

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Borculoseweg 30 Barchem

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Borculoseweg 30 Barchem' heeft van 31 augustus 2023 voor de duur van zes weken tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen.

In die periode is er één zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen is deze zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze

Versnippering

Reclamant is de volgende mening toegedaan:

- kleine woningbouwlocaties in het buitengebied zijn ongewenst;
- geen versnippering van bouwprojecten in het buitengebied;
- FAB-woningen opnemen\clusteren in een nieuwe woningbouwlocatie in het centrum van Barchem. Dit zorgt voor de leefbaarheid, bestaanszekerheid en vitaliteit van de kern Barchem.

Er zijn in Barchem verschillende locaties die vragen om invulling van woningen.

FAB-woningen zijn dure woningen in het buitengebied en daar is geen vraag naar.

Deze passen ook niet in het woningbouwprogramma (addendum) van uw raad.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Borculoseweg 30 is in overeenstemming met het gemeentelijk FAB-beleid (Functieverandering Agrarische Bebouwing), dat (onder andere) als doelstelling heeft dat bij beëindiging van agrarische bedrijven de overtollige en vaak verouderde en volumineuze bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Volgens het FAB-beleid mag er als er minimaal 1000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt een nieuwe woning van maximaal 600m³ op het voormalige bedrijfserf gebouwd worden. Aan de bouw van deze woning zijn ook nog andere randvoorwaarden gekoppeld, zoals een landschappelijke inpassing van het plan. Doel hierbij is het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening. Zonder deze regeling zouden op veel plekken de oude bedrijfsgebouwen blijven staan en verpauperen. De gemeente deelt daarom niet de mening van reclamant dat de bouw van dergelijke FAB-woningen in het buitengebied ongewenst is. Bij het toevoegen van een woning op een bestaand erf, oftewel de herinrichting van een voormalig bedrijfserf, is er ook geen sprake van een woningbouwlocatie of bouwproject dat voor versnippering zorgt. Het betreft immers reeds een bestaand erf waarop bebouwing geclusterd blijft en waarbij het bouwvolume op de betreffende locatie per saldo afneemt in verband met de vereiste sloop.

De stelling van reclamant dat FAB-woningen niet passen in het 'Addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025' is niet juist. In het addendum is namelijk het volgende vermeld: "In het buitengebied is in principe geen woningbouw mogelijk. Een uitzondering is het toevoegen van een woning op een bestaand erf via het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing". In de woningbouwplanning voor de gemeente Lochem voor de periode 2021-2030, die opgenomen is in de 'Kernvisie Wonen Barchem' welke gezien kan worden als een nadere uitwerking van het addendum, is bovendien rekening gehouden met de toevoeging van 140 woningen voor transformatielocaties in de kernen en FAB-locaties in het buitengebied. FAB-woningen passen dus wel degelijk in het woningbouwprogramma. In de Kernvisie is tevens opgenomen dat 30-40% van de nieuwe woningen in het dure koopsegment kan worden gebouwd. De visie van reclamant dat er geen vraag is naar dure woningen wordt derhalve niet onderschreven.

Het clusteren van FAB-woningen in de kern Barchem is thans niet aan de orde. Gezien de gemeentelijke woningbouwopgave, zullen inbreidingslocaties in de kern, mits woningbouw daar haalbaar is, op termijn ingevuld worden door woningbouw die niet gebonden is aan de FAB-regeling. Inbreiding voor uitbreiding is immers een van de speerpunten van het woningbouwbeleid.

Stikstof

Volgens de notitie stikstofdepositieberekening is alle agrarische bedrijfsbebouwing circa vijf jaar geleden gesloopt, inclusief alle betonnen kuilvoerplaten. Sloop is onderdeel van het FAB-project en deze is niet in stikstofberekening meegenomen. Het realiseren van het FAB-project is mogelijk omdat gebouwen en kuilvoerplaten zijn gesloopt. Zonder sloop is het FAB-project niet mogelijk. De stikstof berekening is niet op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Het FAB-project kan daarom geen doorgang vinden. De stikstof van de sloop is wel allemaal vrijgekomen in de omgeving van het Natura 2000 gebied Stelkampsveld.

De stikstofberekening voor de sloop en bouw van de wooneenheden is niet juist berekend. Bij de Aeries-berekening zijn onjuiste invoergegevens gebruikt. Het is niet duidelijk met welk brandstofverbruik van de mobiele werktuigen en de voertuigen is gerekend. Uit de aan het besluit ten grondslag gelegde stukken blijkt niet met welke "stageklassen" is gerekend, en of die stageklassen reëel zijn. Daarnaast is onduidelijk of de duur van de bouwphase in relatie tot de inzet in uren reëel is.

Reactie gemeente

Bij stikstofdepositieberekeningen dient te worden uitgegaan van de feitelijke situatie. Tevens dient de stikstofdepositie per jaar te worden berekend. Stikstofdepositie die verspreid over meerdere jaren plaatsvindt hoeft dus niet bij elkaar te worden opgeteld. Voorts dient stikstofdepositie te voldoen aan de regelgeving die geldt op het moment dat de depositie plaatsvindt.

De sloop heeft circa 5 jaar geleden al plaatsgevonden. Daardoor is de bebouwing in de feitelijke situatie niet meer aanwezig. De sloop hoeft daarom niet meer plaats te vinden voor de uitvoering van het bestemmingsplan waardoor de depositie van de sloop nu niet meer hoeft te worden beoordeeld. Omdat de stikstofdepositie van de sloop in een ander jaar heeft plaatsgevonden dan de stikstofdepositie van de bouwphase hoeft de depositie van de sloop ook niet te worden opgeteld bij de depositie van de bouwphase. Bovendien gold er ten tijde van de sloop andere regelgeving met betrekking tot stikstofdepositie dan nu het geval is. De sloop is onder de toen geldende regels uitgevoerd. Destijds was op grond van die regelgeving een kleine (tijdelijke) stikstofdepositietoename zonder meer toegestaan. Al met al is er dus geen reden om de sloop nu in de stikstofdepositieberekening mee te nemen.

De stelling van reclamant dat de stikstofberekening niet juist is berekend omdat onjuiste invoergegevens zijn gebruikt, deelt de gemeente niet. In de notitie is in tabel 1 het brandstofverbruik van de mobiele werktuigen aangegeven. Daarbij is bovendien beschreven hoe dat verbruik is berekend. Voor het verkeer hoeft geen brandstofverbruik te worden aangegeven, omdat AERIUS de emissie van het verkeer berekend aan de hand van standaard emissiefactoren. Tevens is in tabel 1 aangegeven dat is uitgegaan van mobiele werktuigen in stageklasse IV. Werktuigen van stageklasse IV zijn al sinds 2014 verkrijgbaar, waardoor deze werktuigen inmiddels ruim beschikbaar zijn. Derhalve is de inzet van werktuigen met stageklasse IV reëel. Wat betreft de verwachte duur van de bouwphase is van belang dat in tabel 1 de duur van de inzet van de werktuigen is aangegeven. Daarbij is beschreven dat de uitgangspunten voor de inzet van de werktuigen is gebaseerd op vergelijkbare projecten en dat worst-case is aangenomen dat alle werkzaamheden binnen 1 jaar zullen plaatsvinden.

Pad

In de plantoelichting staat dat de Muldersweg is omgevormd naar een onverhard pad, deel van het perceel M2714. De provincie Gelderland is eigenaar van het pad en heeft jarenlang geen onderhoud uitgevoerd. Reclamant verwijst voor de situatieschets naar bijlage 1 en 2, ingevoegd bij deze zienswijze.

De weg is blijkbaar onderdeel van het FAB-project. Het is nog steeds een openbare zandweg en van belang voor de natuur en landbouw. Het pad is onderdeel van een procedure waar GS van Gelderland nog steeds geen besluit over heeft genomen.

Reactie gemeente

Het pad is zoals benoemd een onverhard zandpad, maar valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Borculoseweg 30, waardoor het geen onderdeel is van het plan. De plangrens loopt zuidelijk van het pad zelf. De bomenrij langs het pad wordt met het voorliggende project wel aangevuld, maar dat heeft niets met het pad zelf te maken en zal de status van het pad dan ook niet veranderen.

Natura 2000 Stelkampsveld

Het project ligt op maar 150 meter van het Natura-2000 gebied Stelkampsveld en is bestemd als natte landnatuur. Sloop heeft al plaatsgevonden. Extra wooneenheden zorgen voor verstening en dat is niet gewenst bij het Natura-2000 gebied.

Het Natura-2000 gebied Stelkampsveld is hersteld zoals het in de 19^e eeuw was. Dat kan ook voor de Borculoseweg 30, hetgeen betekent dat het een onbebouwd perceel wordt en blijft. Minder verstening en van belang voor de grondwaterstand van Stelkampsveld.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat sloop al heeft plaatsgevonden. Dat klopt, de agrarische opstallen van circa 2000m² zijn al gesloopt. Reclamant stelt echter ten onrechte dat de extra wooneenheden zorgen voor verstening. Er dient geen vergelijking te worden gemaakt met de huidige situatie, zoals reclamant doet, maar met de situatie voor de sloop. Ten opzichte van die situatie neemt de verstening per saldo fors af. Er is een veel grotere oppervlakte aan bebouwing gesloopt dan er met het plan wordt gerealiseerd. Zonder de sloop van de bebouwing was er ook geen bouwrecht ontstaan in het kader van het FAB-beleid.

Er komt aanzienlijk minder verharding terug dan voor de sloop het geval was en het regenwater van de daken zal niet in de riolering terecht komen, maar gescheiden afgevoerd worden. Dat houdt in dat het regenwater op het perceel in de bodem zal infiltreren. De grondwaterstanden zullen door het plan dan ook niet negatief beïnvloed worden.

Landschappelijke inpassing

Het ontwerpplan spreekt over landschappelijke inpassing. Vanwege het Natura-2000 gebied zijn veel bomen gekapt om open landschap te creëren. Het gebied moet vooral vochtig zijn en bomen onttrekken veel water aan de bodem. Een landschappelijke inpassing is daarom ongewenst. Borculoseweg 30 is een open gebied, een landschappelijke inpassing past daar niet in. Bijkomend nadeel is de handhaving op het naleven van de landschappelijke inpassing.

Reactie gemeente



2009



2022

De bovenstaande luchtfoto's geven het Stelkampsveld en omgeving in 2009 en 2022 weer. Te zien is dat de bomen/begroeiing in de omgeving van het Natura 2000 gebied niet afgenomen zijn/is. Van een grootschalig open gebied is daardoor geen sprake. Dat een landschappelijke inpassing van Borculoseweg 30 met bomen niet passend zou zijn vanwege openheid van het landschap, wordt derhalve niet gedeeld door de gemeente. Het Stelkampsveld zelf is wel sterk veranderd en daar zijn bomen gekapt. Dat heeft onder meer te maken met de doelstellingen en de natuurdoeltypen voor het gebied. Het gebied herbergt onder ander een gradiënt van droge heide, natte heide, heischraal grasland, basenminnend blauwgrasland naar venbegroeiingen. Dat zijn doorgaans

natuurdoeltypen zonder veel opgaande begroeiing of bos, vandaar dat de bomen gekapt zijn om de beoogde natuurdoeltypen te faciliteren.

Beplanting, waaronder ook bomen, onttrekken de bodem water, maar zorgen aan de andere kant ook ervoor dat veel meer water in de bodem wordt vastgehouden dan op grasland of weiland zonder opgaande beplanting het geval is. Dat heeft te maken met een ander microklimaat rond de bomen of hagen. Door schaduw, ondergroei en windvang zal het (regen)water minder snel uit de bodem verdampen. Verder is van belang dat naaldbomen veel meer water verdampen dan loofbomen. De landschappelijke inpassing voorziet alleen in loofbomen. De stelling van reclamant dat bomen in de omgeving van het Stelkampsveld schadelijk zijn voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied op basis van het feit dat er bomen gekapt zijn om heide en veen te laten ontwikkelen wordt dan ook niet door de gemeente onderschreven.

Verder dient te worden opgemerkt dat het waterpeil van het oppervlaktewater en de ontwateringssituatie van het Stelkampsveld zelf in hoofdzaak bepalend zijn voor de grondwaterstanden in het gebied. Het waterpeil en de ontwateringssituatie hebben daarmee een veel grotere invloed op de natuur dan de landschappelijke inpassing van het plangebied. Het waterpeil van het oppervlaktewater en de ontwateringssituatie van het Stelkampsveld veranderen bovendien niet door het plan.

De landschappelijke inpassing wordt gezien als een waardevol onderdeel van het plan. In het bestemmingsplan is daarom ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Met deze verplichting kan er ook gehandhaafd worden op het naleven van de landschappelijke inpassing.

Projectontwikkelaar

Reclamant is van mening dat de provincie Gelderland acteert als projectontwikkelaar. GS dient een goed voorbeeld te geven door open landschap te creëren, overtollige woningen te saneren en geen nieuwe gebouwen op te richten. Als gevolg van de aanwijzing Natura 2000 zijn verschillende agrariërs weggesaneerd. Extra wooneenheden zijn blijkbaar toegestaan.

De wooneenheid Borculoseweg 30 te Barchem is een agrarische bedrijfswoning en heeft volgens het bestemmingsplan geen enkele waarde en kan alleen worden gebruikt t.b.v. de bedrijfsvoering.

De eigenaar moet de economische waarde van de wooneenheden bijv. storten in een sloopfonds nu de waarde ten gevolge van de bestemmingsplanwijziging toeneemt.

Reactie gemeente

De gemeente is niet eens met het standpunt van reclamant. De provincie kan als eigenaar van het perceel, evenals iedere stoppende agrariër of andere eigenaar van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, gebruik maken van het FAB-beleid, op basis waarvan in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

Bij de gemeente zijn geen gevallen van overtollige woningen in het buitengebied bekend. Een agrarische bedrijfswoning is qua ruimtelijke impact vergelijkbaar met een reguliere burgerwoning en er is dan ook geen reden om deze woningen niet naar burgerwoningen om te zetten als het bijbehorende agrarisch bedrijf beëindigd is.

Het wegsaneren van agrariërs heeft plaatsgevonden omdat voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering niet wenselijk was in de buurt van het Stelkampsveld, onder meer vanwege de stikstofuitstoot van de veestapel. Het wegsaneren is niet gebeurd met

het doel om de agrarische bebouwing te kunnen slopen. De afnemende verstening door sloop van de agrarische bebouwing heeft zeker ook een positief effect, maar dat is niet de voornaamste reden tot sanering van deze bedrijven.

Op de locatie Borculoseweg 30 is een grote oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, waardoor de bebouwing per saldo fors afneemt. De ruimtelijke kwaliteit verbetert met het plan aanzienlijk ten opzichte van de situatie dat op de locatie nog een agrarisch bedrijf gevestigd was.

Een storting in het sloopfonds is niet aan de orde. Functieverandering dient volgens het FAB-beleid gepaard te gaan met – naast sloop – een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage in het sloopfonds of een kwaliteitsverbetering in de omgeving. In de onderhavige situatie vindt er binnen het plangebied verevening plaats middels de realisatie van de landschappelijke inpassing, waarvoor een inpassings- en beplantingsplan is opgesteld dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. Een financiële bijdrage in de vorm van een storting in het sloopfonds is daarom niet nodig.

Leefbaarheid

De leefbaarheid van het buitengebied is niet gebaat bij een toename van woningen. Leefbaarheid kan ook bestaan uit minder woningen en ruimte scheppen.

Reactie gemeente

Zoals boven al toegelicht, zal het ruimtebeslag door bebouwing aanzienlijk minder zijn dan in de situatie dat er een agrarisch bedrijf op het perceel Borculoseweg 30 aanwezig was. De ruimtelijke kwaliteit verbetert dan ook ten opzichte van die situatie. Dat er tussen sloop en nieuwbouw een overgangssituatie zit die minder bebouwing kent, is in de ogen van de gemeente geen reden om de nieuwe woningen niet toe te staan. Zulke tijdelijke situaties zijn inherent aan bouw- en planvormingsprocessen. Al met al is de gemeente van mening dat de leefbaarheid van het gebied door de woningen, die bovendien landschappelijk worden ingepast, niet zal afnemen.

Conclusie

Reclamant hoopt dat de opmerkingen ertoe bijdragen dat de Raad tot herziening van het plan komt.

Reactie gemeente

Bovenstaand is ingegaan op de opmerkingen van reclamant. Derhalve wordt daarnaar verwezen. De opmerkingen geven geen aanleiding om het plan te herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.