de boerenkamers als hooimijt met boerenterras vormen geen aan die hoofdfunctie toegevoegde en hieraan ondergeschikte activiteiten (meer). Om deze recreatieve activiteiten te realiseren/handhaven of uit te oefenen dient dan opnieuw een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevolgd te worden dan wel een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik;
- Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg viel tot 1 januari 2013 onder het Besluit landbouw; op 11 februari 2008 is er een melding Besluit landbouw geaccepteerd. Met ingang van 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. Binnen het Activiteitenbesluit zijn, ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten, recreatieve nevenactiviteiten toegestaan. Wanneer de recreatieve activiteiten echter niet (langer) ondergeschikt zijn aan de landbouwactiviteiten, is een omgevingsvergunning milieu vereist.

Hier komt bij dat om te borgen dat de recreatieve tak ook nevenactiviteiten blijft omvatten, in onderhavig plan de omvang van de te realiseren voorzieningen tot een zeker maximum beperkt is. Op basis van dit plan kan de recreatieve tak dan ook niet tot een in omvang volwaardig recreatief bedrijf uitgroeien.

9. Standpunt

Omwonenden vrezen voor overlast van vliegen als gevolg van de nieuwbouw van een stal op het perceel aan de Knapheideweg 75.

9. Gemeentelijke reactie

Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg viel tot 1 januari 2013 onder het Besluit landbouw; op 11 februari 2008 is er een melding Besluit landbouw geaccepteerd. De vergunde veestapel omvat 24 melk- en kalfkoeien, 34 stuks vrouwelijk jongvee en 10 vleesstieren. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. Onderhavig bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de ten behoeve van het houden van dit vee nieuw te bouwen stal op een kleinere afstand van de omliggende woningen gebouwd kan worden, dan reeds als recht is toegestaan. Het plan heeft tevens niet tot gevolg dat de vergunde veestapel uitgebreid kan worden. Dit gezien het volgende:

- Alleen op de deellocatie Knapheideweg 75 is sprake van een bestaande, vergunde situatie, waarbij niet voldaan wordt aan de ingevolge de gemeentelijke geurverordening vereiste minimale afstand van 50 meter tussen enig geuremissiepunt van de stal en de omliggende woningen. De nieuw te bouwen stal is daarom alleen hier te realiseren; alleen hier mogen de bestaande kleinere afstanden als norm genomen worden voor de vereiste minimale afstand. Zoals onder punt 7. is beschreven, kan het gebouw zelf met toepassing van technische oplossingen wel op verminderde afstand dan die bestaande kleinere afstanden gebouwd worden. Uit de regels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan volgt dat het als recht toegestaan is om de nieuwe stal op 3 meter van de perceelsgrenzen van de deellocatie Knapheideweg 75 met de percelen van de omliggende woningen te bouwen. Deze bouwmogelijkheid wordt echter al geboden door het eerder voor het perceel Knapheideweg 75 in voorbereiding zijnde en nu hiervoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Wat betreft de als recht toegestane afstand van de nieuw te bouwen stal tot de perceelsgrenzen met de percelen van de omliggende woningen voorziet onderhavig bestemmingsplan dan ook niet in planologische verruiming;
- Onderhavig bestemmingsplan biedt weliswaar gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het realiseren van nieuwe/extra stalruimte, maar gelet de regels van het plan en bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) mag deze niet (zonder meer) ten behoeve van uitbreiding van de vergunde veestapel gebruikt worden. Dit volgt allereerst uit de artikelen 3.5.1 en 3.6.1 van de regels van het plan. Daarnaast kan ingevolge artikel 4 en 5 Wgv worden toegestaan, dat de afstand tussen het geuremissiepunt van de nieuwe stal op de deellocatie Knapheideweg 75 en de omliggende woningen de bestaande kleinere afstand dan de vanuit de geurverordening vereiste 50 meter mag zijn, maar stellen deze artikelen ook de voorwaarde dat de aantallen en de soorten dieren daarbij niet toenemen.

Gelet hierop voorziet onderhavig bestemmingsplan in bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden voor nieuwbouw van een stal op de deellocatie Knapheideweg 75. Het plan maakt geen verkleining van de afstanden van de stal tot omliggende woningen en uitbreiding van de vergunde veestapel, in de zin van een toename in aantallen/soorten dieren, mogelijk. Onderhavig plan zal ons inziens dan ook niet leiden tot (een toename van) overlast van vliegen ten opzichte van de bestaande, vergunde situatie.

10.Standpunt

Omwonenden vragen of het voor de familie Lamers niet mogelijk is om de beoogde nieuwbouw van een stal te realiseren op de recent aangekochte bedrijfslocatie aan de Wylerbaan 14a te Groesbeek.

10.Gemeentelijke reactie

Het door omwonenden gevraagde is besproken met de familie Lamers. Zij geeft ter reactie het volgende aan. Zij heeft naast de deellocaties aan de Knapheideweg zelf in de directe omgeving daarvan nog circa 39 hectare akker- en grasland in eigendom en pacht, terwijl de aangekochte bedrijfslocatie aan de Wylerbaan 14a en de bijbehorende gronden niet meer dan circa 11 hectare omvatten. Daarmee heeft zij aan en in de directe omgeving van de Knapheideweg voldoende grondpositie om in combinatie met de vergunde veestapel te komen tot een reëel agrarisch bedrijf. Dit geldt niet voor de bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a. Voorts zijn er op de deellocaties aan de Knapheideweg 2 bedrijfswoningen aanwezig en bedraagt de afstand tussen de deellocaties en nabijgelegen gronden aan de Knapheideweg en de bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a ongeveer 6 kilometer. Derhalve is het voor een duurzame ontwikkeling van het agrarisch bedrijf en een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk de nieuw te bouwen stal op één van de deellocaties aan de Knapheideweg te realiseren en is nieuwbouw van deze stal op de recent aangekochte bedrijfslocatie aan de Wylerbaan 14a geen reëel alternatief voor de familie Lamers.

11.Standpunt

Het wordt niet acceptabel gevonden dat de 5 boerenkamers, die het bestemmingsplan maximaal toestaat, overal binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

11.Gemeentelijke reactie

Gemeente is, conform het provinciale beleid in het Streekplan Gelderland 2005, van mening dat logies

met ontbijt zowel een waardevolle bijdrage kan leveren aan extensieve verblijfsrecreatie als een waardevolle aanvulling kan zijn op het inkomen van een agrarisch bedrijf. Om deze reden is er reeds in de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2000 en nu in de regels van het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" een algemene regeling vervat om de realisatie van boerenkamers mogelijk te maken. De regeling houdt in dat binnen het voor het agrarisch bedrijf vastgelegde bouwvlak ten hoogste 5 boerenkamers met een oppervlakte van 50 m² per boerenkamer kunnen worden toegestaan, mits dat milieuhygiënisch inpasbaar is en niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven leidt. Gezien het plan "Buitengebied Groesbeek" ook geldt voor de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en ter plaatse daarvan een bouwvlak heeft vastgelegd ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf, is het op basis van dit plan in beginsel al mogelijk om binnen de vastgelegde bouwmogelijkheden ter plaatse van het bouwvlak maximaal 5 boerenkamers te realiseren. In onderhavig bestemmingsplan zijn de maximaal 5 boerenkamers reeds als recht overal binnen het bouwvlak op de deellocaties Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg toegestaan. Dit is aanvaardbaar geacht, omdat deze gebruiksmogelijkheid haar grondslag vindt in een algemene regeling voor agrarische bedrijven en realisatie ervan ons inziens milieuhygiënisch inpasbaar is en geen extra belemmeringen geeft voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven, ongeacht op welke deellocatie de realisatie van 1 of meer boerenkamers plaatsvindt. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen, aangezien boerenkamers geen milieugevoelige functie betreffen (ze behoren tot van de inrichting) en het agrarisch bedrijf zelf meer milieubelastend voor de omgeving is. In de directe omgeving bevinden zich voorts geen agrarische bedrijven.

12.Standpunt

Omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen van uitbreiding van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg voor het omliggende landschappelijk open gebied.

12.Gemeentelijke reactie

Op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg waren/zijn volgens het eerder ervoor geldend bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2000 en het nu ter plaatse geldend bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" de bestaande loods en de bestaande mestzak als recht toegestaan. Op grond van laatstgenoemd plan mogen de oppervlakte en bouwhoogte van de loods maximaal 55 m² resp. 2 meter bedragen en die van de mestzak maximaal 85 m² resp. 2 meter. Naast de bestaande bedrijfsbebouwing vindt er ter plaatse van de deellocatie ook stalling en buitenopslag van voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen plaats. Zoals nader uiteengezet in de gemeentelijke reactie onder b., punt 1. is het ten behoeve van een duurzame totaaloplossing voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers noodzakelijk om met onderhavig bestemmingsplan ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gebruiks- en bouwmogelijkheden toe te voegen. Ook al heeft invulling ervan eveneens als gevolg dat de bestaande loods gesloopt wordt en voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen elders gestald/opgeslagen zullen worden, de toevoeging van gebruiks- en bouwmogelijkheden leidt inderdaad tot aantasting van de karakteristieke openheid van het provinciale waardevolle landschap en het zuidelijk hellinggebied, waarin deze deellocatie ligt. Het landschappelijk inrichtingsplan heeft dan ook vooral tot doel de ons inziens onontkoombare aantasting van het open landschap en deelgebied zo beperkt mogelijk te houden. Met de beukenhaag worden voorzieningen als de parkeerplaatsen, voeropslag en mestzak aan het zicht onttrokken. Gezien de aanleg en instandhouding van de in het landschappelijk inrichtingsplan vervatte landschappelijke inpassing vereist is om gebruik te mogen maken van de er geboden gebruiks- en bouwmogelijkheden, doet de met onderhavig bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg ons inziens ten opzichte van de huidige situatie geen onevenredige afbreuk aan het open landschap en deelgebied.

13.Standpunt

Omwonenden vragen naar de overwegingen om op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg een hooimijt met boerenterras mogelijk te maken.

13. Gemeentelijke reactie

Desbetreffende overwegingen zijn reeds benoemd in de behandeling van de vooroverlegreactie van de provincie. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie onder b., punt 1.

14. Standpunt

Omwonenden hebben bezwaar tegen het mogelijk maken van de in het plan begrepen horecafunctie, niet alleen vanwege de situering van de gebruiks- en bouwmogelijkheid op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg, maar ook gelet op de daarvan te verwachten hinder.

14. Gemeentelijke reactie

De hooimijt met boerenterras, waar onderhavig bestemmingsplan in voorziet, is gelet de begripsbepalingen van de regels van het plan een voorziening voor kleinschalige horeca, behorend bij een agrarisch bedrijf, waarbij binnen de hooimijt ruimte is voor circa 12 bezoekers en/of gasten van de boerenkamers van hetzelfde agrarisch bedrijf en het terras plaats biedt aan circa 30 bezoekers en/of gasten van die boerenkamers. Volgens de begripsbepaling voor kleinschalige horeca is in deze uitsluitend een horecabedrijf in (horeca)categorie 1 toegestaan. Een horecabedrijf van zodanige categorie veroorzaakt in het algemeen slechts beperkte hinder voor omwonenden wat betreft geluidshinder, verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk. Daarbij komt dat hoewel onderhavige horecavoorziening niet genoemd is in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009), vanuit deze handreiking redelijkerwijs wel verondersteld kan worden dat het realiseren van betreffende kleinschalige horecavoorziening niet zal leiden tot onevenredige geur- of geluidshinder en daarmee overlast op dit gebied. In de handreiking zijn cafés en bars wel genoemd; daarvoor geeft ze gelet de aspecten geur, geluid, gevaar en stof een minimale indicatieve richtafstand tot de dichtstbijzijnde woning(en) van 10 meter. Gezien de hooimijt met boerenterras qua ruimtelijke uitstraling zeker niet zwaarder is dan cafés en bars, kan ons inziens deze minimale afstand ook hiervoor worden aangehouden als het gaat om het voorkomen van hinder en gevaar voor de omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woning aan de Knapheideweg 77 is gelegen op 12 meter van de grens van het bestemmingsvlak ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg en op circa 70 meter van het vlak, ter plaatse waarvan onderhavig bestemmingsplan de kleinschalige horecavoorziening toestaat. Aldus wordt er (ruim) voldaan aan voornoemde minimale afstand van 10 meter. Voor de aspecten geur en geluid heeft dit onderdeel van onderhavig plan ons inziens dan ook niet het ontstaan van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat tot gevolg. Wat verkeershinder en -overlast betreft wordt naar de gemeentelijke reactie onder punt 16 verwezen.

15. Standpunt

Er wordt uitleg gevraagd over de in het plan opgenomen verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek.

15. Gemeentelijke reactie

Hoe in onderhavig bestemmingsplan het aspect archeologie is geregeld en mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden beschermd zijn, is in paragraaf 4.10 van de plantoelichting nader toegelicht. Aangegeven is dat ingevolge het gemeentelijk archeologisch beleid archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, indien er ter plaatse van gronden met een middelmatige of hoge archeologische verwachting sprake is van bodemingrepen, dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld (huidige bouwvoor) en met een oppervlakte groter dan 100 m². Vermeld is ook dat in onderhavig bestemmingsplan een algemeen gebruikelijke regeling opgenomen is ter bescherming van te verwachten archeologische waarden en de bijbehorende verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek, die 1 op 1 overgenomen is uit het eerder voor de deellocaties aan de Knapheideweg in voorbereiding zijnde en nu ervoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". De regeling houdt in dat:

- Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen archeologisch onderzoek vereist is als het bouwen ter plaatse van de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden plaatsvindt én het bouwwerk groter is dan 100 m²;
- Voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden, die voorzien in een groundbewerking dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m², een

omgevingsvergunning vereist is ten behoeve waarvan een archeologisch onderzoek nodig is. Bij nader inzien dient te worden geconstateerd dat er reeds in het kader van onderhavig bestemmingsplan een archeologische onderzoeksplicht geldt. De planvorming voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg vereist vooraf archeologisch onderzoek. Dit niet vanwege de op deze deellocatie voorziene bodemingrepen als gevolg van het realiseren van de hooimijt, het boerenterras, de parkeerplaatsen, pluktuin, hoogstamfruitbomen en beukenhagen, maar aangezien onderhavig plan hier andere bouwwerken groter dan 100 m² op de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden mogelijk maakt. Ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg zijn als recht nieuwe bouw mogelijkheden vastgelegd op de als zodanig bestemde gronden voor 1.300 m² voer- opslag en een mestzak van 250 m². De resultaten van het alsnog uit te voeren archeologisch onderzoek zullen worden verwerkt in het (ontwerp)bestemmingplan (plantoelichting, regels en verbeelding).

16.Standpunt

Omwonenden hebben bezwaar tegen het plan, aangezien de agrarische en recreatieve activiteiten een grote toename van verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer tot gevolg hebben, terwijl de Knapheideweg een erg smalle weg is en ter plaatse alleen bestemmingsverkeer is toegestaan.

16.Gemeentelijke reactie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op uitbreiding van de agrarische bedrijfsactiviteiten, maar op een herstructurering hiervan. Nu de 3 deellocaties op geringe onderlinge afstand gelegen zijn, kan dan ook redelijkerwijs worden aangenomen dat ter plaatse van de Knapheideweg en aansluitende wegen geen wezenlijke toename plaatsvindt aan motorvoertuigbewegingen vanwege de agrarische bedrijfsactiviteiten. De verkeerstoename vanwege de maximaal 5 boerenkamers zal zich beperken tot een paar motorvoertuigbewegingen per boerenkamer per dag. Over de verkeerstoename als gevolg van de realisatie van de hooimijt met boerenterras wordt het navolgende opgemerkt.

Volgens de in de regels van onderhavig bestemmingsplan vervatte begripsbepalingen omvat de op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg te realiseren hooimijt met boerenterras een voorziening voor kleinschalige horeca, behorend bij het agrarisch bedrijf, waarbij binnen de hooimijt ruimte is voor circa 12 personen en het terras plaats biedt aan circa 30 personen. In paragraaf 4.7 van de plantoelichting is op basis van dit maximum van 42 gelijktijdig aanwezige personen, 5 volledige groepen per dag, het uitgangspunt dat alle bezoekers met de auto komen en een gemiddelde autobezetting van 2 personen/auto een toename van het aantal verkeersbewegingen per auto berekend van 210 per dag. Zoals ook vermeld in de plantoelichting, betreft dit een theoretische benadering van het maximum aantal extra motorvoertuigbewegingen over de Knapheideweg ten gevolge van realisatie van de hooimijt met boerenterras, maar zal dit maximum zich in de praktijk zeer waarschijnlijk niet voordoen. Allereerst aangezien redelijkerwijs verondersteld kan worden dat de kleinschalige horecavoorziening niet dagelijks door 5 groepen van 42 personen bezocht zal worden. Gelet het bedrijfsplan, waarin is aangegeven dat op termijn op jaarbasis maximaal 11.625 bezoeken plaats zullen vinden bij 200 openingsdagen, worden er per openingsdag gemiddeld 58 bezoekers verwacht. Daarnaast is de deellocatie niet gelegen langs een door- gaande weg en zal een (groot) deel van de bezoekers mede daarom eerder bestaan uit recreanten en toeristen die de hooimijt met boerenterras lopend of met de fiets bezoeken. Derhalve zal het aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag aanzienlijk lager zijn dan de berekende 210. De te verwachten toename van het aantal motorvoertuigbewegingen beschouwen wij dan ook aanvaardbaar; deze zal niet leiden tot een onevenredige verkeersdrukke ter plaatse van de Knapheideweg. Dat de door omwonenden genoemde geslotenverklaring niet zal gelden voor het extra verkeer naar en van de hooimijt met boerenterras heeft ons inziens ook een voordeel gelet op verdeling van dit verkeer. De extra verkeersbewegingen zullen daardoor niet uitsluitend vanuit en in zuidelijke richting over de Knapheideweg plaatsvinden.

17.Standpunt

In het bedrijfsplan is de onderbouwing van de recreatieve tak onvolledig, onder meer gezien die nog een aantal PM's bevat.

17.Gemeentelijke reactie

Het als bijlage bij de plantoelichting gevoegde bedrijfsplan betreft een haalbaarheidsanalyse, waarin

onderbouwd is of de te realiseren recreatieve tak voldoende opbrengst kan opleveren om in combinatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten te komen tot een levensvatbaar bedrijf. Gelet het eerder genoemde advies van de provincie Gelderland van eind december 2010 over het bedrijfsplan zal er met de in bijlage 8 van dit plan opgesomde agrarische bedrijfsactiviteiten sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Daar concludatie van het bedrijfsplan onder meer is dat de plannen voor de recreatieve tak passend zijn in gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid en de relevante marktontwikkelingen en realisatie ervan zal leiden tot verbetering van het bedrijfsresultaat, is met dit plan de door de familie Lamers gewenste verbreding van haar vleesvee- en akkerbouwbedrijf wat ons betreft bedrijfseconomisch gezien voldoende onderbouwd.

In paragraaf 6.3 van de haalbaarheidsanalyse is de ondernemersbeloning PM gelaten, omdat het niet aan Van Nuland & Partners is om deze te bepalen. Dit is aan de familie Lamers zelf. Aan de PM's in bijlage 8 is met paragraaf 6.1, 6.2 en 6.3 van het bedrijfsplan invulling gegeven.

Overigens is de familie Lamers in 2012 in gesprek geweest met een bank. Deze gaf aan de conclusie, dat realisatie van de plannen voor de recreatieve tak naar verwachting zal leiden tot verbetering van het resultaat van haar bedrijf, gezien de gekozen uitgangspunten realistisch te vinden. Ook acht deze een aanvullende bancaire financiering acceptabel. Voor onze gemeente is van belang dat de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd is, nu via de anterieure overeenkomst met de familie Lamers is overeengekomen dat zij alle kosten en risico draagt van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering.

18. Standpunt

Omwonenden betwijfelen de levensvatbaarheid van het ter plaatse van de locatie(s) aan de Knapheideweg voort te zetten agrarisch bedrijf. Zij vragen zich daarom af of het plan niet slechts beoogt de recreatieve activiteiten mogelijk te maken en het ter plaatse te bestemmen agrarisch bedrijf er nooit uitgeoefend zal gaan worden, in die zin dat de 68 stuks vee hier nooit meer gehouden zullen worden.

18. Gemeentelijke reactie

In december 2010 heeft de provincie Gelderland positief geadviseerd over het in opdracht van de familie Lamers opgestelde bedrijfsplan. Volgens dit advies zal er met de agrarische bedrijfsactiviteiten (houden van 24 melk- en kalfkoeien, 34 stuks jongvee en 10 vleesstieren, mest- en voeropslag en circa 39 hectare gras- en bouwland) sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf en is de recreatieve tak bedoeld om de arbeidsbehoefte en het arbeidsinkomen aan te vullen tot het niveau van een volwaardig bedrijf. Derhalve zullen zowel de agrarische bedrijfsactiviteiten als de recreatieve tak uitgeoefend moeten (gaan) worden om voldoende werk en inkomen te genereren.

Zoals in de reactie onder punt 8. vermeldt en toegelicht, volgt uit het bedrijfsplan dat de te realiseren recreatieve tak betrekking heeft op nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf en wordt/is in onderhavig bestemmingsplan en andere toestemmingen geregeld dat de recreatieve activiteiten uitsluitend ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsactiviteiten, en niet op zichzelf, mogen worden uitgeoefend. Derhalve maakt onderhavig plan allereerst een agrarisch bedrijf mogelijk op de deellocaties aan de Knapheideweg; de recreatieve activiteiten zijn er alleen mogelijk als het bedrijf in werkelijkheid ook wordt uitgeoefend en in zodanige omvang dat de recreatieve activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Anders is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Om te borgen dat de recreatieve tak ook nevenactiviteiten blijft omvatten, is in onderhavig plan de omvang van de te realiseren voorzieningen tot een zeker maximum beperkt. Op basis van dit plan kunnen de recreatieve activiteiten dan ook niet tot een in omvang volwaardig recreatief bedrijf uitgroeien.

19. Standpunt

Gevraagd wordt of er op termijn niet een puur recreatief bedrijf mogelijk gemaakt wordt.

19. Gemeentelijke reactie

De te realiseren recreatieve tak omvat nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. Dit volgt uit het opgestelde bedrijfsplan en wordt/is als zodanig geregeld in onderhavig bestemmingsplan en in andere toestemmingen. Het is daarmee niet als recht toegestaan dat de recreatieve tak de hoofdactiviteit wordt. Hiervoor is afzonderlijk goedkeuring vereist van het bevoegd gezag (meestal de gemeente):

- Onderhavig bestemmingsplan beoogt verschillende bij het agrarisch bedrijf behorende voorzieningen mogelijk te maken alsmede maximaal 5 boerenkamers en kleinschalige horeca, bestaande uit een theehuis in de vorm van een hooimijt, boerenterras en een pluktuin. Hiertoe is in de regels bepaald, dat de voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor één agrarisch bedrijf en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het bouwvlak alsook voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf in de vorm van boerenkamers en een hooimijt met boerenterras. Een nevenactiviteit is in de inleidende regels gedefinieerd als een activiteit van zodanig beperkte omvang dat de functie waaraan zij toe wordt gevoegd qua aard, verschijningsvorm en omvang als hoofdfunctie herkenbaar blijft. Van de in het plan begrepen gebruiks- en bouwmogelijkheden voor boerenkamers en een hooimijt met boerenterras mag dus alleen gebruik gemaakt worden, wanneer op de deellocaties aan de Knapheideweg een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend en de agrarische bedrijfsactiviteiten er als hoofdfunctie herkenbaar zijn. Indien dit om welke reden dan ook niet het geval is, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan; zowel de boerenkamers als hooimijt met boerenterras vormen geen aan die hoofdfunctie toegevoegde en hieraan ondergeschikte activiteiten (meer). Om deze recreatieve activiteiten te realiseren/handhaven of uit te oefenen dient dan opnieuw een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevolgd te worden dan wel een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik;
- Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg viel tot 1 januari 2013 onder het Besluit landbouw; op 11 februari 2008 is er een melding Besluit landbouw geaccepteerd. Met ingang van 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. Binnen het Activiteitenbesluit zijn, ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten, recreatieve nevenactiviteiten toegestaan. Wanneer de recreatieve activiteiten echter niet (langer) ondergeschikt zijn aan de landbouwactiviteiten, is een omgevingsvergunning milieu vereist.

Hier komt bij dat om te borgen dat de recreatieve tak ook nevenactiviteiten blijft omvatten, in onderhavig plan de omvang van de te realiseren voorzieningen tot een zeker maximum beperkt is. Op basis van dit plan kan de recreatieve tak dan ook niet tot een in omvang volwaardig recreatief bedrijf uitgroeien.

20.Standpunt

In de plantoelichting zijn enkele onjuiste aannames gedaan, bijvoorbeeld over de karakteristiek van de omgeving, waarin het plangebied is gelegen.

20.Gemeentelijke reactie

De tekst van de plantoelichting wordt bezien op eventuele onjuist- of onvolledigheden en in voorkomend geval ambtshalve aangepast.

21.Standpunt

Omwonenden gunnen het de familie Lamers wel dat zij het agrarisch bedrijf kunnen voortzetten, maar hebben weinig tot geen vertrouwen in de familie. Volgens omwonenden is het nu, vooral op het aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen perceel, een rotzooi, heeft men ook niet aan eerder gestelde voorwaarden voldaan en worden de dieren, die de familie nu houdt, niet goed behandeld. Omwonenden denken niet dat het plan als resultaat zal hebben, dat de locatie(s) van het bedrijf aan de Knapheideweg zullen worden opgeruimd.

21.Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie vindt op de deellocaties aan de Knapheideweg de nodige buitenopslag plaats van voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen. Dit gebeurt inderdaad voor een belangrijk deel ook op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Deels gaat het wel om zaken die voor regelmatig gebruik bedoeld zijn. De familie Lamers geeft aan dat de reden van deze buitenopslag is, dat het tot op heden aan voldoende bedrijfsbebouwing ontbreekt die de bergruimte biedt om het een en ander inpandig te stallen en op te slaan. Het bedrijfsplan en onderhavig bestemmingsplan voorzien juist in het (kunnen) realiseren van die noodzakelijke bergruimte. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een landschappelijk inrichtingsplan om het gebruik en de bebouwing van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg op zorgvuldige(r) wijze landschappelijk in te passen. Insteek van de familie

Lamers is te wachten met de aanpak van de deellocaties aan de Knapheideweg, totdat (meer) zekerheid bestaat over het kunnen realiseren van de plannen die zij hiervoor heeft. De gemeente heeft hier in zekere mate begrip voor, maar zal de familie wel verzoeken om als blijk van goede wil en vertrouwen niet meer in gebruik zijnde en overbodige voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen nu alvast te ruimen. Overigens bieden zowel het nu voor de deellocaties aan de Knapheideweg geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" als onderhavig bestemmingsplan ons in voorkomend geval een grondslag om handhavend op te treden tegen het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag, gezien beide plannen dit aanmerken als met het plan strijdig gebruik. De gemeente vertrouwt er echter op hier geen beroep op te hoeven doen.

De opmerking over het niet goed behandelen van het gehouden vee kan de familie Lamers niet plaatsen. Voor een agrariër is een goede behandeling van het vee immers noodzaak, gezien het zijn broodwinning betreft. De opmerking heeft overigens geen ruimtelijke relevantie.

22.Standpunt

Omwonenden maken zich zorgen over waardevermindering van de eigen woning.

22.Gemeentelijke reactie

Naar onze mening is de toename van gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocaties aan de Knapheideweg, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, van beperkte omvang ten opzichte van het eerder voor de deellocaties in voorbereiding zijnde en nu daarvoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Er bestaat daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de eventuele waardevermindering van een omliggende woning ten gevolge van de planologische wijziging(en) het normaal maatschappelijk risico, dat in elk geval gelijk is aan 2% van de waarde van de eigen woning voor het ontstaan van deze schade, overstijgt. Gelet hierop alsook het feit, dat met de anterieure overeenkomst geregeld is dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade vanwege waardevermindering van een omliggende woning na het onherroepelijk worden van het plan geheel voor rekening en risico zijn van de familie Lamers, is de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. In de door omwonenden aangevoerde waardevermindering van de eigen woning zien wij dan ook geen aanleiding om onderhavig(e) bestemmingsplan(procedure) niet voort te zetten.

23.Standpunt

Omwonenden vragen zich af wat de relatie is tussen dit plan ten behoeve van de voortzetting van het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de locatie(s) aan de Knapheideweg en het plan voor de nieuwbouw van een woning op het perceel, gelegen tussen de woningen aan de Kruksebaan 62 en 78-80.

23.Gemeentelijke reactie

Zoals vermeldt in de gemeentelijke reactie onder b., punt 1, is de gemeente er gelet een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2002 en een goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten in 2006 aan gehouden om ten behoeve van het agrarisch bedrijf van de familie Lamers een bestemmingsplan vast te stellen, welk dit bedrijf een duurzame totaaloplossing biedt. Onderhavig plan maakt in het kader hiervan mogelijk, dat ter voortzetting van het bedrijf op de deellocaties aan de Knapheideweg een kwaliteits- en efficiëncyslag op het bestaande bedrijf kan worden gemaakt en de huidige agrarische bedrijvigheid uitgebreid kan worden met een recreatieve tak. Met het oog op de duurzame totaaloplossing is daarnaast principemedewerking toegezegd aan een bouw mogelijkheid voor de nieuwbouw van een burgerwoning op het perceel van de familie Lamers, gelegen aan de Kruksebaan, tussen de woningen Kruksebaan 62 en 78-80. Om dit mogelijk te maken is echter een afzonderlijke anterieure overeenkomst gesloten en wordt in vervolg daarop te zijner tijd een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gestart. Mede gelet het feit, dat dit perceel volgens het nu ervoor geldend bestemmingsplan "Breedeweg" niet een agrarische bestemming heeft, maar een woonbestemming zonder bouw mogelijkheid voor een burgerwoning, bestaat er ruimtelijk, planologisch en juridisch geen relatie tussen beide ontwikkelingen.

24.Standpunt

Omwonenden vragen zich af wat de relatie is tussen dit plan ten behoeve van de voortzetting van het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de locatie(s) aan de Knapheideweg en de recente aankoop van de bedrijfslocatie aan de Wylerbaan 14a te Groesbeek.

24. Gemeentelijke reactie

De familie Lamers geeft aan dat één van de zonen de bedrijfslocatie aan de Wylerbaan 14a onlangs aangekocht heeft om er met zijn gezin te wonen, nu zijn ouders nog woonachtig zijn in de bedrijfswoning op de deellocatie Knapheideweg 71 en de bedrijfswoning op de deellocatie Knapheideweg 75 wordt bewoond door zijn broer en zijn gezin. De bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a kunnen echter niet worden betrokken in de duurzame totaaloplossing voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers aan de Knapheideweg. Aan en in de directe omgeving van de Knapheideweg heeft zij met ongeveer 39 hectare in eigendom zijnd en gepacht akker- en grasland voldoende grondpositie om in combinatie met de vergunde veestapel op de deellocaties aan de Knapheideweg een reëel agrarisch bedrijf te kunnen uitoefenen. De bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a omvatten echter maar circa 11 hectare. Daarbij is met ongeveer 6 kilometer de onderlinge afstand te groot om deze, gelet een duurzame ontwikkeling en een doelmatige bedrijfsvoering van dit bedrijf, op lange termijn onderdeel te maken van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op de deellocaties aan de Knapheideweg. De bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a maken aldus geen onderdeel uit van de duurzame totaaloplossing voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg. Deze zijn ook geen deel van hun bedrijfsplan en onderhavig bestemmingsplan. Zowel bedrijfsmatig als ruimtelijk, planologisch en juridisch bestaat er geen relatie tussen de voortzetting van het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg en de aankoop van Wylerbaan 14a. Het voorgaande laat onverlet dat op de bedrijfslocatie en de bijbehorende gronden aan de Wylerbaan 14a afzonderlijk agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen en mogen worden uitgeoefend. Dat gebeurt nu ook. Hoe betreffende zoon hieraan verder invulling gaat geven, als de plannen voor het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg kunnen worden gerealiseerd, weet hij op dit moment nog niet.

25. Standpunt

Omwonenden pleiten dat het beter zou zijn om in het kader van functieverandering woningbouw mogelijk te maken op de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75, dan er een agrarisch bedrijf positief te bestemmen en recreatieve activiteiten toe te staan.

25. Gemeentelijke reactie

Het door omwonenden bepleitte is met de familie Lamers besproken. Zij geeft aan geen toekomstperspectief te zien in een functieverandering naar wonen voor de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75. Aangezien een functieverandering naar wonen volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle bestaande vrijkomende bedrijfsbebouwing vereist, zou zij inhouden dat de familie haar agrarisch bedrijf moet stoppen en derhalve hun leven en broodwinning als agrariërs verloren gaat. Dit terwijl de familie juist een bedrijfsplan en onderhavig bestemmingsplan op heeft laten stellen, omdat zij op basis daarvan haar bedrijf wil voortzetten. Voor de familie Lamers is de bepleitte functieverandering naar wonen dan ook geen duurzame totaaloplossing. Het realiseren van een functieverandering vereist de medewerking van de bedrijfs- en/of grondeigenaar. Nu uit het bedrijfsplan en het bovenstaande blijkt dat de familie Lamers andere plannen dan een functieverandering heeft, dient onze gemeente alleen daarover te oordelen. Voor onze overwegingen om mee te werken aan verbreding van het agrarisch bedrijf van de familie Lamers wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder b., punt 1.

d. Diverse buurtbewoners van Knapheideweg 71 en 75**1. Standpunt**

Omwonenden zijn van mening dat ten aanzien van de voorgenomen bouw op en het voorgenomen gebruik van het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg, onverenigbaar is met de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie. De bouw en het gebruik van de horecagelegenheid en aanleg van het parkeerterrein vormen een toevoeging op de bestaande bouw en het bestaand agrarisch gebruik en hebben zo als gevolg dat de Knapheideweg als historische en blijvende bouwgrens van Breedeweg en groene rand wordt overschreden, het achterliggend open gebied en panorama aan het zicht worden onttrokken en er meer druk op de ruimtelijke omgeving gelegd wordt, dan de structuurvisie toelaat. Voor

doorgang van het plan is eerst wijziging van de structuurvisie nodig.

1. Gemeentelijke reactie

In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is het in de “Structuurvisie Groesbeek 2025” vervatte beleid beschreven en is de met het plan voorgestane ontwikkeling op de deellocaties aan de Knapheideweg aan dit beleid getoetst. Geconcludeerd is dat deze past binnen het ruimtelijk kader van de structuurvisie. Bij nader is deze conclusie niet juist. Ons inziens sluit een verbreding van het bestaande agrarisch bedrijf van de familie Lamers met enkele recreatieve nevenactiviteiten wel aan bij de ambitie ‘meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid’ voor de pijler ‘Leefomgeving’ en de ambitie ‘vitaal buitengebied’ voor de pijler ‘Werkklimaat’. Voor het uitbouwen van het imago van Groesbeek als een uitstekende recreatiegemeente is vergroting en verbreding van het aanbod aan (verblijfs)recreatieve voorzieningen in de hele gemeente gewenst (en niet alleen in de kern Groesbeek). Tevens worden er vanuit het streven naar een duurzame grondgebonden agrarische productie in bepaalde delen van het buitengebied, zoals het zuidelijk hellinggebied, aan bestaande agrarische bedrijven mogelijkheden geboden voor verbreding in de vorm van bijvoorbeeld een recreatieve ontwikkeling. Voor zover het plan ten behoeve van de recreatieve nevenactiviteiten voorziet in de toevoeging van gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, sluit de voorgestane ontwikkeling bij nader inzien echter niet aan bij andere ambities voor de pijler ‘Leefomgeving’. In het kader van de ambities ‘versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor’ en ‘versterken naar een robuuste landschapsstructuur’ is er ruimte voor ontwikkelingen die de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken, sluiten ontwikkelingen aan bij de karakteristieken van het desbetreffend deelgebied en blijven open gebieden open ‘ogen’. Met het toevoegen van gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van de in het zuidelijk hellinggebied gelegen deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg vindt er een tegenovergestelde ontwikkeling plaats: geen sprake is van behoud en ontwikkeling van de karakteristieke openheid van dit deelgebied. Zoals nader uiteengezet in de gemeentelijke reactie onder b., punt 1, bestaan er ons inziens goede argumenten om in dit specifieke geval enige ontwikkeling mogelijk te maken op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, ook al draagt dat niet bij aan behoud en ontwikkeling van de karakteristieke openheid van het zuidelijk hellinggebied. Om hierin met onderhavig bestemmingsplan te voorzien, is niet eerst wijziging van de gemeentelijke structuurvisie noodzakelijk. In een structuurvisie dienen gelet het in de Wet ruimtelijke ordening bepaalde de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid vastgelegd te worden. Om middels een bestemmingsplan op detailniveau beleidsafwijking toe te staan, moet hier in de plantoelichting een goede onderbouwing voor gegeven worden. Die ontbreekt nog in paragraaf 3.2 van de plantoelichting; de paragraaf dient dan ook daarmee aangevuld te worden. Uitgangspunt voor de op te nemen goede onderbouwing is het in de gemeentelijke reactie onder b., punt 1 vermelde.

2. Standpunt

Het in de bijlagen bij de plantoelichting opgenomen bedrijfsplan is geen voldragen en geen deugdelijk ondernemingsplan, aangezien het onvoldoende informatie bevat over de economische haalbaarheid van het horeca- en gastenverblijf. Zonder redelijke inschatting van de economische haalbaarheid ontbreekt elke grond voor wijziging van het bestemmingsplan.

2. Gemeentelijke reactie

Het als bijlage bij de plantoelichting gevoegde bedrijfsplan is niet opgesteld om als ondernemingsplan te dienen ten behoeve van bijvoorbeeld het verkrijgen van de nodige externe financiering. Het plan betreft een haalbaarheidsanalyse, waarin onderbouwd is of de te realiseren recreatieve tak voldoende opbrengst kan opleveren om in combinatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten te komen tot een levensvatbaar bedrijf. Gelet het eerder genoemde advies van de provincie Gelderland van eind december 2010 over het bedrijfsplan zal er met de in bijlage 8 van dit plan opgesomde agrarische bedrijfsactiviteiten sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Daar conclusie van het bedrijfsplan onder andere is dat de plannen voor de recreatieve tak passend zijn in gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid en de relevante marktontwikkelingen en realisatie ervan zal leiden tot verbetering van het bedrijfsresultaat, is met dit plan de door de familie Lamers gewenste verbreding van haar vleesvee- en akkerbouwbedrijf wat ons

betreft bedrijfseconomisch gezien voldoende onderbouwd.

In paragraaf 6.3 van de haalbaarheidsanalyse is de ondernemersbeloning PM gelaten, omdat het niet aan Van Nuland & Partners is om deze te bepalen. Dit is aan de familie Lamers zelf. Aan de PM's in bijlage 8 is met paragraaf 6.1, 6.2 en 6.3 van het bedrijfsplan invulling gegeven.

Overigens is de familie Lamers in 2012 in gesprek geweest met een bank. Deze gaf aan de conclusie, dat realisatie van de plannen voor de recreatieve tak naar verwachting zal leiden tot verbetering van het resultaat van haar bedrijf, gezien de gekozen uitgangspunten realistisch te vinden. Ook acht deze een aanvullende bancaire financiering acceptabel. Voor onze gemeente is van belang dat de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd is, nu via de anterieure overeenkomst met de familie Lamers is overeengekomen dat zij alle kosten en risico draagt van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering.

3. Standpunt

Het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg is gelegen in een erosiedal en daarmee kwetsbaar natuurgebied, waarin volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" geen bebouwing mag plaatsvinden, gronden niet dieper dan 0,40 m mogen worden gewoeld en waarin geen ondergrondse leidingen mogen worden aangebracht. Het gebied mag uitsluitend voor grasland en akkerbouw gebruikt worden.

3. Gemeentelijke reactie

Het is juist dat de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg in een erosiedal ligt. Dit erosiedal is echter geen natuur-, maar agrarisch gebied. Het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" bevat ten aanzien van het erosiedal regels om dit gebied aan de overzijde van de Knapheideweg specifiek bescherming te bieden tegen vermindering van reliëfverschillen of beplanting. Ook is voor de in een erosiedal gelegen gronden specifiek bepaald dat grasland niet zonder een omgevingsvergunning omgezet mag worden in bouwland als er geen gebruik gemaakt wordt van niet kerende grondbewerking (mûlchen) en het aanplanten langs hoogtelijnen. Het is dan ook niet om reden van het er aanwezige erosiedal, dat het plan "Buitengebied Groesbeek" in het gebied aan de overzijde van de Knapheideweg buiten het bouwvlak geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing toestaat en grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld en ondergrondse leidingen alleen na verleende omgevingsvergunning toestaat.

De met onderhavig bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg leidt niet tot vermindering van bestaande reliëfverschillen of beplanting ter plaatse van de deellocatie en heeft geen betrekking op de omzetting van gras- in bouwland. Derhalve geeft de ligging in een erosiedal ons inziens geen aanleiding de met het plan beoogde gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg niet mogelijk te maken.

4. Standpunt

Het plan is ten aanzien van het beginnen van een restaurant op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg in strijd met de regels, die gelden voor een agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden en met archeologische verwachtingswaarde. Behalve dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde van dit gebied, zal de belasting van het milieu toenemen, wordt er ten behoeve van deze nevenactiviteit en sanitaire voorzieningen nieuwe bebouwing opgericht en zal hier eveneens de verkoop van streekproducten gaan plaatsvinden.

4. Gemeentelijke reactie

Eind november 2013 trad voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" in werking. Dit plan biedt ter plaatse van de deellocatie geen gebruiks- en bouw mogelijkheden voor een gebouw ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een hooimijt met boerenterras. De constatering door omwonenden, dat het realiseren hiervan op betreffende deellocatie ook strijd is met diverse andere regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' als opgenomen in het plan "Buitengebied Groesbeek", is juist. Gezien dit onderdeel van de door de familie Lamers voorgestane ontwikkeling gelet de plantoelichting en overige gemeentelijke reacties uit deze nota ons inziens ook op de door omwonenden genoemde punten niet

in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, worden de ter plaatse geldende regels middels onderhavig bestemmingsplan zodanig gewijzigd, dat realisatie hiervan toegestaan is.

5. Standpunt

Volgens omwonenden zal een restaurant op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg gelet het geprognostiseerde aantal van 210 extra verkeersbewegingen extra verkeer aantrekken. Ter plaatse zal de verkeersdrukke toenemen, ook al omdat de geslotenverklaring voor niet-bestemmingsverkeer tussen Knapheideweg 69 en 77 niet zal gelden voor bezoekers van het restaurant. Daarnaast wordt gevreesd dat als er op het perceel zelf onvoldoende parkeermogelijkheden zijn, de auto's geparkeerd zullen gaan worden in de berm van de Knapheideweg. Daar dit een smalle, landelijke weg is zonder trottoir of fietspad, waar auto's elkaar nauwelijks kunnen passeren, ontstaat dan parkeeroverlast voor het verkeer en omwonenden.

5. Gemeentelijke reactie

Volgens de in de regels van onderhavig bestemmingsplan vervatte begripsbepalingen omvat de op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg te realiseren hooimijt met boerenterras een voorziening voor kleinschalige horeca, behorend bij het agrarisch bedrijf, waarbij binnen de hooimijt ruimte is voor circa 12 personen en het terras plaats biedt aan circa 30 personen. In paragraaf 4.7 van de plantoelichting is op basis van dit maximum van 42 gelijktijdig aanwezige personen, 5 volledige groepen per dag, het uitgangspunt dat alle bezoekers met de auto komen en een gemiddelde autobezetting van 2 personen/auto een toename van het aantal verkeersbewegingen per auto berekend van 210 per dag. Zoals ook vermeld in de plantoelichting, betreft dit een theoretische benadering van het maximum aantal extra motorvoertuigbewegingen over de Knapheideweg ten gevolge van realisatie van de hooimijt met boerenterras, maar zal dit maximum zich in de praktijk zeer waarschijnlijk niet voordoen. Allereerst aangezien redelijkerwijs verondersteld kan worden dat de kleinschalige horecavoorziening niet dagelijks door 5 groepen van 42 personen bezocht zal worden. Gelet het bedrijfsplan, waarin is aangegeven dat op termijn op jaarbasis maximaal 11.625 bezoeken plaats zullen vinden bij 200 openingsdagen, worden er per openingsdag gemiddeld 58 bezoekers verwacht. Daarnaast is de deellocatie niet gelegen langs een doorgaande weg en zal een (groot) deel van de bezoekers mede daarom eerder bestaan uit recreanten en toeristen die de hooimijt met boerenterras lopend of met de fiets bezoeken. Derhalve zal het aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag aanzienlijk lager zijn dan de berekende 210. De te verwachten toename van het aantal motorvoertuigbewegingen beschouwen wij dan ook aanvaardbaar; deze zal niet leiden tot een onevenredige verkeersdrukke ter plaatse van de Knapheideweg. Dat de door omwonenden genoemde geslotenverklaring niet zal gelden voor het extra verkeer naar en van de hooimijt met boerenterras heeft ons inziens ook een voordeel gelet op verdeling van dit verkeer. De extra verkeersbewegingen zullen daardoor niet uitsluitend vanuit en in zuidelijke richting over de Knapheideweg plaatsvinden. Wat parkeren betreft valt ons inziens geen parkeeroverlast te verwachten voor het verkeer en omwonenden. Gelet paragraaf 4.7 van de plantoelichting zijn er op basis van de CROW-parkeerkcijfers en de maximale oppervlakte van de kleinschalige horecavoorziening, inclusief het boerenterras, minimaal 15 parkeerplaatsen benodigd. Het landschappelijk inrichtingsplan voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg voorziet hier de aanleg van 18 parkeerplaatsen. Gezien ook hier geldt, dat te verwachten valt dat een (groot) deel van de bezoekers recreanten of toeristen betreft die de horecavoorziening met de fiets of lopend zullen bezoeken, is het redelijkerwijs aannemelijk dat ter plaatse van de deellocatie zelf voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om het parkeren ten behoeve van de hooimijt met boerenterras op eigen terrein plaats te laten vinden.

6. Standpunt

Het plan ziet op 1 agrarisch bedrijf, gevestigd op de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg. Deze percelen grenzen niet rechtstreeks aan elkaar. Omwonenden hebben er bezwaar tegen dat het plan wel 1 bouwvlak vastlegt voor deze 3 percelen, omdat de regels voor deze afzonderlijke, niet gelijk bestemde percelen nu op alle percelen kunnen worden toegepast. Het lijkt omwonenden ongewenst c.q. onredelijk, dat uitbreiding van de bebouwing op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg gecompenseerd mag worden met

bedrijfsgebouwen op de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75.

6. Gemeentelijke reactie

Volgens algemeen gebruikelijke bestemmingsplansystematiek wordt ieder reëel of volwaardig agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan een bouwvlak toegekend, ter plaatse waarvan het bedrijf gevestigd mag zijn en bijbehorende bedrijfsbebouwing toegestaan is. Volgens de plansystematiek van het in november 2013 in werking getreden bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” en onderhavig bestemmingsplan mag per bouwvlak binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ dan ook niet meer dan 1 agrarisch bedrijf aanwezig zijn. Omdat de deellocaties van het reëel agrarisch bedrijf van de familie Lamers aan de Knapheideweg niet rechtstreeks aan elkaar grenzen, is het vanuit deze plansystematiek strikt noodzakelijk de hiervoor vastgelegde afzonderlijke bouwvlakken middels de aanduiding ‘relatie’ en de regels aan te merken als 1 bouwvlak. Alleen op deze wijze kon in het plan “Buitengebied Groesbeek” en kan in onderhavig bestemmingsplan worden vastgelegd dat ter plaatse van de deellocatie Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en die aan de overzijde van de Knapheideweg niet meer dan 1 agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn en slechts de bij dat bedrijf behorende bedrijfsbebouwing toegestaan is. Dat de in onderhavig plan begrepen gebruiks- en bouw mogelijkheden als gevolg van het aanmerken van de afzonderlijke bouwvlakken op de 3 deellocaties als 1 bouwvlak zonder meer op elke deellocatie toegepast kunnen worden, is voorts niet het geval. Uit de regels betreffende de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hooimijt met boerenterras’ volgt dat de als zodanig aangeduide gronden ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg ook uitsluitend gebruikt en bebouwd mogen worden ten behoeve van de hooimijt met boerenterras. Hier zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Ook is het niet zo dat de uitbreiding van de bebouwing op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg hierdoor mag worden gecompenseerd met de bedrijfsgebouwen op de deellocaties Knapheideweg 71 en 75. Weliswaar is met onderhavig plan op deze deellocaties her- of nieuwbouw van de op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg te slopen loods mogelijk, maar onderhavig plan voorziet ten opzichte van het plan “Buitengebied Groesbeek” niet in extra bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen ter plaatse van de deellocaties Knapheideweg 71 en 75. Uit het plan “Buitengebied Groesbeek” volgt dat betreffende percelen in zijn geheel binnen het bouwvlak vallen en het als recht toegestaan is de oppervlakte van bouwwerken en verharding 100% van dit vlak te laten bedragen. In onderhavig plan is vanwege de toevoeging van bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg dit maximum verlaagd en vastgelegd dat maximaal 75% van het bouwvlak bebouwd en verhard mag zijn.

7. Standpunt

De uitbreiding van bebouwing op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg mag bovendien niet dienen voor nieuwe activiteiten, wat hier het geval is: van agrarische naar recreatieve activiteiten. Dit betekent een aantasting van de landschappelijke waarde van het gebied aan de overzijde van de Knapheideweg. Ook druist het initiatief in tegen artikel 2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland, waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat nieuwe bebouwing functioneel gebonden moet zijn aan het buitengebied, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing wordt verstaan.

7. Gemeentelijke reactie

Gelet de plantoelichting en de gemeentelijke reacties uit deze nota zijn de in onderhavig bestemmingsplan vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg voor een gebouw ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een hooimijt met boerenterras ons inziens niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig plan leidt inderdaad tot aantasting van de karakteristieke openheid van het provinciale waardevolle landschap en het zuidelijk hellinggebied, waarin deze deellocatie gelegen is. In dit geval bestaan er echter gedegen argumenten voor het toevoegen van de beoogde gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van de deellocatie, ook al leiden zij tot aantasting van, en het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het open landschap en deelgebied. De nu voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg geldende regels worden met onderhavig bestemmingsplan dan ook zodanig gewijzigd dat het er toegestaan is om (de uitbreiding van) de bouw mogelijkheden voor gebouwen te gebruiken voor recreatieve neven-

<p>activiteiten, zijnde een kleinschalige horecavoorziening (hooimijt met boerenterras) en boerenkamers. Met betrekking tot de opmerking van omwonenden over strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt korthedshalve verwezen naar de onder b., punten 1. en 2. gegeven gemeentelijke reacties op de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland.</p>
<p>8. Standpunt</p> <p>Naar mening van omwonenden is het onmogelijk het restaurant en de parkeerplaatsen landschappelijk in te passen en wordt er met de geplande beukenhaag juist het tegenovergestelde bereikt. Een parkeerruimte van minimaal 450 m² en een hoog restaurant zullen niet bijdragen aan verfraaiing van het prachtige landschap. Met het plan gaat, het landschappelijke inrichtingsplan ten spijt, het open karakter van het erosiedal voorgoed verloren.</p>
<p>8. Gemeentelijke reactie</p> <p>Op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg waren/zijn volgens het eerder ervoor geldend bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2000 en het nu ter plaatse geldend bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" de bestaande loods en de bestaande mestzak als recht toegestaan. Op grond van laatstgenoemd plan mogen de oppervlakte en bouwhoogte van de loods maximaal 55 m² resp. 2 meter bedragen en die van de mestzak maximaal 85 m² resp. 2 meter. Naast de bestaande bedrijfsbebouwing vindt er ter plaatse van de deellocatie ook stalling en buitenopslag van voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen plaats. Zoals nader uiteengezet in de gemeentelijke reactie onder b., punt 1. is het ten behoeve van een duurzame totaaloplossing voor het agrarisch bedrijf van de familie Lamers noodzakelijk om met onderhavig bestemmingsplan ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gebruiks- en bouwmogelijkheden toe te voegen. Ook al heeft invulling ervan eveneens als gevolg dat de bestaande loods gesloopt wordt en voertuigen, machines, werktuigen, producten en andere materialen elders gestald/opgeslagen zullen worden, de toevoeging van gebruiks- en bouwmogelijkheden leidt inderdaad tot aantasting van de karakteristieke openheid van het provinciale waardevolle landschap en het zuidelijk hellinggebied, waarin deze deellocatie ligt. Het landschappelijk inrichtingsplan heeft dan ook vooral tot doel de ons inziens onontkoombare aantasting van het open landschap en deelgebied zo beperkt mogelijk te houden. Met de beukenhaag worden voorzieningen als de parkeerplaatsen, voeropslag en mestzak aan het zicht onttrokken. Gezien de aanleg en instandhouding van de in het landschappelijk inrichtingsplan vervatte landschappelijke inpassing vereist is om gebruik te mogen maken van de er geboden gebruiks- en bouwmogelijkheden, doet de met onderhavig bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg ons inziens ten opzichte van de huidige situatie geen onevenredige afbreuk aan het open landschap en deelgebied.</p>
<p>9. Standpunt</p> <p>Bedoeling is dat ruim 900 m² grond aan de overzijde van de Knapheideweg wordt verhard. Dit kan leiden tot problemen met de afwatering en is bovendien tegen de regels van het waterschap.</p>
<p>9. Gemeentelijke reactie</p> <p>In paragraaf 4.8 van de plantoelichting en de gemeentelijke reacties onder a., punten 1. en 2. is beschreven en nader uiteengezet op welke wijze de toename aan verhard oppervlak, waarin onderhavig plan voorziet, conform beleid en regelgeving van het waterschap én de gemeente gecompenseerd wordt om binnen het plangebied in voldoende capaciteit voor de opvang en afvoer van hemelwater te voorzien. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.</p>
<p>10. Standpunt</p> <p>Omwonenden voeren aan dat het met het plan te realiseren restaurant een zelfstandige horecavoorziening is, nu het restaurant niet alleen bedoeld is voor gasten van de Bed&Breakfast op het perceel Knapheideweg 75, maar ook voor gasten van buitenaf. Gelet op het aanbieden van een kleine kaart en licht alcoholische dranken en de bedoeling, dat het restaurant het gehele jaar op zondag en van april tot en met september elke dag geopend is, zal deze voorziening voor omwonenden leiden tot geur-, verkeers- en geluidsoverlast.</p>
<p>10. Gemeentelijke reactie</p> <p>De constatering door omwonenden, dat de hooimijt met boerenterras waar onderhavig bestemmingsplan</p>

in voorziet ook bedoeld is voor gasten van buitenaf, is juist. In de begripsbepalingen van de regels van het plan is deze ook gedefinieerd als een voorziening voor kleinschalige horeca, behorend bij een agrarisch bedrijf, waarbij binnen de hooimijt ruimte is voor circa 12 bezoekers en/of gasten van de boerenkamers van hetzelfde agrarisch bedrijf en het terras plaats biedt aan circa 30 bezoekers en/of gasten van die boerenkamers. Gelet de begripsbepaling voor kleinschalige horeca is er in deze uitsluitend een horecabedrijf in (horeca)categorie 1 toegestaan. Een horecabedrijf van zodanige categorie veroorzaakt in het algemeen slechts beperkte hinder voor omwonenden wat betreft geluidshinder, verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk. Daarbij komt dat hoewel onderhavige horecavoorziening niet genoemd is in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009), vanuit deze handreiking redelijkerwijs wel verondersteld kan worden dat het realiseren van betreffende kleinschalige horecavoorziening niet zal leiden tot onevenredige geur- of geluidshinder en daarmee overlast op dit gebied. In de handreiking zijn cafés en bars wel genoemd; daarvoor geeft ze gelet de aspecten geur, geluid, gevaar en stof een minimale indicatieve richtafstand tot de dichtstbijzijnde woning(en) van 10 meter. Gezien de hooimijt met boerenterras qua ruimtelijke uitstraling zeker niet zwaarder is dan cafés en bars, kan deze minimale afstand ons inziens ook hiervoor worden aangehouden als het gaat om het voorkomen van hinder en gevaar voor de omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woning aan de Knapheideweg 77 is gelegen op 12 meter van de grens van het bestemmingsvlak ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg en op circa 70 meter van het vlak, ter plaatse waarvan onderhavig bestemmingsplan de kleinschalige horecavoorziening toestaat. Aldus wordt er (ruim) voldaan aan voornoemde minimale afstand van 10 meter. Voor de aspecten geur en geluid heeft dit onderdeel van onderhavig plan ons inziens dan ook niet het ontstaan van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat tot gevolg. Wat betreft verkeershinder en -overlast wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 5.

11. Standpunt

Het lijkt omwonenden onlogisch dat de familie Lamers pas na realisatie van het restaurant, het terras, de vele parkeerplaatsen, de pluktuin, de beukenhagen en de hoogstamfruitbomen de verplichting heeft om archeologisch onderzoek uit te voeren.

11. Gemeentelijke reactie

Ingevolge het gemeentelijk archeologisch beleid dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, indien ter plaatse van gronden met een middelmatige of een hoge archeologische verwachting sprake is van bodemingrepen, dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld (huidige bouwvoor) en met een oppervlakte groter dan 100 m². In onderhavig bestemmingsplan is een algemeen gebruikelijke regeling opgenomen ter bescherming van te verwachten archeologische waarden en de bijbehorende verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek. Deze is 1 op 1 overgenomen uit het eerder voor de deellocaties aan de Knapheideweg in voorbereiding zijnde en nu ervoor geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". De regeling houdt in dat:

- Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen archeologisch onderzoek vereist is als het bouwen ter plaatse van de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden plaatsvindt én het bouwwerk groter is dan 100 m²;
- Voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden, die voorzien in een groundbewaterking dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m², een omgevingsvergunning vereist is ten behoeve waarvan een archeologisch onderzoek nodig is.

Bij nader inzien dient te worden geconstateerd dat er reeds in het kader van onderhavig bestemmingsplan een archeologische onderzoeksplicht geldt. De planvorming voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg vereist vooraf archeologisch onderzoek. Dit niet vanwege de op deze deellocatie voorziene bodemingrepen als gevolg van het realiseren van de hooimijt, het boerenterras, de parkeerplaatsen, pluktuin, hoogstamfruitbomen en beukenhagen, maar aangezien onderhavig plan hier andere bouwwerken groter dan 100 m² op de tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' bestemde gronden mogelijk maakt. Ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg zijn als recht nieuwe bouw mogelijkheden vastgelegd op de als zodanig bestemde gronden voor 1.300 m² voer-

opslag en een mestzak van 250 m². De resultaten van het alsnog uit te voeren archeologisch onderzoek zullen worden verwerkt in het (ontwerp)bestemmingplan (plantoelichting, regels en verbeelding).

12. Standpunt

Ook al wordt de veestapel formeel niet uitgebreid, in de praktijk is dat wel het geval. Omwonenden vrezen dat dit leidt tot meer ammoniakuitstoot, geluids- en geuroverlast, te meer omdat meerdere omliggende woningen ruim binnen 50 meter van de huidige en wellicht ook toekomstige stal liggen. Omwonenden menen dat het onmogelijk is om de nieuw te bouwen stal in te passen in een omgeving, waaromheen een woonwijk is gebouwd.

12. Gemeentelijke reactie

Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg valt als eerder toegelicht thans onder het Activiteitenbesluit: de vergunde situatie omvat een veestapel van 24 melk- en kalfkoeien, 34 stuks vrouwelijk jongvee en 10 vleesstieren, gehouden in stalruimte ter plaatse van de deellocatie Knapheideweg 75. Gelet het feit dat deze stalruimte zich binnen 50 meter van diverse in de bebouwde kom gelegen woningen bevindt, wordt er in de bestaande situatie niet voldaan aan de volgens de gemeentelijke geurverordening vereiste minimale afstand van 50 meter voor de geurbelasting van betreffende veehouderij op een geurgevoelig object als een woning. Zoals in de gemeentelijke reacties onder c., punten 7 en 9 nader uiteen is gezet, kan de nieuw te bouwen stal op de deellocatie Knapheideweg 75 gelet wet- en regelgeving omtrent geurhinder en veehouderij daarom alleen worden vergund als met het concrete bouwplan, ten opzichte van de vergunde situatie, de bestaande kleinere afstanden van enig geuremissiepunt van de stal tot de omliggende woningen niet afnemen en de gehouden aantallen/soorten dieren niet toenemen. Gevolg is dat, nu voor een nieuwe stal van voldoende omvang het gebouw zelf wel gesitueerd moet worden op verminderde afstand van diverse omliggende woningen dan die bestaande kleinere afstanden, de stal alleen te vergunnen en te realiseren is, en daarmee inpasbaar in zijn omgeving, indien deze aan 3 zijden geurdicht wordt uitgevoerd. Enkel de zuid/westzijde mag open zijn en eventuele deuren in de 3 dichte zijden dienen zelfsluitend te zijn. Ook moet met installaties alle inpandig ontstane geuremissie naar een punt op de deellocatie worden geleid dat op minimaal de bestaande kleinere afstanden van de omliggende woningen ligt.

Nu in de bestaande situatie niet voldaan wordt aan voornoemde vereiste minimale afstand van 50 meter, is wat het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg betreft de vergunde situatie maatgevend voor de toegestane geurbelasting op omliggende woningen. De geurbelasting mag dan ook niet toenemen ten opzichte van de vergunde situatie. Gelet het voorgaande zal dit als gevolg van onderhavig bestemmingsplan niet het geval (kunnen) zijn. Het wordt niet mogelijk om in de nieuw te bouwen stal op de deellocatie Knapheideweg 75 meer aantallen en soorten dieren te houden dan vergund en dus een hogere ammoniakuitstoot te realiseren. Ook mag/kan de geuremissie niet op kleinere afstanden van de omliggende woningen plaatsvinden dan de vergunde bestaande kleinere afstanden, die niet aan de vereiste minimale afstand van 50 meter voldoen. Er bestaat hiermee geen aanleiding te veronderstellen, dat onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van de vergunde situatie tot meer geuroverlast zal leiden.

Ten aanzien van geluid geldt dat het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg, ter voorkoming van geluidshinder, te allen tijde moet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit voor de maximale geluidsbelasting op de gevels van een woning.

13. Standpunt

De Kruksebaan zal als gevolg van de enorme nieuw te bouwen stal minder landelijk ogen en het uitzicht van de vele omliggende burgerwoningen zal drastisch veranderen. Het woongenot zal dan ook tot een minimum worden gereduceerd.

13. Gemeentelijke reactie

Het als bijlage bij de plantoelichting gevoegde bedrijfsplan voorziet in de nieuwbouw van een stal op de deellocatie Knapheideweg 75 en is daarom mogelijk overeenkomstig de gebruiks- en bouwmogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan. Gelet de gemeentelijke reactie onder c., punt 2 zijn de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen in zodanige omvang op de deellocatie Knapheideweg 75 echter reeds

als recht vastgelegd in het eerder ervoor in voorbereiding zijnde en er nu geldend bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”. De door onderhavig plan geboden mogelijkheden voor nieuwbouw van een stal van zodanige oppervlakte, op minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen met de percelen van omliggende woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 resp. 11 meter betreffen bestaande bouw-mogelijkheden, overgenomen uit het geldende plan “Buitengebied Groesbeek”. Derhalve omvat onderhavig plan geen planologische verruiming qua toegestane afstand van de nieuw te bouwen stal tot de perceelsgrenzen met de percelen van de omliggende woningen en toegestane oppervlakte, goot- en bouwhoogte. Het is dan ook niet dit bestemmingsplan, dat ter plaatse van de deellocatie Knapheideweg 75 gebruiks- en bouw-mogelijkheden ten behoeve van de nieuwbouw van een stal vastlegt, waarvan het gevolg het minder landelijk ogen van de Kruksebaan en een drastische verandering van het uitzicht voor omwonenden kan zijn. Echter, uitzicht is geen wettelijk recht. Voor de overwogen alternatieven wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen stal wordt korthedshalve naar de gemeentelijke reacties onder c., punten 2 en 10 verwezen.

14. Standpunt

Omwonenden zijn van mening dat zij vanwege te verwachten waardedaling van hun onroerend goed en vermindering van hun woongenot planschade zullen lijden als gevolg van het plan.

14. Gemeentelijke reactie

Naar onze mening is de toename van gebruiks- en bouw-mogelijkheden op de deellocaties aan de Knapheideweg, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, van beperkte omvang ten opzichte van het eerder voor de deellocaties in voorbereiding zijnde en nu daarvoor geldende bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”. Er bestaat daarom geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele planschade als gevolg van de planologische wijziging(en) het normaal maatschappelijk risico, dat in elk geval gelijk is aan 2% van de waarde van het onroerend goed voor het ontstaan van de planschade, overstijgt. Gelet hierop alsook het feit, dat met de anterieure overeenkomst geregeld is dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade na het onherroepelijk worden van het plan geheel voor rekening en risico zijn van de familie Lamers, is de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. In de door omwonenden verwachte planschade zien wij dan ook geen aanleiding om onderhavig(e) bestemmingsplan(procedure) niet voort te zetten.

15. Standpunt

In het plan is er geen rekening mee gehouden dat de aan (het bouwvlak op) het perceel Knapheideweg 71 grenzende woonwijk 1,8 meter lager is gelegen, waardoor de nokhoogte van de naar dit perceel te verplaatsen loods voor diverse omwonenden kan oplopen tot 8,8 meter, in plaats van een nokhoogte van 6 à 7 meter.

15. Gemeentelijke reactie

Eind november 2013 trad het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” in werking. Met dit plan zijn om redenen van rechtszekerheid het bestaande/vergunde gebruik van de percelen van de familie Lamers aan de Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg alsmede de er aanwezige bestaande bebouwing positief bestemd. Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” geldt voor voornoemde percelen inmiddels de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ en ligt het perceel Knapheideweg 71 in zijn geheel binnen het voor het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf vastgelegde bouwvlak. Ingevolge de bouwregels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen onder meer dat zij uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan zijn. Ook mag de afstand tot aan de perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter zijn en mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 6,5 resp. 11 meter. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze bouw-mogelijkheden, vooruitlopend op het aanstonds in werking treden van het 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”, overgenomen. Dit betekent dat de bouw-mogelijkheden op het perceel Knapheideweg 71, waartegen omwonenden hier bezwaar uiten, reeds als recht vastgelegd zijn in het eerder voor dit perceel in voorbereiding zijnde en het thans daarvoor geldende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve niet in planologische verruiming qua toegestane afstand van

de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen met de percelen van omliggende woningen en toegestane goot- en bouwhoogte. Gelet hierop leidt dit plan wat de door omwonenden genoemde bouwmogelijkheden betreft niet tot een planologische verslechtering, met als resultante verlies aan zon- en lichtinval en uitzicht.

Overigens zouden voornoemde bouwmogelijkheden op het perceel Knapheideweg 71 ook als recht zijn vastgelegd voor dit perceel in het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied", indien met dit plan het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de percelen aan de Knapheideweg in zijn geheel bestemd zou zijn – wat in de rede gelegen had nu de ABRvS dit bedrijf in de uitspraak over het plan in 2002 als een volwaardig agrarisch bedrijf erkende. Volgens het in 2000 vastgestelde plan was het agrarische bedrijven als recht toegestaan om binnen het verbaal agrarisch bouwblok agrarische bedrijfsgebouwen op te richten ten behoeve van het bedrijf. Daarbij mocht het verbaal agrarisch bouwblok maximaal 130 meter diep zijn, mochten de goot- en bebouwingshoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 6,5 resp. 11 meter bedragen en moest de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minstens 3 meter zijn. Het perceel Knapheideweg 71 was toen (en nu nog) ca. 120 meter diep.

Met de familie Lamers is naar aanleiding van dit standpunt besproken of zij mogelijkheden zien de nieuwe te bouwen bedrijfsgebouwen te situeren op grotere afstand van de perceelsgrenzen met de percelen van omliggende woningen en de achterste delen van de percelen Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 onbebouwd te laten. De bestaande bouwmogelijkheden op de achterste delen van deze percelen zouden dan ingeleverd kunnen worden, door in onderhavig bestemmingsplan het voor de percelen vastgelegde bouwvlak iets te verkleinen en de achterste delen buiten het bouwvlak te brengen. De familie Lamers heeft aangegeven dat dit alleen mogelijk is als de nieuwbouw van de stal van circa 750 m² gerealiseerd zou mogen worden op het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg. Dit alternatief is ons inziens echter niet aanvaardbaar; nieuwbouw van een stal van dusdanig grote omvang op dit perceel zou, ten opzichte van de bestaande loods van 45 m², onevenredig afbreuk doen aan het open, reliëfrijke landschap, waarin het gelegen is. De gemeente is dan ook niet bereid hieraan mee te werken.

16.Standpunt

Door verplaatsing van de loods van het perceel Knapheideweg 75 naar het perceel Knapheideweg 71 zal er een toename zijn van bewegingen van landbouwmachines op laatstgenoemd perceel en zo een toename van fijn stof. In het plan is echter geen fijn stofmeting opgenomen.

16.Gemeentelijke reactie

Het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg valt sinds 1 januari 2013 onder het Activiteitenbesluit en is daarom meldingsplichtig. Bij een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is een luchtkwaliteitsonderzoek niet vereist. Zoals in paragraaf 4.7 van de plantoelichting is toegelicht, heeft de herstructurering van de agrarische bedrijfsactiviteiten, waaronder begrepen verplaatsing van de loods van de deellocatie Knapheideweg 75 naar Knapheideweg 71, enige verschuiving van de verkeersbewegingen tot gevolg. Ons inziens kan zoals in paragraaf 4.3 van de plantoelichting is verondersteld redelijkerwijs aangenomen worden dat ten gevolge daarvan ter plaatse van de deellocatie Knapheideweg 71 geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat dit tot een mogelijk significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving leidt en er luchtkwaliteitsonderzoek vereist is. Uit de NIBM-tool van Infomil volgt dat de bijdrage van extra verkeer pas mogelijk in betekende mate is en nader onderzoek vereist als er dagelijks zo'n 1400 extra voertuigbewegingen van personenauto's/motoren c.q. 85 extra vrachtverkeersbewegingen plaatsvinden. Het is redelijk te veronderstellen dat verplaatsing van de loods naar de deellocatie Knapheideweg 71 ter plaatse niet tot een dergelijke toename aan extra verkeersbewegingen zal leiden en de bijdrage van extra verkeer dus 'niet in betekende mate' (NIBM) is.

17.Standpunt

Omwonenden geven aan dat met het verplaatsen van de loods van de deellocatie Knapheideweg 75 naar Knapheideweg 71 de geurgevoelige objecten dicht bij de bestaande woningen worden gebracht en menen dat gelet hierop geen toestemming gegeven kan en mag worden voor het herbouwen van de loods op de deellocatie aan de Knapheideweg 71.

17. Gemeentelijke reactie

Omwonenden hebben waarschijnlijk bedoeld dat objecten die geurbelasting veroorzaken als gevolg van onderhavig bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden op verminderde afstand(en) van omliggende bestaande woningen. Vastgesteld moet worden dat de te herbouwen loods op de deellocatie Knapheideweg 71 niet een dergelijk object betreft, nu dit bedrijfsgebouw niet bestemd is voor het houden van vee. Ten aanzien van herbouw van de loods op de deellocatie Knapheideweg 71 is het derhalve niet vereist om te voldoen aan de volgens de gemeentelijke geurverordening vereiste minimale afstand van 50 meter voor de geurbelasting op een geurgevoelige objecten als woningen. De wet- en regelgeving omtrent geurhinder en veehouderij geeft derhalve geen beperkingen voor herbouw van de loods op de deellocatie Knapheideweg 71 overeenkomstig de bouwmogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan voor de deellocatie. Herbouw van dit bedrijfsgebouw op ten minste 3 meter van de perceelsgrenzen met de percelen van de omliggende woningen, binnen 50 meter daarvan, is toegestaan.

18. Standpunt

Het plan voorziet in de aanleg van een parkeerplaats en bestrating op het perceel Knapheideweg 71. In het plan is geen voorziening opgenomen om ervoor te zorgen dat de waterafvoer ervan gereguleerd wordt, terwijl door de aflopende helling van dit perceel richting de Plataanstraat hier nu reeds regelmatig wateroverlast is.

18. Gemeentelijke reactie

In paragraaf 4.8 van de plantoelichting en de gemeentelijke reacties onder a., punten 1. en 2. is beschreven en nader uiteengezet op welke wijze de toename aan verhard oppervlak, waarin onderhavig plan voorziet, conform beleid en regelgeving van het waterschap én de gemeente gecompenseerd wordt om binnen het plangebied in voldoende capaciteit voor de opvang en afvoer van hemelwater te voorzien. Doel hiervan is te voorkomen dat onderhavig plan leidt tot problemen in de waterafvoer en zodoende tot wateroverlast in het plangebied zelf en/of de directe omgeving daarvan. In betreffende paragraaf van de plantoelichting en betreffende reacties is ook toegelicht welke infiltratievoorzieningen hiertoe aangebracht gaan worden, wanneer de technische uitwerking ervan plaats moet vinden en hoe realisatie geregeld en ook verzekerd is. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

19. Standpunt

Het plan voorziet in 5 boerenkamers, die zoals het plan er nu ligt zowel gerealiseerd kunnen worden op de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 als het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg. De locatie van deze kamers staat niet vast. Zolang geen duidelijkheid bestaat over het aantal boerenkamers en de locatie, logistieke uitvoering en financiële haalbaarheid daarvan, kunnen de kamers volgens omwonenden niet in het plan worden meegenomen.

19. Gemeentelijke reactie

Gemeente is, conform het provinciale beleid in het Streekplan Gelderland 2005, van mening dat logies met ontbijt zowel een waardevolle bijdrage kan leveren aan extensieve verblijfsrecreatie als een waardevolle aanvulling kan zijn op het inkomen van een agrarisch bedrijf. Om deze reden is er reeds in de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2000 en nu in de regels van het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" een algemene regeling vervat om de realisatie van boerenkamers mogelijk te maken. De regeling houdt in dat binnen het voor het agrarisch bedrijf vastgelegde bouwvlak ten hoogste 5 boerenkamers met een oppervlakte van 50 m² per boerenkamer kunnen worden toegestaan, mits dat milieuhygiënisch inpasbaar is en niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven leidt. Gezien het plan "Buitengebied Groesbeek" ook geldt voor de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en ter plaatse daarvan een bouwvlak heeft vastgelegd ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf, is het op basis van dit plan in beginsel al mogelijk om binnen de vastgelegde bouwmogelijkheden ter plaatse van het bouwvlak maximaal 5 boerenkamers te realiseren. In onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen de maximaal 5 boerenkamers reeds als recht toe te staan binnen het bouwvlak op de deellocaties Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, omdat realisatie ervan ons inziens milieuhygiënisch inpasbaar is en geen extra belemmeringen geeft voor de bedrijfsontwikkeling

van omliggende agrarische bedrijven, ongeacht op welke deellocatie realisatie plaatsvindt van 1 of meer boerenkamers. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen, nu boerenkamers geen milieugevoelige functie zijn (zij behoren tot van de inrichting) en het agrarisch bedrijf zelf meer milieubelastend voor de omgeving is. Voorts bevinden zich in de directe omgeving geen agrarische bedrijven. Nu het toestaan van de maximaal 5 boerenkamers in een algemene regeling voor agrarische bedrijven grondslag vindt, achten wij het hiervoor niet vereist dat (vooraf) duidelijkheid bestaat over precieze locatie, logistieke uitvoering en financiële haalbaarheid.

20.Standpunt

Omwonenden geven aan nooit eerder geïnformeerd te zijn over de plannen voor de percelen aan de Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 en het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg, terwijl deze toen al wel speelden.

20.Gemeentelijke reactie

Zoals blijkt uit de gemeentelijke reactie onder b., punt 1, waren provincie, gemeente en de familie Lamers in 2006 reeds in overleg over de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg en adviseerde de provincie eind december 2010 uiteindelijk positief over het naar aanleiding daarvan namens de familie Lamers opgestelde bedrijfsplan. In het geval uit 2009, waar omwonenden op wijzen, lag er dan ook nog geen bedrijfsplan, waarvan duidelijk was dat dit gevolg zou krijgen in een bestemmingsplanprocedure en dus planologische wijzigingen voor de deellocaties aan de Knapheideweg. Het heeft vervolgens tot en met juni 2013 geduurd om tussen onze gemeente en de familie Lamers een anterieure overeenkomst te sluiten en tot en met november 2013 om de bestemmingsplanprocedure te starten middels het vooroverleg en inspraak. De familie Lamers geeft aan dat gedurende al deze tijd voor haar onzekerheid bestond over de planvorming en het om deze reden niet te hebben aangedurfd om zelf de buurt te informeren omtrent haar plannen voor het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg. Voor ons als gemeente geldt dat vanaf het moment, dat duidelijk werd dat het namens de familie opgestelde bedrijfsplan gevolg zou krijgen in een bestemmingsplanprocedure, hierover algemeen informatie verstrekt is. Start betrof het doen van kennisgeving van het sluiten van de anterieure overeenkomst via openbare bekendmaking in het Groesbeeks Weekblad en op de gemeentelijke internetsite en het ter inzage leggen van een korte zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst. Hierbij is ook het bedrijfsplan, ten behoeve waarvan zij gesloten is, kort beschreven.

21.Standpunt

Het veranderlijke van bestemmingsplannen en de onzekerheid van aan hen verstrekte informatie doen bij omwonenden de nodige zorgen rijzen voor de toekomst. Daarbij heeft de gemeente al aangegeven dat handhaving van regels na de totstandkoming van een project moeilijk is en kan zij geen garanties geven dat, wanneer een eerste stap gezet is aan de overzijde van de Knapheideweg, het daar ook bij blijft. Naar de mening van omwonenden ontbreken er in het plan handhavingsafspraken tegen sluipende metamorfose van het agrarisch bedrijf.

21.Gemeentelijke reactie

Ons inziens wordt met onderhavig bestemmingsplan voldoende (rechts)zekerheid geboden dat er in de toekomst geen verdere toename van de gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg mogelijk wordt gemaakt en de recreatieve nevenactiviteiten ondergeschikt moeten blijven aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit nu:

- Er gelet de gemeentelijke reactie onder b. van de provincie (GS) een ontheffing vereist is van de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland om de in het plan begrepen gebruiks- en bouw mogelijkheden voor realisatie van een recreatieve nevenactiviteit op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, in de vorm van de hooimijt met boerenterras, toe te staan en een zodanige ontheffing alleen verleend wordt in geval van een bijzondere omstandigheid;
- Er als aangegeven in de gemeentelijke reactie onder punt 1. voor het toevoegen van gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg beleidsafwijking vereist is van de in de gemeentelijke structuurvisie vastgelegde hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en wij alleen bereid zijn deze ten behoeve van onderhavig plan toe te staan en

<p>te onderbouwen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelet de gemeentelijke reacties onder c., punten 8 en 18 de recreatieve tak ingevolge onderhavig plan niet tot een in omvang volwaardig recreatief bedrijf kan en mag uitgroeien, gezien het plan niet als recht toestaat dat de recreatieve nevenactiviteiten hoofdactiviteit worden en het de omvang van de te realiseren voorzieningen voor de recreatieve nevenactiviteiten beperkt tot een zeker maximum. <p>Er bestaat ons inziens dan ook geen aanleiding en/of noodzaak om in de regels van onderhavig bestemmingsplan regels toe te voegen ter voorkoming van ongewenste veranderingen binnen het bedrijf van de familie Lamers of daartoe een handhavingsparagraaf op te nemen in de plantoelichting.</p>
<p>22.Standpunt</p> <p>Verzocht wordt alle argumenten mee te nemen ten einde recht te doen aan het agrarisch bedrijf, aan de omwonenden en aan het unieke buitengebied, en op zoek te gaan naar alternatieven voor het plan.</p>
<p>22.Gemeentelijke reactie</p> <p>In deze vooroverleg- en inspraaknota is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt ten aanzien van alle argumenten van omwonenden. Ten aanzien van ieder argument is afzonderlijk afgewogen of het aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of het onderliggende bedrijfsplan dan wel het niet vervolgen van de bestemmingsplanprocedure. Wanneer een argument aanleiding gaf om alternatieven te bezien, is de uitkomst daarvan in de gemeentelijke reactie vermeld.</p>
<p>23.Standpunt</p> <p>Volgens omwonenden erkent de gemeente dat er een ruimtelijk verlies genomen moet worden om de familie Lamers tegemoet te komen. Omwonenden menen dat compensatie voor vergunde rechten evenwel niet ten koste mag gaan van de publieke ruimte. Indien de gemeente de familie Lamers in het verleden 'ruimtelijk' tekort heeft gedaan, zal het hen financieel moeten compenseren. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor schadevergoeding. Een compromis ten koste van het perceel aan de overzijde van de Knapheideweg is onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.</p>
<p>23.Gemeentelijke reactie</p> <p>De familie Lamers heeft gelet de uitspraak van de ABRvS in 2002 en het goedkeuringsbesluit van GS in 2006 nadeel ondervonden van de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" in 2000 en het bestemmingsplan "Breedeweg" in 2006. Naar aanleiding van deze uitspraak en dit besluit is de gemeente eraan gehouden het agrarisch bedrijf van de familie Lamers op de deellocaties aan de Knapheideweg een duurzame totaaloplossing te bieden. Zoals reeds eerder erkend zijn wij ons ervan bewust dat onderhavig bestemmingsplan niet ziet op de ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling; het voorziet in een compromis tussen bestaande/vergunde rechten, hetgeen noodzakelijk is voor een duurzame ontwikkeling van het agrarisch bedrijf en dat wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor onze overwegingen om in dit verband mee te werken aan nieuwe gebruiks- en bouw mogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder b., punt 1. Het is voorts niet zo dat nadeelcompensatie uitsluitend mag plaatsvinden in de vorm van geld. Nadeelcompensatie in natura, bijvoorbeeld door wijziging van het bestemmingsplan ten faveure van degene(n) die het nadeel hebben ondervonden, is eveneens aanvaard en toegestaan. Met de planologische wijziging(en) moet er vanzelfsprekend wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>24.Standpunt</p> <p>Het verbaast omwonenden dat de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten heeft met de familie Lamers en hierin zelfs alle medewerking toezegt aan de realisatie van onderhavige plannen, zonder zich te verzekeren van de rechtmatigheid en haalbaarheid van die plannen en zonder rekening te houden met het publieke belang en de gevolgen voor derden.</p>
<p>24.Gemeentelijke reactie</p> <p>Het is algemeen gebruikelijk voorafgaand aan het starten van een bestemmingsplanprocedure (anterieur) privaatrechtelijk een overeenkomst te sluiten tussen gemeente en de initiatiefnemer(s) van een plan om nadere afspraken vast te leggen over het te realiseren plan, het kostenverhaal en de procedure. In een dergelijke overeenkomst verklaart de gemeente ten behoeve van welk plan en onder welke voorwaarden</p>

ze bereid is een bestemmingsplanprocedure te starten. Onderdeel daarvan is het op te stellen bestemmingsplan, waarin het door initiatiefnemer(s) voorgenomen plan (nader) getoetst wordt wat betreft een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het opgestelde bestemmingsplan wordt de publiekrechtelijke procedure tot vaststelling ervan gestart, in het kader waarvan aan derden pas de mogelijkheid wordt geboden op het plan te reageren via inspraakreacties, zienswijzen en beroep. In een dergelijke overeenkomst wordt voor de gemeente dan ook een inspanningsverplichting inzake deze procedure vastgelegd. Die houdt in dat zij zich ervoor inspanst realisatie van het door de initiatiefnemer(s) voorgenomen plan te blijven bevorderen, maar betekent ook dat de gemeente daarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid volledig behoudt. De gemeente garandeert als zodanig dan ook niet op voorhand het welslagen van de bestemmingsplanprocedure. Het handelen naar haar verantwoordelijkheid kan namelijk inhouden dat zij vanwege een goede ruimtelijke ordening en/of naar aanleiding van het afwegen van bezwaren van derden of standpunten van adviserende commissies en instanties besluiten moet, kan en mag nemen, die niet in het voordeel zijn van de strekking of aard van de overeenkomst of de voortgang van de realisatie van het voorgenomen plan.

Ook in de met de familie Lamers gesloten anterieure overeenkomst is een zodanige inspanningsverplichting vastgelegd. De gemeente zegt derhalve niet alle medewerking toe aan de realisatie van hun plannen voor hun agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg. Wij kunnen, indien een goede ruimtelijke ordening, bezwaren van derden of standpunten van adviserende commissies en instanties dat eisen, besluiten dat de familie Lamers in onderhavig bestemmingsplan en/of het onderliggende bedrijfsplan de noodzakelijke wijzigingen dient aan te brengen. Over de inhoud van die wijzigingen treden wij met de familie in overleg.

25.Standpunt

De familie Lamers heeft volgens omwonenden in het verleden willens en wetens gronden verkocht ten behoeve van het realiseren van een deel van de woonwijk aan de Plataanstraat en de Kruksebaan. Het kan niet zo zijn dat de familie daarmee extra rechten heeft verworven ten opzichte van omwonenden en/of aanspraak mag maken op welwillendheid en toegeeflijkheid van de gemeente.

25.Gemeentelijke reactie

Over het door omwonenden gestelde is navraag gedaan bij de familie Lamers. Zij geeft over betreffende gronden aan dat deze toentertijd niet verkocht zijn, maar een grondruil plaatsgehad heeft. Gelet deze grondruil heeft de familie Lamers toen geen gronden ingeleverd ten behoeve van het realiseren van een deel van de woonwijk aan de Plataanstraat en de Kruksebaan. Derhalve bestaat geen aanleiding nader te reageren op het door omwonenden gestelde.

Conclusie

De onder c. en d. behandelde inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen:

- Paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met een goede onderbouwing voor beleidsafwijking van de gemeentelijke structuurvisie ten aanzien van de ambities 'versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor' en 'versterken naar een robuuste landschapsstructuur' voor de pijler 'Leefomgeving';
- In paragraaf 4.5 van de plantoelichting zal een afbeelding worden ingevoegd met een projectie van het denkbeeldige vlak, waarbinnen enig geuremissiepunt van de nieuw te bouwen stal op de omliggende woningen gelegen moet zijn;
- In de plantoelichting, regels en/of op de verbeelding worden de resultaten van het voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg uit te voeren archeologisch onderzoek verwerkt.