

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

Zutphenseweg 115-115a Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Datum: maart 2024

Versie: 1

Auteurs: gemeente Lochem / mRO

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zutphenseweg 115-115a Lochem' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht, binnen de daarvoor gestelde termijn.

De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

2. INHOUD EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Zienswijze 1

Versnippering

Kleine woningbouwlocaties in het buitengebied zijn volgens reclamant ongewenst. Geen versnippering van bouwprojecten in het buitengebied toestaan. Reclamant stelt voor om FAB-woningen op te nemen\ te clusteren in een nieuwe woningbouwlocatie in het centrum van Lochem of een andere kern in de gemeente. Dit zorgt voor de leefbaarheid, bestaanszekerheid en vitaliteit van de kernen.

In de kernen zijn verschillende locaties die vragen om invulling van woningen. De FAB-woning in Exel is nog steeds niet gerealiseerd. FAB-woningen zijn dure woningen in het buitengebied. Deze passen, gelet op de prijsklasse, ook niet in het woningbouwprogramma (addendum) van de gemeente.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Zutphenseweg 115-115a Lochem' 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 1000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt een nieuwe woning van maximaal 600 m³ 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 Lochem-Zwiep' en 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 Lochem 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.

Stikstof

In de bijlagen bij de toelichting ontbreekt een stikstofdepositieonderzoek. Voor de bouw van de woningen, bijgebouwen en sloop komt stikstof vrij op nabijgelegen natuurgebieden. Sloop is onderdeel van het FAB-project. Zonder sloop is het FAB-project niet mogelijk. Een essentieel stikstofdepositieonderzoek ontbreekt. Wens van reclamant is dat het ontwerpbestemmingsplan wederom ter inzage wordt gelegd inclusief een stikstofdepositieonderzoek.

Antwoord gemeente

Vanwege de relatief grote afstand van het plangebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Stelkampsveld) is in het natuuronderzoek geoordeeld dat effecten als gevolg van stikstofdepositie niet verwacht worden. Desalniettemin kan dat eigenlijk alleen met een stikstofdepositieberekening ook goed onderbouwd worden. Om deze reden is in aanvulling op het natuuronderzoek door adviesbureau Econsultancy een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, voor zowel de aanlegfase (incl. sloop van gebouwen) alsook de gebruiksfase. Uit dit onderzoek blijkt inderdaad dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Paragraaf 4.9.2 van de plantoelichting wordt hierop aangevuld en de rapportage van het stikstofdepositieonderzoek zal als bijlage 4 bij de plantoelichting worden gevoegd. Daarbij wordt opgemerkt dat de uitgangspunten van het plan op het perceel Zutphenseweg 115-115a niet anders zijn, en het stikstofdepositieonderzoek vooral een nadere onderbouwing van het project is. De stelling van reclamant om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen deelt de gemeente daarom niet.

Leegstand

Zowel langdurige en kortdurende leegstand van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing is ongewenst. Leegstaande gebouwen zijn een aantrekkelijke verblijfplaats, broedplaats, nestplaats voor vogels/dieren, zoals gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis, kerkuil en steenuil. Deze voorplantingsplaatsen en rustplaatsen worden bij sloop opzettelijk beschadigd en vernield. De huidige eigenaar had al op een eerder tijdstip tot sloop kunnen overgaan. In 2021 is het principeverzoek al ingediend. Het landschap had er bovendien aantrekkelijker uitgezien. De bedrijfswoning staat al geruime tijd leeg. Eigenaren van woningen/gebouwen dienen leegstand bij de overheid te melden indien de gemeente beschikt over een leegstandsverordening en wanneer deze langer duurt dan zes maanden. Voor zover bekend beschikt de gemeente Lochem niet over een leegstandsverordening.

Antwoord gemeente

De gemeente deelt de visie van reclamant dat leegstand van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ongewenst is. Ook om deze reden biedt de Fab-regeling uitkomst.

Sowieso geldt dat voorafgaand aan de sloop van bestaande gebouwen nog nader onderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd moet worden. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is dit ook aangegeven. Maar in het algemeen geldt dat indien er beschermde soorten en verblijfplaatsen aanwezig zijn en deze vanwege sloopwerkzaamheden worden verstoord, er gehandeld dient te worden conform de Wet natuurbescherming (Wnb). Overigens is het in principe aan de eigenaar wanneer de gebouwen worden gesloopt. Uitzondering daarop is als de openbare orde en/of veiligheid in het geding is. Maar dat is hier niet het geval.

De gemeente Lochem beschikt niet over een leegstandsverordening. Los daarvan, de regels uit een dergelijke verordening vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan en bijbehorende procedure.

Grenswaarde geluid

De beoogde planontwikkeling en het voorliggende bouwplan voldoet volgens reclamant niet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï (Wgh). De grenswaarde moet worden verhoogd. Dit betekent dat ondanks maatregelen een goed woon- en leefklimaat niet kan worden geborgd.

Antwoord gemeente

Anders dan reclamant stelt, voldoet het plan wel aan de Wet geluidhinder (Wgh). Hoewel de berekende geluidsbelasting afkomstig van de Zutphenseweg /N346 op enkele gevels hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wgh van 48 dB, wordt wel overal voldaan aan de geluidsbelasting van 53 dB; de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied zoals vastgelegd in de Wgh.

Voorwaarde is dat het bevoegd gezag (Burgemeester en wethouders) hiervoor een ontheffing verleent. In dit kader is het ontwerpbesluit voor deze Hogere Grenswaarde (HGW) eveneens ter inzage gelegd. Daarbij geldt dat maatregelen aan de gevels noodzakelijk zijn om het binnenniveau op 33 dB te waarborgen. Hoewel dit bij de uitwerking van de (bouw)plannen expliciet aan de orde komt en in het kader van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld, is in de plantoelichting van het bestemmingsplan al wel geconstateerd dat met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels kan worden volstaan. Daarmee wordt dus voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Filosofie

Volgens de website van Natuurmonumenten hebben zij de volgende doelstelling.

“Natuurmonumenten is de vereniging voor mensen met hart voor de natuur. Wij geven de natuur in Nederland de ruimte. We beschermen natuurgebieden, waardevolle landschappen en cultureel erfgoed. Zo blijft onze natuur behouden en kunnen we hier met zijn allen nog eeuwenlang van blijven genieten.” Reclamant is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de filosofie van Natuurmonumenten, omdat sprake is van projectontwikkeling van gebouwen.

Antwoord gemeente

Belangrijk onderdeel van het voorliggende plan is om de huidige agrarische gronden met een omvang van ca. 8 hectare om te zetten in en te wijzigen naar natuur. Met deze natuurontwikkeling wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied ‘Grote veld’ verder vergroot, waarmee tegelijkertijd ook aangesloten wordt op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg. Dit sluit juist heel goed aan op de filosofie van Natuurmonumenten.

Om dit te bekostigen worden in totaal twee woningen extra ten opzichte van de huidige situatie mogelijk gemaakt; 1 door woningsplitsing en 1 op basis van het gemeentelijke FAB-beleid. Daarbij wordt ingezet op een wijziging van het agrarisch erf naar een kleiner, compacter en groener woonerf, en zorgt het plan ook voor een aanzienlijke ruimtelijke

kwakeitsimpuls. Reden voor de gemeente om mee te werken aan het initiatief van Natuurmonumenten.

Landschappelijke inpassing

Het ontwerpbestemmingsplan spreekt over landschappelijke inpassing. Enerzijds de openheid van naast gelegen omringende gebied langs de Zutphenseweg en daarachter het Grote Veld is een kenmerk van het gebied. Een bijkomend nadeel is dat op het naleven van de landschappelijke inpassing niet wordt gehandhaafd. Een landschappelijke inpassing zal de openheid van het landschap aantasten.

Antwoord gemeente

Het is inderdaad de bedoeling dat het nieuwe woonerf landschappelijk wordt ingepast. Het betreffende woonerf ligt in een zogenaamd 'bos- en landgoederenlandschap'. De kenmerken van dit type landschap (met onder andere boomgroepen, houtwallen, zware erfbeplanting en solitaire bomen in weides) wordt met het specifiek voor dit erf opgestelde landschaps- en erfinrichtingsplan juist gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Ditzelfde geldt voor het zicht op de meer open gebieden. 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.

Leefbaarheid

Natuur, openheid, zichtlijnen van het landschap en agrariërs en burgers zorgen voor de leefbaarheid van het buitengebied. De leefbaarheid van het buitengebied is niet gebaat met de toename van het aantal woningen. Leefbaarheid kan ook bestaan uit minder woningen en ruimte scheppen. Constant wordt gerept over leefbaarheid van het platteland. Een definitie van leefbaarheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet gegeven.

Antwoord gemeente

Er is inderdaad geen definitie van leefbaarheid gegeven. Het begrip kent namelijk vele omschrijvingen en is dan ook een containerbegrip. Daarmee is het tegelijkertijd ook diffuus en veelzijdig. Voor de gemeente is wel duidelijk dat een goede ruimtelijke kwaliteit bijdraagt aan de leefbaarheid.

Zoals hiervoor al toegelicht, zal het ruimtebeslag door bebouwing aanzienlijk minder zijn dan in de situatie dat er een agrarisch bedrijf op het perceel Zutphenseweg 115-115a aanwezig was. De ruimtelijke kwaliteit verbetert dan ook ten opzichte van die situatie. 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.

Antwoord 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 ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, in die zin dat de plantoelichting wordt aangevuld met (de resultaten van) het stikstofdepositieonderzoek.