

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN

JODENDIJK 51 – 51A EEFDE

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jodendijk 51-51a Eefde' heeft gedurende zes weken vanaf 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 ter inzage gelegen. In die periode is door 4 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2.1 Zienswijze 1 - Derksen

Reactie

Reclamant geeft aan erg tevreden te zijn met het bestemmingsplan Jodendijk 51 - 51a Eefde. Echter in de verband met de mogelijke aankoop van een stuk grond doet reclamant het verzoek om de geplande houtsingel aan de Jodendijk tussen de huisnummer 49 en 51 minimaal 5 meter in te korten vanaf het perceel Jodendijk 49.

Reactie gemeente

In verband met een zo gunstig mogelijke verdeling van grondpercelen is het aanpassen van de houtsingel een voorstel dat wat gemeente en initiatiefnemer betreft gehonoreerd kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat:

- Bijlage 1 bij de regels 'Landschapsplan Jodendijk 51 Eefde' is aangepast. De geplande houtwal aan de Jodendijk tussen nummer 49 en 51 is met 5 meter ingekort vanaf het perceel Jodendijk 49.

2.2 Zienswijze 2

Reactie

Reclamant stelt dat de voorgestelde bouw van een woning op de locatie aan de Eefdese Enkweg het uitzicht van de woning op het perceel Eesterbrinkweg 7 sterk nadelig zal beïnvloeden. Zonder mitigerende maatregelen zal dit volgens reclamant een nadelige invloed hebben op de waarde van de woning. Reclamant stelt voor als mitigerende maatregel een houtwal op te nemen in de plannen tussen het gebouw/woning Eesterbrinkweg 7 en het beoogde bouwperceel aan de Eefdese Enkweg.

Reactie gemeente

De voorgestelde houtwal is gebiedsvreemd en heeft geen toegevoegde voor het landschap ter plaatse. Landschappelijk gezien levert een klein geriefhoutbosje meer op. Gemeente en initiatiefnemer stellen voor om tussen het erf Eesterbrinkweg 7 en het nieuw te realiseren erf een geriefbosje te realiseren. Het geriefhoutbosje creëert een visuele scheiding tussen beide erven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat:

- Bijlage 1 bij de regels 'Landschapsplan Jodendijk 51 Eefde' is aangepast. Tussen het perceel Eesterbrinkweg 7 en het nieuw te realiseren erf aan de Eefdese Enkweg is een geriefhoutbosje toegevoegd aan het landschapsplan.

2.3 Zienswijze 3

Reactie

Door de situering van het voorgestelde bestemmingsvlak 'Wonen' voor het perceel Jodendijk 51 Eefde valt de schuur/garage die in gebruik is bij de woning buiten dit bestemmingsvlak

Reactie gemeente

Initiatiefnemer en reclamant zijn in onderling overleg tot een nieuwe verkaveling van het perceel Jodendijk 51 gekomen. Het bestemmingsplan 'Wonen' is daarop aangepast, conform de nieuwe (toekomstige) eigendomssituatie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat:

- De vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' is aangepast aan de (toekomstige) eigendomssituatie en vorm van het woonerf van het perceel Jodendijk 51 Eefde.

2.4 Zienswijze 4

Reactie

Uit de documenten blijkt dat er tot nu toe slechts aan de minimum wettelijke eisen van regelgeving en onderzoek voldaan is. Anderzijds gaan natuurwaarden steeds sneller achteruit en hebben landelijke

en lokale overheden en particulieren zich verplicht zich in te spannen om het tij te keren. Daarom verwacht reclamant dat de gemeente Lochem extra stappen zal zetten om hieraan bij te dragen.

Reactie gemeente

Voorgesteld initiatief is zoals gebruikelijk getoetst aan al het voorgeschreven rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Meer eisen van initiatiefnemer dan wet- en regelgeving voorschrijft is niet mogelijk en/of wenselijk en zou leiden tot willekeur.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Vanwege onderstaande overwegingen en plicht tot zorgvuldigheid, zou het bodemonderzoek uitgebreid moeten worden tot het hele terrein inclusief de delen met agrarische bestemming.

- De bodem van het hele terrein is gebruikt voor plantenkweek en het is aannemelijk dat daar vanaf het begin in 1962 vervuilende bestrijdingsmiddelen gebruikt zijn. Deze middelen waren indertijd wellicht niet gereguleerd, maar kunnen evengoed nu nog geaccumuleerd in de bodem aanwezig zijn.
- Een groot deel van het terrein is al jarenlang bedekt met dikke matten. Het is waarschijnlijk dat de onderliggende bodem door deze aanhoudende onnatuurlijke situatie, nu nog nauwelijks bodemleven bevat en zeer lange tijd nodig zal hebben om daarvan te herstellen.
- Het jongste bodemonderzoek is beperkt gebleven tot 3 kleine delen die de woonbestemming zullen krijgen. Van het leeuwendeel van het terrein met agrarische bestemming, is de feitelijke toestand verdacht maar onbekend.

Het water en de bodemblubber in de bassins en watergangen zou ook onderzocht moeten worden om te voorkomen dat een eventuele vervuiling ontstaat.

- De kunstmatige waterbassins hebben een ondoorlatende bodem. In het daarin aanwezige water en in de bodemblubber kunnen in de loop der jaren ongezonde vervuilende bestrijdingsmiddelen zich opgehoopt hebben.
- Bij het verwijderen hiervan kan dit water en blubber misschien alsnog in de bodem wegstromen en zo opnieuw vervuiling veroorzaken.

Reactie gemeente

Volgens het Activiteitenbesluit (artikel 2.11) moet bij elke activiteit binnen een inrichting (de kwekerij) die als bodembedreigend wordt beschouwd de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Dit geldt ook bij bedrijfsbeëindiging.

Omdat het om een bedrijfsbeëindiging gaat waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opslag van bestrijdingsmiddelen, opslag van benzine/diesel, tankplaats/wasplaats). Er zal dus een eindsituatie bodemonderzoek worden uitgevoerd. De Omgevingsdienst Achterhoek is het bevoegd gezag voor dit deel van het bodemonderzoek. In het kader van het bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de drie nieuwe woonerven. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Het terrein moet niet zomaar plat gemaakt worden, maar met het oog op werkelijk toekomstig gebruik, de hoogteverschillen handhaven of slechts gedeeltelijk wijzigen.

- Ik heb gehoord dat het terrein geëgaliseerd opgeleverd zal worden, omdat dat bij de oorspronkelijke agrarische bestemming past. Dat geldt dus ook voor de geleegde en geschoonde waterbassins.
- Ook hoorde ik dat niemand van de omwonende mogelijk nieuwe eigenaren, het terrein werkelijk voor agrarische doeleinden zal gaan gebruiken. Men heeft eerder een natuurlijk grasland voor ogen, waar soms een grazer in zal staan.

- Een terrein met hoogteverschillen en stijlkantjes heeft door zijn veelvormigheid en het voorkomen van overgangszones, een grotere waarde voor het ontwikkelen van grotere biodiversiteit.

Reactie gemeente

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. In de planontwikkeling is aangesloten op de belangrijkste uitgangspunten en landschapskenmerken opgenomen in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst, Lochem en Zutphen) en de gebiedsaanduiding 'essenlandschap' en 'bos en landgoederenlandschap' die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. In het landschapsplan is de bestaande situatie geanalyseerd en de beoogde ontwikkelingen zijn afgestemd op de landschappelijke kenmerken van het gebied. Het beoogde gebruik van de overige gronden die niet in gebruik worden genomen door een nieuw woonerf houden een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een vergunningstelsel opgenomen voor het vergraven of egaliseren van gronden met een agrarische bestemming. Dit stelsel is eveneens opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan. De regels zijn ongewijzigd ten aanzien van de bestaande planologische regels. Wanneer een eigenaar gronden wenst te verlagen, vergraven, verhogen of egaliseren is daarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk. Dergelijke aanvragen wordt getoetst aan het bestemmingsplan en de regels die zijn gesteld bij het daar geldende landschapstype. Er wordt geen aanleiding gezien om op deze locatie andere regels te hanteren dan in de rest van het buitengebied van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Het terrein kan een prima verbindingsgebied vormen en raad ik aan om te overwegen het in de ontwikkelingszone van het Gelders Natuurnetwerk op te nemen.

- Het terrein grenst aan de ontwikkelingszone van het Gelders Natuurnetwerk.
- De natuurwaarden van het terrein zelf zal nu, vanwege het huidige gebruik, maar gering zijn gering, dit is echter maar een momentopname.
- De natuurwaarden van omliggende percelen met bestemming wonen en agrarisch zijn ogenschijnlijk een stuk hoger. Dit komt weer door de veelvormigheid en het voorkomen van (beschermde) soorten als das, ree, keizersmantel, loopkevers, meerdere vleermuissoorten, veel vogels zoals zwarte specht, appelvink, rode of zwarte wouw enz.
- De natuur in Nederland en in de gemeente Lochem staan onder zware druk, denk bijv aan de aanleg van de loop van de N348 om Eefde. Het ondersteunen van natuurbehoud en ontwikkeling is dus vereist.

Reactie gemeente

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. De provincie Gelderland legt de begrenzing van het GNN en de Gelderse Ontwikkelzone (GO) vast in de provinciale Omgevingsvisie. De gemeente Lochem heeft niet de bevoegdheid of mogelijkheid om gebieden de status van GO te geven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

De toekomstige percelen met woonbestemming dienen de voorwaarden gesteld te worden dat er geen hoge ondoordringbare omheining komt en geen (of zeer beperkte) onnatuurlijke verharding.

- Het staat de toekomstige percelen met woonbestemming nu meestal vrij om dat met hoge hekken te omheinen en de grond met onnatuurlijke verharding, zoals tegels, grind enz te bedekken.
- Dergelijke ingrepen doen, vooral in het buitengebied, afbreuk aan het landelijke karakter.
- Dergelijke hekken zijn bijna ondoordringbaar voor iets grotere gewervelden en dergelijke verharding herbergt geen inheems natuurlijk leven.
- Er schijnen mogelijkheden te bestaan om voorwaarden omtrent inrichting van woonpercelen op te nemen.

Reactie gemeente

De rijksoverheid heeft in het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage 2) vastgelegd welke (bouw)activiteiten vergunningvrij zijn. Het plaatsen van erfafscheidingen op een erf kan zonder omgevingsvergunning in het voorerfgebied tot 1 meter hoog en in het achtererf gebied tot 2 meter hoog geplaatst worden. Landelijke wetgeving gaat voor het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat erfafscheidingen die voldoen aan deze voorwaarden geplaatst kunnen worden zonder vergunning en zonder dat er een toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Het opnemen van nadere regels in de bestemmingsplanregels voor het plaatsen van erfafscheidingen op woonpercelen heeft dus geen toegevoegde waarde. Wij zien dan ook geen aanleiding om dergelijke regels op te nemen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van de ontvangen zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Daarnaast is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Om de werking van het beeldkwaliteitsplan 'Jodendijk 51 Eefde' juridisch goed te borgen is in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 4. Het beeldkwaliteitsplan is ook als bijlage aan de regels toegevoegd. Door de opname van deze regel krijgt het beeldkwaliteitsplan een juridische status.

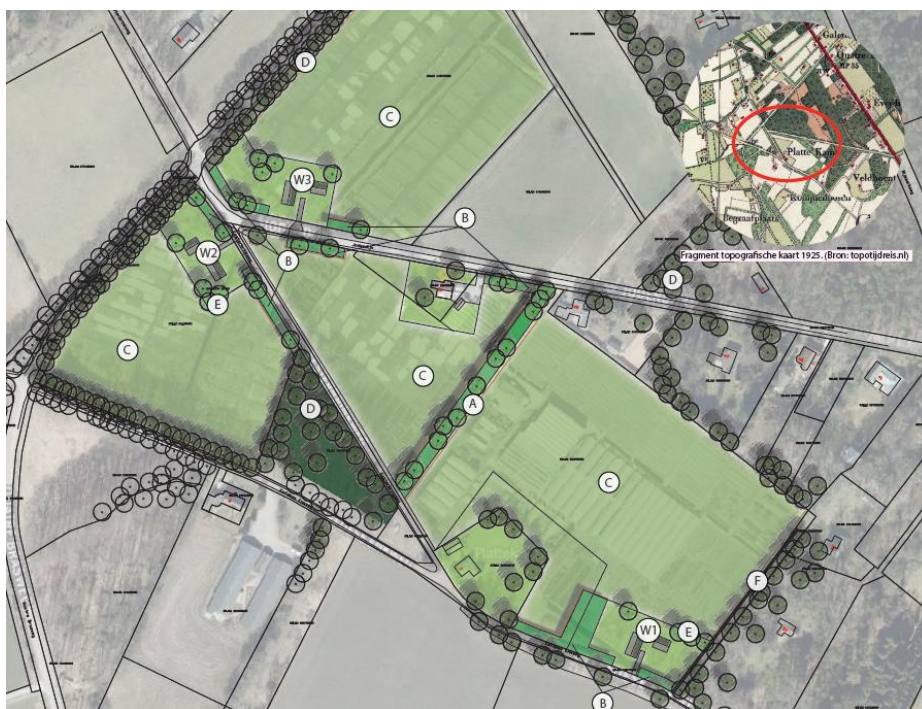
- Artikel 4.2.2 sub 5 is toegevoegd: *Het bouwplan dient te voldoen aan de principes van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 3.*
- Artikel 4.2.3 is gewijzigd in: *Bijgebouwen bij de woning* in plaats van *bijgebouwen bestaande woning* → dit aangezien het zowel over de bijgebouwen bij de bestaande woning als bij de nieuwe woningen gaat.
- Artikel 4.3.1. Tekst is gewijzigd in *Bouwbesluit 2012 in plaats van Bouwbesluit 20120*
- Bijlage 3 aan de regels toegevoegd (Beeldkwaliteitsplan)
- Nummering bijlage 3 (bijlage 3 in het ontwerp bestemmingsplan) is in verband met toevoeging bijlage 4 geworden

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. Het landschapsplan behorende bij het bestemmingsplan (bijlage 1 bij de regels) is op een aantal onderdelen gewijzigd:
 - De geplande houtwal aan de Jodendijk tussen nummer 49 en 51 is met 5 meter ingekort vanaf het perceel Jodendijk 49.
 - Tussen het perceel Eesterbrinkweg 7 en het nieuw te realiseren erf aan de Eefdesse Enkweg is een geriefhoutbosje toegevoegd.

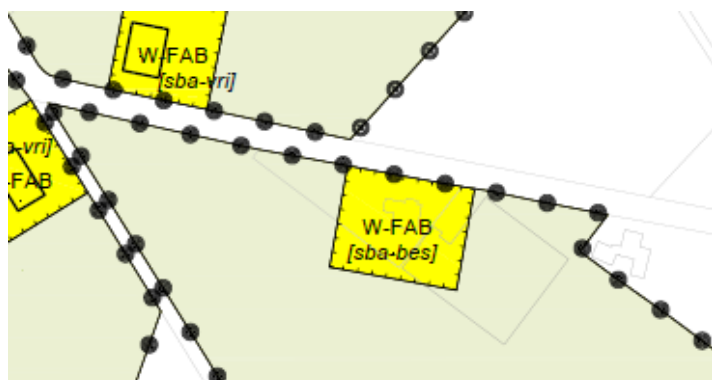


Landschapsplan behorend bij ontwerpbestemmingsplan

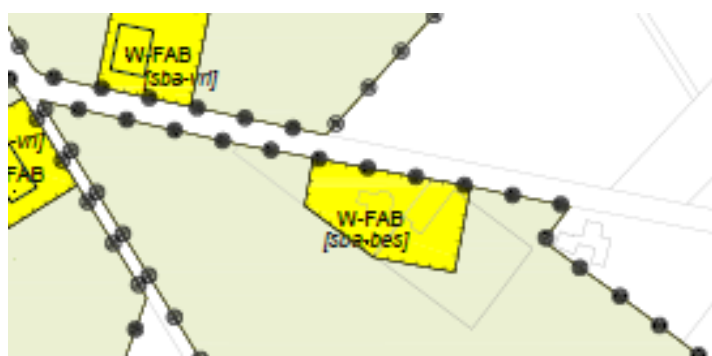


Gewijzigd landschapsplan

2. De vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Jodendijk 51 Eefde is aangepast aan de (toekomstige) eigendomssituatie en vorm van het woonerf van het perceel.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan



Uitsnede gewijzigde verbeelding