

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN
‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Dannenkamp 5 Harbrinkhoek’.

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	2
2.	<u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1	Reclamant 1	4
3.	<u>WIJZIGINGEN</u>	13

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen behandeld, die zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Dannenkamp 5 Harbrinkhoek'. Na voorafgaande publicatie op 16 december 2025 is in overeenstemming met artikel 16.29 en artikel 16.30 Omgevingswet met ingang van 17 december 2025 het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerpbesluit te raadplegen op de <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Plan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van 19 woningen als uitbreiding van de kern Harbrinkhoek.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De twee zienswijzen zien beide met name op het aspect 'water'. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn er meerdere gesprekken geweest. Mede op basis van de gesprekken is het waterhuishoudkundig plan aangepast. In dit document worden de standpunten van de zienswijzen toegelicht, de gemeentelijke standpunten en hoe het aangepaste waterhuishoudkundig plan rekening houdt met de wensen en zorgen van beide reclamanten.

Beoordelingskader wijziging omgevingsplan

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt op grond van artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet primair bij de gemeenteraad. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Bij de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de raad haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat het initiatief ook hieraan is getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen. De toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden in de toelichting.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit initiatief aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een

goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om wel of niet af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het besluit niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit besluit aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Zoals uit de toelichting blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente hiervoor heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het initiatief. Verder is het initiatief afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de relevante (individuele) belangen, levert het besluit geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het besluit is evenwichtig en geschikt om het initiatief te realiseren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het omgevingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 25 januari 2026

Datum ontvangst: 26 januari 2026

Aanvullende zienswijze: 2 april 2026

1 Water

Reclamant heeft in de zienswijze, de gevoerde gesprekken en de aanvullende zienswijze een uitgebreide reactie gegeven met betrekking tot het aspect 'water'. In de (separate) reacties op verschillende stukken worden verschillende onderwerpen, belangen, standpunten en verwachtingen met elkaar verweven. In onderstaande alinea's is getracht de reacties te structureren en zo zorgvuldig en volledig mogelijk samen te vatten.

Het waterhuishoudkundig plan is bovendien aangepast. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de gemeentelijke standpunten als reactie op de standpunten en het tegenvoorstel van Reclamant omtrent het aspect 'water', en hoe hier rekening mee is gehouden in het aangepaste waterhuishoudkundig plan.

1.1 Watersysteem

Reclamant geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot ernstige wateroverlast op zijn perceel. Het perceel van Reclamant ligt aanzienlijk lager dan het plangebied, met name ter hoogte van het zwembad en het zuidelijke deel van het perceel. Volgens het waterhuishoudkundig plan wordt het plangebied opgehoogd met circa 60 cm tot meer dan 1,00 meter. Tegelijkertijd wordt overtollig water via wadi's in de bodem geïnfiltreerd, waarbij de grootste wadi op slechts circa 7,5 meter van de perceelgrens van Reclamant ligt. Reclamant stelt dat deze maatregelen vooral zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast binnen het plangebied, en is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het perceel van Reclamant.

Ten opzichte van eerdere plannen is volgens Reclamant sprake van een verslechtering van de situatie doordat de wadi nabij zijn perceel aanzienlijk is vergroot, dichterbij zijn perceel is geplaatst, de drainagebuis onder de wadi is verkleind en geen aanvullend grondonderzoek op de locatie van de uitgebreide wadi is uitgevoerd. Door infiltratie van hemelwater in de bodem nabij zijn perceel zal volgens Reclamant de grondwaterstand stijgen en zal extra grondwater richting zijn perceel stromen. Mogelijke gevolgen zijn vochtproblemen in de schuur, schade aan het zwembad en een slechte begaanbaarheid van het perceel.

Gemeentelijk standpunt

In de omgeving is weldegelijk rekening gehouden met het aspect 'water' en de aanwezigheid van omliggende (woon)percelen, waaronder ter plaatse van het perceel van Reclamant. Dit valt op te maken uit:

- De mogelijkheid welke is gegeven een sloot (of ander ontwateringsmiddel indien technisch mogelijk) aan te leggen langs de perceelgrens van Reclamant;
- De uitgevoerde second opinion met betrekking tot de waterhuishouding, waarin is nagegaan of de beoogde waterstructuur op een deugdelijke manier is ontworpen;
- Het aanvullend uitvoeren van een grondwatermonitoring en uitvoeren van infiltratietesten ter plaatse van de zuidelijke wadi (mede op advies van de second opinion);
- De gevoerde gesprekken en wederzijdse gemaakte voorstellen en (her)overwegingen, ook na de ingediende zienswijze;
- De aanleg van een struweelhaag op gemeentegronen, welke de privacy van het perceel van Reclamant niet onevenredig aantast.
- De toezegging die is gedaan om watergangen in de directe omgeving jaarlijks te gaan onderhouden in plaats van om de 4 jaar zoals nu het geval is.

In januari 2026 heeft Geofoxx aanvullende boringen en doorlatendheidsmetingen uitgevoerd ter plaatse van de zuidelijke wadi. Dit is gedaan op advies van Sweco (de second opinion) wat tevens was opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij het ontwerpbesluit voor wijziging van het omgevingsplan. Bij het uitvoeren van de nieuwe metingen is de doorlatendheid van de onderliggende zandlaag (de zandlaag welke aanwezig blijft na realisatie van de wadi) > 5 m/dag. Deze voldoet daarmee ruim aan de norm van minimaal 0,4 m/dag, welke noodzakelijk is voor aanleg van de wadi.

Aanvullend hierop is gekozen om de wadi te voorzien van een drainage om de leeglooptijd te bevorderen en eventuele verhoging van de grondwaterstand tegen te gaan. De drainage vult zich met 'lekwater' dat langzaam de in de buis infiltreert. Het debiet dat ontstaat in deze leiding is daarmee constant, maar zeer laag. De diameter van de drainagebuis kan daarom relatief smal zijn (normaliter 100 mm) en een grotere buis is niet noodzakelijk. De goede doorlatendheid van de omliggende zandlagen maakt dat de invloed van de drainage relatief groot is. Daarmee is het bereik ruim voldoende.

Onder de volgende kopjes wordt ook ingegaan op de andere punten en maatregelen genoemd onder het gemeentelijk standpunt.

1.2 Grondwaterstroming en grondwaterstanden

Reclamant betwist de argumenten uit het waterhuishoudkundig plan en de second opinion dat wateroverlast wordt voorkomen. Het argument dat grondwater naar het westen stroomt is volgens Reclamant slechts op grote schaal juist, terwijl op lokale schaal grondwater van hoog naar laag stroomt en zijn perceel het laagste punt vormt. Het argument dat het grondwaterpeil wordt afgetopt door een drainagebuis onder de wadi acht Reclamant onvoldoende, omdat de buis een beperkte diameter heeft, horizontaal ligt, een grote lengte heeft en slechts een beperkte invloed heeft op de zuidelijke wadi. Daarnaast wordt volgens Reclamant de capaciteit van de drainagebuis mogelijk al benut door andere wadi's voordat de zuidelijke wadi wordt bereikt.

Ook de geplande sloot langs de perceelsgrens van Reclamant acht Reclamant onvoldoende effectief. Volgens Reclamant ontbreekt voldoende verval om water goed af te voeren en is het functioneren van de sloot afhankelijk van aannames en schattingen. Zowel theoretisch als praktisch zou de sloot onvoldoende werken, onder meer vanwege beperkte afvoercapaciteit,

verstopping door vegetatie, bladval en afval, en de beperkte mogelijkheden voor onderhoud. Reclamant stelt dat hierdoor de grondwaterstand nabij zijn perceel zal stijgen, wat onaanvaardbaar is.

Gemeentelijk standpunt

Op regionale schaal is de grondwaterstroming in het plangebied overwegend westelijk gericht. Dat blijkt uit verschillende peilbuizen in de omgeving welke de grondwaterstanden meten. Op lokaal niveau, zoals ter plaatse van het perceel van Reclamant, kan de grondwaterstroming ook zuidelijk gericht zijn door lokale laagtes of ontwateringsmiddelen zoals sloten. Uit peilbuizen, welke noord-zuid georiënteerd staan in het plangebied en op perceel van Reclamant, is gebleken dat er een zuidelijke stroming aanwezig is. Dat betekent dat dat ook al zo is in de huidige, onbebouwde situatie. Echter, betekent dit niet direct dat het noord-zuid verhang ook groter is dan het verhang dat optreedt in oost-westelijke richting. Daarnaast volgt uit aanvullende metingen met diepe en ondiepe peilbuizen niet dat sprake is van een overwegend zuidelijke grondwaterstroming, maar dat juist sprake is van een infiltrerende situatie (wegzijging). Dit bevestigt dat water in de bodem wegzakt in plaats van dat er sprake is van toestroming richting het perceel van Reclamant.

De gemeten grondwaterstanden in de afgelopen winterperiode, inclusief recente continue metingen nabij de zuidelijke wadi, sluiten aan bij de uitgangspunten voor de gemiddeld hoogste grondwaterstand gebruikt in het waterhuishoudkundig plan. Daarmee is bevestigd dat de gehanteerde maatgevende grondwaterstanden representatief zijn.

Het plan bevat waterhuishoudingsmaatregelen die de noord-zuidelijke stroming beperken en opvangen. Door de aanleg van sloten, wadi's en drainage wordt grondwater afgevangen en gecontroleerd afgevoerd. Daarbij wordt het grondwaterpeil ter hoogte van het perceel van Reclamant middels een sloot afgetopt rond de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Ook in het aangepaste waterhuishoudkundig plan wordt grondwater opgevangen door een drainagebuis (in plaats van een sloot) en afgevoerd richting de sloot langs de Almloseweg. Hierdoor wordt voorkomen dat grondwater ongehinderd richting perceel van Reclamant kan stromen.

De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een toename van grondwaterstroming richting het perceel van Reclamant.

1.3 Hoge waterstanden bij extreem weer

Daarnaast wijst Reclamant op de situatie bij extreem weer. Op basis van hoogtegegevens en eerdere waarnemingen stelt Reclamant dat het gebied bij hoge waterstanden kan overstromen, waardoor de drainagebuis en greppel niet functioneren en de wadi extra water blijft infiltreren. Hierdoor ontstaat volgens Reclamant juist extra wateroverlast in plaats van een oplossing.

Gemeentelijk standpunt

In de huidige, onbebouwde situatie kan water op basis van de aanwezige maaiveldhoogten oppervlakkig afwateren, vanaf het plangebied richting perceel van Reclamant. Door de aanleg van een wadi wordt oppervlakkig afstromend water eerst binnen de plangrenzen geborgen. Vervolgens zal een deel infiltreren en een deel versneld afgevoerd worden naar het omliggend hemelwatersysteem (drainage, sloten en watergangen). De kans op oppervlakkige afstroming richting het zuiden is daarmee minder groot, dan in de huidige situatie. Door alle

waterhuishoudingsmaatregelen welke worden toegepast kan mogelijk zelfs worden geconcludeerd dat de situatie voor Reclamant wordt verbeterd ten opzichte van de huidige, onbebouwde situatie. Daarnaast wordt binnen het plangebied niet meer of minder water geïnfiltreerd dan in de huidige situatie.

Bij de kans op wateroverlast refereert de reclamant aan de kaarten uit het AHN. Dit zijn echter geen waterstanden, maar maaiveldhoogten. Bij het waterschap Vechtstromen zijn de heersende waterstanden opgevraagd welke ontstaan in extreme situaties (1x op 100 jaar) op de afwaterende watergangen rondom het plangebied. Deze worden berekend met een grootschalige modelberekening. Hieruit blijkt:

- Dat aan de noordzijde (De Klaver) waterstanden van maximaal 10,75 m NAP ontstaan;
- Aan de westzijde (sloot Almeloseweg- slagenweg) waterstanden af kan stromen tot een waterpeil van 10,3 m NAP.
- De waterstanden welke normaliter ontstaan liggen circa 0,4 m lager.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat waterstanden van 11,2 m NAP, zoals verondersteld door Reclamant niet van toepassing zijn en maaiveldhoogten betreffen. Op basis van peilen in het plangebied zijn, zelfs in extreme situaties, voldoende mogelijkheden af te wateren op het omliggend hemelwatersystemen. Ook het perceel van Reclamant heeft middels de sloot langs de Almeloseweg (welke afwatert naar de Slagenweg) voldoende mogelijkheden voor oppervlakkige afvoer van water.

1.4 Fouten en merkwaardigheden in het waterhuishoudkundig plan

Reclamant stelt dat in het waterhuishoudkundig plan verschillende fouten en onjuistheden voorkomen. Volgens Reclamant roepen deze fouten twijfel op over de betrouwbaarheid en zorgvuldigheid van het waterhuishoudkundig plan:

1. In paragraaf 2.1 worden kadastrale gegevens genoemd die betrekking lijken te hebben op een andere locatie (sectie G), waardoor onduidelijk is op welk gebied het plan betrekking heeft.
2. Tabel 2.1 lijkt niet overeen te komen met figuur 2.1 en de genoemde oppervlakten kloppen volgens Reclamant niet met kadastrale gegevens.
3. In paragraaf 2.3.1 wordt verwezen naar een tekening van boorpunten in bijlage 1, maar deze ontbreekt.
4. In paragraaf 5.4 lijken de gehanteerde getallen niet overeen te komen met de referentie HO 2.2.
5. Op pagina 28 wordt gesproken over een westelijke wadi, terwijl deze volgens Reclamant niet bestaat.

Reclamant benoemt daarnaast diverse merkwaardigheden en zorgpunten in het waterhuishoudkundig plan. Zo wordt uitgebreid ingegaan op waterloop AV05298, de sloot langs de Almeloseweg, die volgens Reclamant een verwaarloosde sloot betreft en niet relevant lijkt voor de afwatering van het plangebied. Ook worden twijfels geuit over de overstort richting de sloot aan de noordzijde van de Almeloseweg, omdat deze volgens Reclamant onvoldoende capaciteit en onderhoud heeft en de twijfelachtige bouwkundige staat van de duiker.

Verder wijst Reclamant op mogelijke instabiliteit van het talud bij de zuidelijke wadi, onduidelijkheid over waterstanden in de noordelijke wadi, mogelijke te steile taluds bij de greppel

en het feit dat in verschillende figuren gebieden groter zijn weergegeven dan het bouwplan. Deze punten leiden volgens Reclamant tot onzekerheid over de technische uitvoerbaarheid en veiligheid van het watersysteem.

Gemeentelijk standpunt

De fouten in het rapport hebben geen betrekking op het functioneren van het watersysteem. Tevens is gebleken dat op basis van de second opinion geen wijzigingen nodig zijn in het waterhuishoudkundig plan, en deze op deugdelijke wijze heeft plaatsgevonden. Toch zijn de genoemde punten van Reclamant aangepast in het waterhuishoudkundig plan.

Watergang AV05298, de sloot langs de Almeloseweg, is van belang voor afwatering richting de Slagenweg. Op basis van de heersende waterpeilen in watergang AV05298 is getoetst of dit een reële optie is. Deze sloot wordt nu eens in de vier jaar onderhouden, waar deze in het vervolg jaarlijks wordt onderhouden. Indien alsnog blijkt dat het onderhoud in onvoldoende mate wordt uitgevoerd kan Reclamant een melding maken. De staat van de duiker is in voldoende staat om water af te voeren.

Wadi's zijn voorzien van een zeer flauw talud, van 1:3 of flauwer. Op deze manier kan onderhoud machinaal plaatsvinden. Van ondermijning of instabiele taluds is daarmee geen sprake, dit is enkel mogelijk bij steile taluds met een helling van 1:1. De waterstanden welke in een wadi ontstaan zijn in de basis maximaal 30 cm. Dit is vanuit veiligheidsoogpunt voor kinderen. Vanaf een waterhoogte van > 30 cm zal water versneld worden afgevoerd naar de watergang langs de Klaver. De wadi's zijn gedimensioneerd op waterstanden van 50 cm, waardoor een veilige marge is ingebouwd in het watersysteem.

1.5 Second opinion

Reclamant stelt dat de second opinion geen duidelijk antwoord geeft op de vraag of er extra grondwaterstromen richting zijn perceel ontstaan. Volgens Reclamant richt de second opinion zich vooral op de vraag of het waterhuishoudkundig plan voldoet aan regelgeving, en niet op de daadwerkelijke effecten op zijn perceel. Daarnaast worden conclusies volgens Reclamant onvoldoende onderbouwd met metingen of berekeningen en worden vage termen gebruikt zoals "tijdelijk" en "verhoogde grondwaterstand", zonder concrete invulling.

Reclamant wijst erop dat in een e-mail van de opsteller van de second opinion wordt aangegeven dat onderhoud van het watersysteem niet is meegenomen en dat er onvoldoende inzicht is in de bodemopbouw en grondwaterfluctuaties bij de perceelsgrens van Reclamant om te bepalen of aanvullende maatregelen nodig zijn. Volgens Reclamant ondergraaft dit de conclusie dat geen wateroverlast te verwachten is. Reclamant concludeert daarom dat de beoogde sloot langs de perceelsgrens van Reclamant niet voorkomt dat de grondwaterstand nabij het perceel stijgt en verwacht wel degelijk overlast.

Gemeentelijk standpunt

De grondwaterstandsmetingen, welke in deze winterperiode tot op heden zijn uitgevoerd, bevestigen de situatie welke in het waterhuishoudkundig plan en de second opinion zijn vastgesteld. Aangezien geen structureel langdurig meetbare verhoging van de grondwaterstand plaatsvindt, zijn in de basis tegenmaatregelen ter voorkoming van vocht of andere waterschade aan bouwwerken niet aan de orde.

Recent zijn aanvullende boringen en metingen verricht ter plaatse van de perceelsgrens van Reclamant. Daaruit blijkt dat sprake is van een zandbodem, met een zekere infiltrerende capaciteit. Metingen van Reclamant bevestigen dit. Uit de aanvullende zienswijze van Reclamant is bovendien gebleken dat er een voorkeur is voor aanleg van een drainage. In het waterhuishoudkundig plan wordt dit aangepast, zodat de sloot komt te vervallen.

1.6 Tegenvoorstel

Naar aanleiding van de memo heeft Reclamant in zijn aanvullende zienswijze een tegenvoorstel gedaan voor de inrichting van de waterhuishouding nabij het perceel van Reclamant. Reclamant stelt voor om voor een gedeelte een sloot/drainagebuis aan te leggen langs de perceelgrens en het waterpeil ter plaatse actief te reguleren door middel van een pomp, waarmee het water via een leiding wordt afgevoerd richting de Almeloseweg. Daarbij dient rekening te worden gehouden met aanwezige boomwortels. Reclamant schat in dat een pomp noodzakelijk is, omdat Reclamant verwacht dat de duiker ter plaatse van de Almeloseweg te hoog ligt om water natuurlijk te kunnen laten afvoeren. Ter invulling hiervan gaat de voorkeur van Reclamant uit naar toepassing van een drainagebuis langs de perceelgrens, omdat deze minder ruimte inneemt dan een sloot en daarmee ruimte laat voor een struweelhaag.

Gemeentelijk standpunt

Met Reclamant zijn gesprekken gevoerd over de inrichting van het watersysteem. Hieruit is gebleken dat Reclamant een voorkeur heeft voor de aanleg van een extra drainageleiding aan de zuidzijde, in plaats van de sloot zoals nu is opgenomen in het huidige waterhuishoudkundig plan. De gemeente is voornemens om de afvoer vanaf deze extra drainageleiding plaats te laten vinden door de sloot langs de Almeloseweg. Dit is aangepast in het waterhuishoudkundig plan.

Navolgend is uitgewerkt hoe dit aangepaste afvoerend watersysteem (drainage) op een deugdelijke manier uitgevoerd wordt:

- De drainageleiding wordt op zo kort mogelijke afstand van perceel van Reclamant aangelegd. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de wortels van de bomen en bosschages op aanliggend perceel;
- De drainageleiding wordt middels een gesloten leiding (geen drainage) aangesloten op de bestaande duiker langs de Almeloseweg, ter hoogte van de inrit Walboersweg. Deze duiker heeft een b.o.b. hoogte van 10,7 m NAP.
- Op basis van het b.o.b. peil zijn voldoende mogelijkheden om het water onder vrij verval, vanuit de drainage, te laten afwateren. Dit wordt bevestigd op basis van de aanvullende zienswijze van Reclamant (2-4-2026) waaruit wordt gesteld dat de duiker minimaal 10,9 m NAP of lager gelegen moet zijn voor voldoende afwatering. Een pomp is hierdoor niet noodzakelijk;
- Er zijn voldoende mogelijkheden om de sloot langs de Almeloseweg op een deugdelijke manier te onderhouden. Waar deze sloot momenteel nog eens in de vier jaar wordt onderhouden, zal deze sloot in het vervolg jaarlijks worden onderhouden. De maximale waterpeilen in watergang langs de Slagenweg, waar op moet worden afgewaterd, zijn voldoende 'laag' om ook in extreme situaties water te kunnen afvoeren.

Conclusie

Enkele argumenten uit de zienswijze van Reclamant omtrent 'water' berusten op onjuiste dan wel eigen interpretatie van de verkregen informatie. Om de zorgen ten aanzien van de wateroverlast op perceel van Reclamant weg te nemen worden meerdere waterhuishoudingsmaatregelen toegepast. Zorgen vanuit de Reclamant ten aanzien van het watersysteem blijken ongegrond op basis van onder meer de waterpeilen in het omliggend watersysteem (waterschap), gemeten representatieve grondwaterstanden en de aanwezige b.o.b. hoogten in de sloten.

Reclamant wordt tegemoetgekomen doordat het waterhuishoudkundig plan is aangepast op meerdere onderdelen. Daarbij is het tegenvoorstel van Reclamant in grote mate overgenomen. De geplande sloot is komen te vervallen en langs de perceelgrens van Reclamant wordt een drainagebuis aangelegd welke het water afvoert richting de Almeloseweg. Een pomp wordt daarentegen niet aangebracht. De duiker ter plaatse van de Almeloseweg ligt namelijk op 10,7m NAP (in tegenstelling tot de verwachte 11,1m NAP of hoger aldus Reclamant). Hierdoor kan water onder vrij verval worden afgevoerd en is er geen pomp noodzakelijk.

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2 Privacy en woonomgeving

Reclamant stelt dat het plan leidt tot een aantasting van zijn privacy en woonomgeving. Hoewel de woningen op enige afstand van zijn perceel worden gerealiseerd, zorgt de ophoging van het plangebied ervoor dat de woningen hoger komen te liggen dan zijn perceel. Hierdoor biedt een wordt deze vanuit de nieuwe woningen als een heg van 1,10 meter ervaren en biedt deze onvoldoende afscherming.

Daarnaast is een struweelhaag van 2 meter hoog langs de perceelgrens gepland om de privacy te verbeteren. Volgens Reclamant is hierbij onvoldoende rekening gehouden met praktische gevolgen. Zo zal zijn eigen heg minder zonlicht krijgen en mogelijk afsterven, komt er minder daglicht in de schuur en is een struweelhaag van 2 meter onvoldoende om privacy te waarborgen. Volgens Reclamant zou een aanzienlijk hogere afscherming nodig zijn om hetzelfde effect te bereiken als een standaard schutting.

Gemeentelijk standpunt

Tussen de perceelsgrens van Reclamant en dichtstbijzijnde kavelgrens van de nieuwe woningen zit een afstand van ca. 44 meter. In deze tussenruimte worden onder andere aangelegd een wadi, straat, parkeerplaatsen en bomen. Tussen de woning van Reclamant en de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woningen zit een afstand van ca. 57 meter. Dit betreffen bovendien woningen welke bestemd zijn voor een CPO-groep en daarmee met name woon- en leefruimtes op de begane grond zullen hebben. Ze zijn daarbij met de kopgevel gericht zijn op de woning van Reclamant en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. De bouwpeilen van de nieuwe woningen liggen wel ca. 70-80 cm hoger dan het huidige maaiveld, maar gelet op de afstand tot het perceel van Reclamant wordt niet aannemelijk geacht dat hierdoor sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of het woon- en leefklimaat.

Desondanks bestaat het voornemen om een struweelhaag aan te planten op gemeentegrond langs het perceel van Reclamant. Reclamant heeft in een gesprek aangegeven dat hij nu een relatief hoge haag heeft op zijn perceel die zijn privacy waarborgt. Vanwege (toenemende) onderhoudsinspanning van de haag, met name de bovenkant, wordt een dichte struweelhaag aangeplant op gemeentegrond welke ook door de gemeente zal worden onderhouden. Dit betreft een gemengde haag met inheemse sortimenten, aangeplant in een dubbele rij. De aanleg en instandhouding is geborgd middels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de planregels. De gekozen beplanting zorgt voor een visuele afscheiding en is tevens ondoordringbaar vanwege stekels van bepaalde soorten. De struweelhaag komt op 1 meter afstand van de haag van Reclamant. Reclamant geeft aan dat deze struweelhaag 2 meter hoog wordt, maar dat betreft de breedte waarin de struweelhaag wordt aangeplant en kan groeien. De struweelhaag kan mede hierdoor bovendien hoger groeien dan de huidige haagafschieding van Reclamant. Het is niet uit te sluiten dat de aanplant van de struweelhaag kan betekenen dat de haag van Reclamant afsterft. De nieuw aan te planten struweelhaag is in omvang en hoogte echter groter, zodat de privacy wordt versterkt.

Het waterhuishoudkundig plan is aangepast. In plaats van een sloot langs de perceelgrens van Reclamant wordt een drainagebuis aangelegd. Zoals Reclamant stelt in zijn aanvullende zienswijze neemt een drainagebuis minder ruimte in beslag dan een sloot. Door het aangepaste waterhuishoudkundig plan kan daardoor de struweelhaag met 2 meter opschuiven zodat er een schouwpad van 3 meter breed tussen de haagafschieding van Reclamant en de aan te planten struweelhaag zit. Op deze manier wordt de privacy van Reclamant niet onevenredig aangetast, zelfs wordt versterkt, waarbij tevens de haag van Reclamant behouden kan blijven.

Conclusie

De aan te planten struweelhaag wordt met 2 meter opgeschoven en de haag van Reclamant kan behouden blijven. Het groenplan is hierop aangepast. De aanplant van de struweelhaag is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 Natuurwaarden

Reclamant stelt dat in het quickscan natuurwaardenonderzoek zijn perceel ten onrechte wordt beschreven als agrarisch cultuurland en tuin. Volgens Reclamant heeft zijn perceel juist een hoge ecologische waarde door de aanwezigheid van extensief beheerd weiland, houtwallen, natuurlijke gedeelten, een boomgaard, hoge bomen, brede heggen en struiken. Hierdoor fungeert het perceel volgens Reclamant als een belangrijk leefgebied voor diverse diersoorten.

Reclamant verwacht dat het plan zal leiden tot geluidsoverlast, lichthinder en een verkleining van het foerageergebied voor dieren. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor de aanwezige natuur en biodiversiteit op zijn perceel.

Gemeentelijk standpunt

Voor het plan is een quickscan natuurwaardenonderzoek is zorgvuldig en inhoudelijk consistent. In het onderzoek zijn de aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten onderzocht. Hieruit blijkt dat geen beschermde soorten of natuurwaarden worden aangetast en dat het plan uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. Het perceel van Reclamant ligt buiten het plangebied en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Eventuele effecten van geluid en licht blijven

binnen de gebruikelijke normen voor een woongebied. Daarbij wordt benadrukt dat zowel het plangebied als de directe omgeving, inclusief het perceel van Reclamant, geen onderdeel uitmaken van een essentieel foerageergebied voor beschermde soorten. Ook is geen sprake van beschermde natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura-2000 gebied in de directe nabijheid, waardoor externe werking op dergelijke gebieden niet aan de orde is. Ten slotte wordt het plan juist landschappelijk ingepast met de aanplant van groen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 1 (onder 1.2 Beoordelingskader en belangenafweging) wordt een paragraaf ingevoegd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen;
- In hoofdstuk 2 (onder 2.1 Gewenste ontwikkeling) wordt afbeelding 2.2, de gewenste situatie plangebied, vervangen door het aangepaste groenplan;
- In hoofdstuk 5 (onder 5.12 Waterbelang) wordt in paragraaf 5.12.2.3 ingevoegd dat er gelet op extra metingen naar aanleiding van aanbevelingen uit de second opinion geen nadere acties noodzakelijk zijn;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt bijlage 1 het groenplan aangepast waarbij de sloot is komen te vervallen en de geplande struweelhaag 2 meter wordt opgeschoven;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt bijlage 15 het waterhuishoudkundig plan aangevuld en geactualiseerd waarbij onder andere de geplande sloot wordt vervangen door een drainagebuis;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt bijlage 17 het participatieverslag aangevuld.

Regels

In de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 4 van de regels wordt onder artikel 4.3.1 (Verboden gebruik) onderdeel h geactualiseerd zodat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen;
- In hoofdstuk 7 van de regels wordt onder artikel 7.4.2 (Voorwaardelijke verplichting waterbergingsvoorzieningen) lid 2, welke ziet op het uitvoeren van de aanbevelingen uit de second opinion, verwijderd aangezien de aanbevelingen zijn uitgevoerd en geen nadere acties noodzakelijk zijn;
- In de bijlagen bij de regels wordt bijlage 3 de second opinion verwijderd, waarbij bijlage 4 het groenplan bijlage 3 wordt;
- In de bijlagen bij de regels wordt bijlage 2 het waterhuishoudkundig plan aangevuld en geactualiseerd waarbij onder andere de geplande sloot wordt vervangen door een drainagebuis;
- In de bijlagen bij de regels wordt bijlage 3 het groenplan aangepast waarbij de sloot is komen te vervallen en de geplande struweelhaag 2 meter wordt opgeschoven.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op de verbeelding wordt de functieaanduiding voor de voorwaardelijke verplichting van de aanplant van de struweelhaag 2 meter opgeschoven in noordelijke richting.