

Zienswijzenotitie
Bestemmingsplan De Hoeven 2, Twello



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoeven 2, Twello' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een vrijstaande woning op het kadastraal perceel 6360. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Twello, ten oosten van de H.W. Iordensweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door perceel 8441, aan de oostzijde door de percelen 6358 (de Hoeven 4) en 6359 (De Hoeven 6), aan de zuidzijde door perceel 8897 en aan de westzijde door de Middelste Hoeven. Het plangebied bestaat uit kadastraal perceel 6360 en heeft een oppervlakte van 3647 m².

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoeven 2, Twello' (hierna: plan), ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'De Hoeven 2, Twello' en ontwerpbesluit geen exploitatieplan vast te stellen 'De Hoeven 2, Twello' hebben met ingang van 7 september 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 6 september 2023 bekend gemaakt in het Voorster Nieuws en het gemeenteblad. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en lagen ter inzage op het gemeentehuis.

Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en zijn in behandeling genomen.

Zienswijzebeantwoording

Er zijn acht zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het plan. De namen en adressen van deze reclamanten worden opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving. Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. In dit onderdeel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1 (d.d. 16 oktober 2023, zaak 410811)

	Opmerking	Reactie
1.1	Nabij de woning van de reclamant wordt met het onderhavige plan een nieuwe woning opgericht. Reclamant meent dat er geen enkele aanleiding bestaat het besluit uit 2013, inhoudende dat de bestaande bouwmogelijkheid op het perceel komt te vervallen, weer "tot leven te brengen".	In 2020 hebben de initiatiefnemers het verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra vrijstaande woning in afwijking van het bestemmingsplan op het perceel De Hoeven 2 in Twello. Iedere inwoner van de gemeente Voorst heeft de mogelijkheid om een verzoek voor wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen. Een verzoek wordt beoordeeld op basis van de diverse planologische beleidskaders. Het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) heeft positief gereageerd op het verzoek en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Het argument om medewerking te verlenen is dat het planologisch en ruimtelijk verantwoord is om op dit perceel een extra woning te realiseren. In het voorliggend plan is dit nader uitgewerkt. Dit neemt niet weg dat het college bij de besluitvorming tot medewerking ook heeft laten meewegen dat er sprake is van bijzondere omstandigheden omdat een bouwstrook is wegbestemd. Deze bouwstrook is destijds ook op basis van planologische argumenten opgenomen in het bestemmingsplan.

		<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.2	- Reclamant vindt dat er geen sprake is van een ruimtelijke overweging, er lijkt eerder sprake van een geval waarbij de gemeente het de perceelseigenaar wel gunt dat er nog een extra woning wordt gebouwd. - Het gunnen is door de gemeente wellicht aardig bedoeld maar kan natuurlijk geen overweging zijn. Er zullen meer mensen in de gemeente zijn die een extra bouwkaavel wensen. Reclamant denkt dat er sprake is van een precedentwerking.	- Er is geen sprake van 'het gunnen' van een extra woning. Een verzoek in afwijking van het bestemmingsplan wordt beoordeeld op diens merites met een ruimtelijke afweging. De ruimtelijke afweging voor de realisatie van een extra woning staat beschreven in hoofdstuk 2,3 en 4 van het voorliggend plan. De realisatie van een extra woning is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk, is passend binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid en er is geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid. - Het perceel De Hoeven 2 heeft een grootte van 3647 m2 en de boerderij is excentrisch op het perceel gelegen. Het perceel is qua situering, inrichting en oppervlakte uniek in deze wijk. Het is niet te verwachten dat er een vergelijkbaar perceel is in deze wijk met dezelfde mogelijkheden. Precedentwerking kan dan ook in redelijkheid uitgesloten worden geacht. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.3	Reclamant geeft aan dat er sprake is van een principebesluit uit 2020. Waarom heeft dit allemaal zo lang moeten duren?	- In het principebesluit is opgenomen dat er 'onder voorwaarden' medewerking wordt verleend aan een bouwmogelijkheid voor één extra woning op het perceel De Hoeven 2. Een voorwaarde is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan waarin de situering en de beeldkwaliteit van de woning beschreven staat. De gemeente en de initiatiefnemers zijn zorgvuldig te werk gegaan om te komen tot een goede stedenbouwkundige inpassing van de woning. Dit neemt tijd in beslag, maar dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. - Al een aantal jaar is er binnen het team van ruimtelijke ordening niet voldoende capaciteit om alle werkzaamheden en vragen op korte termijn op te pakken. De gemeente is daarom genoodzaakt om de vragen en verzoeken te prioriteren. Hierdoor kan het gebeuren dat de

		uitwerking van een principebesluit naar een ontwerpbestemmingplan wat meer tijd in beslag neemt. Bij het nu voorliggend plan is dat ook het geval. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.4	Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank d.d. 2 november 2020, heeft de gemeente aangegeven dat met aan zekerheid grenzende zekerheid geen medewerking was verleend aan de bouw van woningen op genoemd perceel Hoeven 2. Reclamant wil weten waarom er nu wel medewerking verleend?	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.1. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.5	Bijzonder is dat een aantal omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, niet alle omwonenden zijn hierover geïnformeerd. Reclamant vindt dit onzorgvuldig.	Van onzorgvuldigheid is in redelijkheid geen sprake: • In 2020 hebben de initiatiefnemers het verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra vrijstaande woning in afwijking van het bestemmingsplan op het perceel De Hoeven 2 in Twello. Het college van burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek voor De Hoeven 2 in Twello en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De besluitenlijst van college van burgemeester en wethouders is openbaar en door iedereen te raadplegen, omwonenden hadden hierdoor kunnen weten dat er plannen zijn voor het perceel De Hoeven 2 in Twello. De gemeente begrijpt ook dat niet iedereen deze besluitenlijst doorneemt, daarom wordt de initiatiefnemer altijd geadviseerd om de omgeving te informeren over het genomen besluit. • De initiatiefnemers hebben de omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het collegebesluit voor medewerking aan de realisatie van een woning. Dit is geen verplichting vanuit de gemeente, maar wordt wel geadviseerd. Het is aan de initiatiefnemers om de keuze te maken welke omwonenden geïnformeerd worden. • In september 2022 heeft de gemeente een schriftelijke reactie ontvangen van een drietal omwonenden. In deze reactie maken de omwonenden bezwaar tegen het besluit van het college tot

		medewerking. Het principebesluit uit 2020 is geen besluit waar bezwaar en beroep tegen open staat. Bij het principeverzoek hoort een informele procedure, waarbij het vooral aankomt op het overleg met de gemeente. Op dinsdag 23 mei 2023 is de gemeente samen met de bezwaarmakers in gesprek gegaan over de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel De Hoeven 2 in Twello. In dit gesprek hebben de omwonenden de bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt, en heeft de gemeente een toelichting gegeven over het ontstaan van het besluit tot medewerking en over de stedenbouwkundige inpassing van de woning. • Voor de ter inzage legging van het plan zijn de inwoners van de gemeente Voorst op de hoogte gebracht via publicatie in het Voorster Nieuws en het Gemeenteblad. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.6	Omwonenden hebben volgens reclamant nu vrij uitzicht. Nu er woningbouw wordt mogelijk gemaakt op het perceel De Hoeven 2, verdwijnt het open karakter voor de omliggende woningen volgens reclamant.	• In paragraaf 2.4 van de toelichting van het voorliggend plan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven. Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten kan bij de inpassing van de nieuwe woning de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en van de omgeving gewaarborgd blijven. Eén van de uitgangspunten is dat het zicht op de boerderij zoveel als mogelijk behouden blijft. • Het karakter en de kwaliteit van de omgeving worden zoveel mogelijk behouden door de positionering van de woning (in de noordwesthoek) en door het volume en de uitstraling van de woning (smal, langgerekt, type kapschuur). De invloed van het nieuwe volume op de plek wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. De nieuwe woning zal hiermee niet of nauwelijks vóór de oorspronkelijke “woongevel” van de woonboerderij komen. De 'open' ruimte rondom de boerderij en de 'open' ruimte tussen de bebouwing aan de Middelste Hoeven en de boerderij blijft hiermee behouden. • Door de positionering van de nieuwe woning wordt, zoveel als mogelijk, rekening gehouden met het uitzicht op de boerderij door

		omwonenden. • Daarnaast wordt opgemerkt dat in het geldend bestemmingsplan Twello Noordoost, dit gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' heeft. Erf is een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw. Overige gebouwen en andere bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Eveneens hoogopgaande beplanting of verharding is een mogelijkheid. Dat er op dit moment sprake is van een 'open' ruimte en 'vrij' uitzicht is geen planologisch recht van omwonenden. • In het voorliggende plan is ervoor gekozen om dit gedeelte van het perceel te aanduiding 'tuin' te geven. Overige gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuin'. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag maximaal 1 m bedragen. Hiermee is de zichtlijn naar de boerderij juridisch gewaarborgd. Dit is een verbetering t.o.v. het geldend bestemmingsplan. De regels voor de bouwhoogte van speeltoestellen is niet aangepast t.o.v. het geldend bestemmingsplan. Er is op dat punt geen planologisch nadeel voor de reclamant. • Tenslotte wordt opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak (ECLI:NL:RVS:2022:708) er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.7	Reclamant vindt dat de omliggende woningen in waarde zullen dalen door vermindering van het open karakter en het vrije uitzicht.	Een wijziging in het bestemmingsplan kan indirect nadeel opleveren voor derden, maar vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een plan. Het staat reclamant vrij om tijdig een verzoek om (plan)schadevergoeding in te dienen <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.8	Reclamant merkt op dat voor de vaststelling van dit bestemmingsplan het	Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard

	noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen. Ten onrechte is hiertoe niet overgegaan.	gaan met de bestemmingsplan procedure en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op de initiatiefnemers worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.9	Reclamant meent dat de woning zoals voorgestaan niet past binnen het gebied. Dit betekent dat de reclamant zich niet kan verenigen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Reclamant meent ook dat een dergelijk plan in overleg met omwonenden dient te worden vastgesteld. Hiervan is in dit geval geen sprake geweest. De kosten voor een eigen tegenonderzoek zijn onevenredig. Hier is de reclamant niet toe overgegaan. Reclamant wenst wel inspraak en zo nodig een plan op te stellen door een derde partij.	Het voorliggende plan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kan eenieder op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente beantwoordt alle zienswijzen. Op deze wijze heeft eenieder inspraak op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De nota beantwoording zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college ter besluitvorming. Na besluitvorming gaan de stukken naar het Presidium, deze agendeert het onderwerp voor de 'Ronde-tafelgesprekken' en voor de gemeenteraadsvergadering. Omdat de mening van inwoners, instellingen en bedrijven voor de raad heel belangrijk is, zijn er verschillende mogelijkheden om met de raad in contact te komen. Het belangrijkste moment is de avond met de ronde-tafelgesprekken. Deze gesprekken zijn bedoeld als voorbereiding op de raadsvergadering. Reclamant wordt uitgenodigd voor het rondetafelgesprek. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.10	Reclamant ziet in het voorliggende besluit geen beleid terug. De enige werkelijke achtergrond op basis waarvan medewerking wordt verleend is dat het de initiatiefnemer wordt gegund. Dit kan echter geen basis zijn om — zonder rekening te houden met belangen van derden — over te gaan tot het toekennen van een woonbestemming. Er is in deze sprake van een onzorgvuldig besluit. Er is sprake van détournement de pouvoir.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.1. Het plan past binnen de voorwaarden van het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Onderzoeken zijn uitgevoerd en daaruit blijkt dat de plannen haalbaar zijn. Het plan is economisch uitvoerbaar. Er is in redelijkheid geen sprake van een onzorgvuldig besluit of van détournement de pouvoir. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>

1.11	De reclamant is van mening dat er geen ruimtelijk goede onderbouwing bestaat om één van laatste groene open gebieden binnen de kern van Twello te bebouwen.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.12	Volgens de reclamant is het niet duidelijk waarom thans de noodzaak bestaat deze woning op te richten. Het onderhavige plan lijkt niet bedoeld om de woningnood op te lossen maar om enkel en alleen de initiatiefnemer een gunst te doen.	Er wordt ingespeeld op het benutten van de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. De positie en opbouw van de woning passen binnen de stedenbouwkundige structuur van deze woonwijk. Ook wordt met de realisatie bijgedragen aan diversiteit aan woningvraag, namelijk levensloopbestendige woningen voor senioren. Tegelijkertijd biedt dit doorschuifmogelijkheden binnen de bestaande woningmarkt. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.13	• Reclamant meent dat het voorliggende plan niet past binnen de ruimtelijke uitstraling die de gemeente wenst voor Twello. • Deze bebouwing is derhalve niet passend.	• Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. • In aanloop naar deze bestemmingsplanprocedure heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers over de stedenbouwkundige uitwerking en beeldkwaliteit van het bouwplan. Dat heeft geleid tot het ontwerp dat als Bijlage 2 is opgenomen bij de toelichting van het voorliggend plan. Dit ontwerp is akkoord bevonden door gemeentebouwmeester. Naast toetsing aan de Welstandsnota vormen de in deze bijlage opgenomen impressies het referentiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitstoets van de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.14	Reclamant stelt vast dat er geen sprake is van een Aeries berekening. Dit is wel gewenst. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het bouwrijp maken van de gronden. Daarmee wordt bedoeld op de aanleg van elektra, water, glasvezel, riolering en noodbestrating. Ook moet rekening worden gehouden met de	Het plangebied ligt op ruime afstand (3 km) buiten de Natura 2000-gebieden. Het betreft een kleinschalig bouwplan van één woning. Op basis van berekeningen en vergelijkbare plannen wordt geen stikstofdepositie verwacht en is de keuze gemaakt om geen stikstofberekening uit te laten voeren.

	werkzaamheden die te maken hebben met het opruimen van de bestaande situaties. Voor zover reclamant kan beoordelen is hiervan geen sprake. Het onderzoek dient derhalve te worden herzien.	<i>De zienswijze wordt op dit punt gedeeld, er wordt alsnog een stikstofberekening uitgevoerd. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.15	Een bestemmingsplan heeft een toelichting bij de uitvoerbaarheid. Gesteld wordt dat eventuele planschade zal worden verhaald op de initiatiefnemer. In dat geval zou het voor de hand hebben gelegen een planschaderisico onderzoek uit te voeren. Er is sprake van veel omwonenden die een verzoek zullen indienen. Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer al deze schade kan dragen? Het plan is op dit punt niet juist onderbouwd.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.8. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>

Zienswijze 2 (d.d. 15 oktober 2023, zaak 410649)

	Opmerking	Reactie
2.1	Reclamant stelt dat de twee bouwkavels op het betreffende perceel, indertijd vervallen zijn, opdat de monumentale boerderij op deze kavel behouden kon blijven, temeer omdat de eigenaar hierdoor geen financiële schade zou ondervinden.	In het oude bestemmingsplan De Vijfhoek was op het betreffende perceel van de initiatiefnemers een gedeeltelijke bouwstrook "wonen" aangegeven. Omdat er ter plaatse geen woningen zijn gerealiseerd, is in het nieuwe bestemmingsplan Twello Noordoost deze bouwstrook wegbestemd. Dat de boerderij op het perceel in het oude bestemmingsplan onder het zogenaamde "overgangsrecht" viel, en juist in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming heeft gekregen, staat daar los van. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.2	Reclamant vindt dat met de huidige 'massieve bouwplannen vóór de monumentale boerderij, waarvoor bovendien heel veel groen moet wijken, het woonplezier in de buurt wezenlijk wordt aangetast en dat er vooral ook een stuk historisch, cultureel erfgoed binnen Twello ernstig wordt aangetast.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. De bestaande houtsingel en opgaand groen rondom het perceel is in eigendom van de gemeente. Door de bestaande in- en uitrit van het weiland te gebruiken kunnen nagenoeg alle aanwezige bomen rondom het plangebied behouden blijven. Het omhakken of rooien van bomen is niet zomaar toegestaan, want hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. De 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Voorst' is hiervoor het wettelijk kader. Een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning is de herplant van een nieuwe boom met dezelfde waarde als de gekapte boom. Daarnaast is zekerheid over instandhouding van de bestaande bomen geregeld via het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggend plan (artikel 3.2.1). <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.3	- De gesprekken over de ontwikkeling met de gemeente Voorst, met de eigenaar van het perceel en met de naaste burens lijkt de reclamant muurvast te zitten. - Daarom verzoekt de reclamant de gemeente dringend het plan niet goed te keuren totdat er door bovengenoemde partijen met elkaar, een creatieve, voor allen bevredigende oplossing is gevonden en tot dan dus; géén	In paragraaf 6.11 'Communicatie met omwonenden' is opgenomen dat bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten, <i>indien mogelijk rekening is gehouden met de wensen van de initiatiefnemers en de bezwaren van de omwonenden</i>). Op basis van deze uitgangspunten is de nieuwe woning stedenbouwkundig ingepast en kan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en van de omgeving gewaarborgd blijven. De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten komen tegemoet aan de

	goedkeuring te geven voor de wijziging van dit bestemmingsplan.	bezwaren van de omwonenden: • De agrarische oorsprong van de plek en het bijhorende karakter worden bepalend voor het plan. Zowel ruimtelijk als qua sfeer; • De ruimte rondom de boerderij behoudt zijn eigen karakter en behoudt zoveel mogelijk zijn betekenis voor de omgeving; • Het zicht op de boerderij vanaf de Middelste Hoeven blijft zoveel als mogelijk behouden; • De houtsingelstructuur rondom het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden; • Architectuur en verschijningsvorm sluit aan bij agrarische typologie van oud boerderijtje en wijkt af van bestaande woningbouw in de omgeving; De initiatiefnemers hebben, na het genomen principebesluit, omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het collegebesluit voor medewerking aan de realisatie van een woning. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente in september 2022 een schriftelijke reactie ontvangen van een drietal omwonenden. In deze reactie maken de omwonenden bezwaar tegen het besluit van het college tot medewerking. Het principebesluit uit 2020 is geen besluit waar bezwaar en beroep tegen open staat. Bij het principeverzoek hoort een informele procedure, waarbij het vooral aankomt op het overleg met de gemeente. Op dinsdag 23 mei 2023 is de gemeente samen met de bezwaarmakers in gesprek gegaan over de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel De Hoeven 2 in Twello. In dit gesprek hebben de omwonenden de bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt, en heeft de gemeente een toelichting gegeven over het ontstaan van het besluit tot medewerking en over de stedenbouwkundige inpassing van de woning. Dit informele overleg heeft helaas niet geresulteerd in een positieve reactie van de omwonenden om op dit perceel een extra woning te realiseren. Omwonenden willen <i>geen</i> extra woning/bebouwing op het perceel, maar de gemeente vindt, met de initiatiefnemers, een extra woning ruimtelijk aanvaardbaar. Overeenstemming over het voorliggende plan tussen initiatiefnemers, omwonenden en de gemeente valt dan ook niet in de lijn der verwachting. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de vaststelling van het voorliggende plan, dit proces ziet er als volgt uit. Na besluitvorming gaan de stukken naar het Presidium, deze agendeert het onderwerp voor de 'Ronde-tafelgesprekken' en voor de
--	--	---

		gemeenteraadsvergadering. Omdat de mening van inwoners, instellingen en bedrijven voor de raad heel belangrijk is, zijn er verschillende mogelijkheden om met de raad in contact te komen. Het belangrijkste moment is de avond met de rondetafelgesprekken. Deze gesprekken zijn bedoeld als voorbereiding op de raadsvergadering. Reclamant wordt uitgenodigd voor het rondetafelgesprek. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
--	--	--

Zienswijze 3 (d.d. 16 oktober 2023, zaak 410663), zienswijze 4 (d.d. 16 oktober 2023, zaak 410660), zienswijze 5 (d.d. 16 oktober 2023, zaak 410657), zienswijze 6 (d.d. 16 oktober 2023, Zaak 410654), zienswijze 7 (d.d. 16 oktober 2023, Zaak 410651) en zienswijze 8 (d.d. 16 oktober 2023, Zaak 435013)

De zienswijzereacties 3,4,5, 6, 7 en 8 zijn hoegenaamd identiek en deze worden hierna dan ook in één keer behandeld.

	Opmerking	Reactie
3.1	Nabij de woning van de reclamant wordt met het onderhavige plan een nieuwe woning opgericht. Reclamant meent dat er geen enkele aanleiding bestaat het besluit uit 2013, inhoudende dat de bestaande bouwmogelijkheid op het perceel komt te vervallen, weer "tot leven te brengen".	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.1. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.2	- Reclamant vindt dat er geen sprake is van een ruimtelijke overweging, er lijkt eerder sprake van een geval waarbij de gemeente het de perceelseigenaar wel gunt dat er nog een extra woning wordt gebouwd. - Het gunnen is door de gemeente wellicht aardig bedoeld maar kan natuurlijk geen overweging zijn. Er zullen meer mensen in de gemeente zijn die een extra bouwkaavel wensen. Reclamant denkt dat er sprake is van een precedentwerking.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.2. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.3	Reclamant geeft aan dat er sprake is van een principebesluit uit 2020. Waarom heeft dit allemaal zo lang moeten duren?	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.3. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.4	Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank d.d. 2 november 2020, heeft de gemeente aangegeven dat met aan zekerheid grenzende zekerheid geen medewerking was verleend aan de bouw van woningen op genoemd perceel Hoeven 2. Reclamant wil weten waarom er nu wel medewerking verleend?	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.4. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.5	Bijzonder is dat een aantal omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, niet alle omwonenden zijn hierover geïnformeerd. Reclamant vindt dit onzorgvuldig.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.5. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.6	Omwonenden hebben volgens reclamant nu vrij uitzicht. Nu er woningbouw wordt mogelijk gemaakt op het perceel De Hoeven 2, verdwijnt het open karakter	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het</i>

	voor de omliggende woningen volgens reclamant.	<i>ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.7	Reclamant vindt dat de omliggende woningen in waarde zullen dalen door vermindering van het open karakter en het vrije uitzicht.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.7. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.8	Reclamant merkt op dat voor de vaststelling van dit bestemmingsplan het noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen. Ten onrechte is hiertoe niet overgegaan.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.8. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.9	Reclamant meent dat de woning zoals voorgestaan niet past binnen het gebied. Dit betekent dat de reclamant zich niet kan verenigen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Reclamant meent ook dat een dergelijk plan in overleg met omwonenden dient te worden vastgesteld. Hiervan is in dit geval geen sprake geweest. De kosten voor een eigen tegenonderzoek zijn onevenredig. Hier is de reclamant niet toe overgegaan. Reclamant wenst wel inspraak en zo nodig een plan op te stellen door een derde partij.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.9. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.10	Reclamant ziet in het voorliggende besluit geen beleid terug. De enige werkelijke achtergrond op basis waarvan medewerking wordt verleend is dat het de initiatiefnemer wordt gegund. Dit kan echter geen basis zijn om — zonder rekening te houden met belangen van derden — over te gaan tot het toekennen van een woonbestemming. Er is in deze sprake van een onzorgvuldig besluit. Er is sprake van détournement de pouvoir.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.10. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.11	De reclamant is van mening dat er geen ruimtelijk goede onderbouwing bestaat om één van laatste groene open gebieden binnen de kern van Twello te bebouwen.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.11. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.12	Volgens de reclamant is het niet duidelijk waarom thans de noodzaak bestaat deze woning op te richten. Het onderhavige plan lijkt niet bedoeld om de woningnood op te lossen maar om enkel en alleen de initiatiefnemer een gunst te doen.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.12. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>

3.13	- Reclamant meent dat het voorliggende plan niet past binnen de ruimtelijke uitstraling die de gemeente wenst voor Twello. - Deze bebouwing is derhalve niet passend.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.13. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.14	Reclamant stelt vast dat er geen sprake is van een Aerius berekening. Dit is wel gewenst. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het bouwrijp maken van de gronden. Daarmee wordt bedoeld op de aanleg van elektra, water, glasvezel, riolering en noodbestrating. Ook moet rekening worden gehouden met de werkzaamheden die te maken hebben met het opruimen van de bestaande situaties. Voor zover reclamant kan beoordelen is hiervan geen sprake. Het onderzoek dient derhalve te worden herzien.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.14 <i>De zienswijze wordt op dit punt gedeeld, er wordt alsnog een stikstofberekening uitgevoerd. Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.15	Een bestemmingsplan heeft een toelichting bij de uitvoerbaarheid. Gesteld wordt dat eventuele planschade zal worden verhaald op de initiatiefnemer. In dat geval zou het voor de hand hebben gelegen een planschaderisico onderzoek uit te voeren. Er is sprake van veel omwonenden die een verzoek zullen indienen. Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer al deze schade kan dragen? Het plan is op dit punt niet juist onderbouwd.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.15. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.16	Reclamant heeft een uitgebreide analyse gemaakt van het collegevoorstel om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan een bouwmogelijkheid voor één extra woning op het perceel De Hoeven 2. Volgens reclamant is de conclusie dat ondanks uitspraak rechtbank Gelderland en heldere standpunt gemeente dat zij geen extra woningen willen toestaan, de gemeente toch ineens een positief besluit genomen over de realisatie van 1 woning. Het is duidelijk dat het is gebeurd op basis van verzoek van initiatiefnemers met de daarin opgenomen argumenten. De gemeente heeft geen zin in mogelijke procedures. De omwonenden spelen hierbij geen rol.	De omwonenden hebben wel degelijk een rol. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reacties onder 1.1, 1.2 en 1.5. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.17	Reclamant geeft aan dat de conclusie dat de ladder niet van toepassing is, juist is.	De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een

		stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwontwikkelingen geldt volgens vaste rechtspraak dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2017:1724). <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.18	Reclamant vreest dat de nieuwe woning zal leiden tot onveilige situaties maar ook tot verkeersproblematiek. • Er is ruimte voor twee parkeerplaatsen in de garage van de nieuwbouw. Maar er kan geen garantie worden gegeven dat er niet meer auto's /campers of caravans worden geparkeerd naast de woning. • Natuurlijk heeft een extra woning invloed op het aantal verkeersbewegingen. • De huidige bestrating, die dienstdoet als draaicirkel zal misschien worden gebruikt door de toekomstige bewoners als parkeerplaats waardoor de draaicirkel niet meer bruikbaar is waarvoor deze is aangelegd. Er komt regelmatig verkeer, die bij het zien van het eenrichtingsverkeersbord bij Schadewijkpad noodgedwongen onze straat Middelste Hoeven inrijdt, niet wetend dat het een doodlopend straatje is, maar dankbaar gebruik kan maken van de draaicirkel einde straat. • Doordat de Middelste Hoeven nu veel als fietspad wordt gebruikt door de bewoners van de nieuwe achterliggende wijk kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hier op geen enkele wijze aandacht aan geschonken.	• Er wordt voldaan aan de minimaal benodigde parkeerruimte op eigen terrein (2 parkeerplaatsen). Er is geen wet- of regelgeving die het aantal geparkeerde voertuigen op eigen terrein limiteert. • Het klopt dat een extra woning zorgt voor extra verkeersbewegingen. Maar voor één woning is dit een zeer beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De Middelste Hoeven heeft voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen op te vangen; dit leidt in redelijkheid niet tot problemen. • Parkeren op de rijbaan is (binnen de bebouwde kom) toegestaan. Als het parkeren op de rijbaan tot problemen leidt dan wordt in overleg met de politie beoordeeld of maatregelen (zoals een parkeerverbod) nodig zijn. • De ontsluiting van het perceel biedt voldoende zicht op de Middelste Hoeven en het zicht vanaf de Middelste Hoeven op de ontsluiting van het perceel is in redelijkheid ook voldoende. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.19	De woning staat haaks geprojecteerd op de straat maar op de uiterste grens van de kavel. Reclamant is van mening dat er een goed onderzoek moet komen naar de bomen, de boomkruinen en het wortelstelsel. Bouwen zo kort op de bomen zal grote invloed hebben op de kwaliteit van deze oude bomen. Wanneer blijkt dat de woning verder naar het zuiden toe moet worden gebouwd zal de nieuwe woning nog verder voor de ruim	Om te komen tot een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning is er intensief contact geweest tussen initiatiefnemers, de senior beleidsmedewerker groen en de gemeentebouwmeester. De bestaande houtsingel en opgaand groen rondom het perceel is tenslotte in eigendom van de gemeente. Dit heeft geleid tot het plan wat nu voorligt, waarin de aspecten groen en stedenbouw zijn meegewogen.

	100 jaar oude boerderij gebouwd gaan worden. Dit is niet acceptabel.	Het karakter en de kwaliteit van de plek worden zoveel mogelijk behouden door de positionering van de woning (noordwesthoek) en door het volume en uitstraling van de woning (smal, langgerekt, type kapschuur). De invloed van het nieuwe volume op de plek wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. De nieuwe woning zal hiermee niet of nauwelijks vóór de oorspronkelijke “woongevel” van de woonboerderij komen. De positionering van de woning is vastgelegd met een bouwvlak op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. Hiermee is juridisch gewaarborgd dat de boerderij niet in de zichtlijn naar de boerderij gerealiseerd kan worden. De bomen, rondom de locatie van de nieuwe woning, staan op een dusdanig grote afstand dat er geen risico is op vermindering van de boomkwaliteit bij de realisatie van de nieuwe woning. De dichtstbijzijnde boom betreft een berk en deze boom is vergunningsvrij te kappen (ongeacht de maat van de boom). Er is geen sprake van laaghangende takken over de locatie van de nieuwe woning, het is niet noodzakelijk om de bestaande bomen te snoeien. Het omhakken of rooien van bomen is niet zomaar toegestaan, hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. De 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Voorst' is hiervoor het wettelijk kader. Een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning is de herplant van een nieuwe boom met dezelfde waarde als de gekapte boom. Daarnaast is zekerheid over instandhouding van de bestaande bomen geregeld via het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggend plan (artikel 3.2.1). <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.20	Reclamant is van mening dat de betekenis voor de omgeving met de bouw van een nieuwe woning en de daarbij behorende inrit weg is. Geen rustpunt van groen en (groot)ouders meer die daar met hun (klein)kinderen even bij het hek van heel dichtbij kunnen kijken naar de alpaca's, ezel, geit en andere dieren. Het is juist deze plek die kinderen trekt om naar de beesten te kijken en hun gedrag te observeren en ervan te leren. Een belangrijk en wezenlijk sociaal aspect die teniet wordt gedaan.	Het perceel De Hoeven 2 is particulier eigendom, er is geen sprake van een openbare ruimte. De eigenaar is dan ook vrij in zijn keuze voor de inrichting en gebruik van het perceel, mits dit passend is binnen bestaand beleid. In het geldend bestemmingsplan Twello Noordoost, heeft dit gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Erf is een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van

		dat gebouw. Overige gebouwen en andere bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Dat de eigenaar een gedeelte van het perceel op dit moment ingericht heeft als weiland en dierenverblijf is dus een ongedwongen keuze en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend door omwonenden. In het voorliggend plan De Hoeven 2 Twello is ervoor gekozen om dit gedeelte van het perceel te aanduiding 'tuin' te geven. Overige gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuin'. Hiermee is de zichtlijn naar de boerderij juridisch gewaarborgd. Dit is een verbetering ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.21	Reclamant is van mening dat de agrarische oorsprong van de plek en het bijbehorend karakter volkomen tenietgedaan worden door de bouw van een woning waardoor het aanzicht van de authentieke boerderij geheel en voor een groot deel wordt ontnomen.	• In paragraaf 2.4 in toelichting van voorliggend plan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven. Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten kan bij de inpassing van de nieuwe woning de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en van de omgeving gewaarborgd blijven. Eén van de uitgangspunten is dat de agrarische oorsprong van de plek en het bijhorende karakter bepalend zijn voor het plan, zowel ruimtelijk als qua sfeer; • Het karakter en de kwaliteit van de plek worden zoveel mogelijk behouden door de positionering van de woning (noordwesthoek) en door het volume en uitstraling van de woning (smal, langgerekt, type kapschuur). De invloed van het nieuwe volume op de plek wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. De nieuwe woning zal hiermee niet of nauwelijks vóór de oorspronkelijke "woongevel" van de woonboerderij komen. De 'open' ruimte rondom de boerderij en de 'open' ruimte tussen de bebouwing aan de Middelste Hoeven en de boerderij blijft hiermee behouden. Het agrarische karakter van het perceel is hiermee gewaarborgd. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.22	Reclamant is van mening dat de meeste	Ter beantwoording van deze zienswijze

	huizen aan de Middelste Hoeven, die nu nog als enigen zicht hebben op de gehele voorgevel van deze authentieke boerderij, het zicht hierop geheel of gedeeltelijk verliezen.	wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.23	In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de houtsingel rondom het perceel "zoveel mogelijk wordt behouden". Reclamant is van mening dat er wel een groot gat ontstaat in de houtsingel. De huidige houtsingelstructuur zal worden onderbroken, de kwaliteit en het karakter van de Middelste Hoeven verandert wel degelijk.	Door de bestaande in- en uitrit van het weiland te gebruiken kunnen nagenoeg alle aanwezige bomen rondom het plangebied behouden blijven. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de reactie onder 3.19. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.24	De gehele kavel is bestemd als tuin. Reclamant geeft aan dat binnen deze bestemming het verhardten/ bestraten zeker is toegestaan alsmede het plaatsen van erfafscheidingen, speeltoestellen met een hoogte van 4,5 meter, erkers met een bouwhoogte van 3 meter etc. Door hier een extra woning te bouwen zal de oude klassieke tuin bij de boerderij getransformeerd worden naar een voortuin met alle mogelijkheden van een groot verhoogd terras en het stallen van een caravan of camper. Dit is inherent aan het bouwen van een woning met een grote tuin. Dit kan voorkomen worden door hier geen woning te bouwen.	In het geldend bestemmingsplan Twello Noordoost, heeft dit gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Erf is een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw. Overige gebouwen en andere bouwwerken mogen ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Eveneens speeltoestellen van maximaal 4,5 meter bouwhoogte en erf- en terreinafscheidingen van maximaal 2 meter bouwhoogte. Eveneens hoogopgaande beplanting of verharding is een mogelijkheid. In het voorliggend plan is ervoor gekozen om dit gedeelte van het perceel de aanduiding 'tuin' te geven. Overige gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuin'. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag maximaal 1 m bedragen. Hiermee is de zichtlijn naar de boerderij juridisch gewaarborgd. Dit is een verbetering ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. De regels voor de bouwhoogte van speeltoestellen is niet aangepast ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Er is op dat punt geen planologisch nadeel voor de reclamant. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.25	Reclamant is van mening dat het voor een landelijke gemeente als Voorst, die zuinig is op zijn architectonische agrarisch erfgoed, ondenkbaar is dat juist bij deze oude boerderij er een	De gemeente heeft een weloverwogen keuze gemaakt voor de realisatie van een extra woning op deze plek. Deze keuze is gebaseerd op een ruimtelijk planologische afweging. De

	modern woonhuis wordt gebouwd in de voortuin. Bij alle andere gemeenten met soortgelijk waardevol erfgoed is dit uitgesloten. • Reclamant vindt ook dat de nieuwe woning wel degelijk voor de woongevel van de woonboerderij komt. De breedte maat is geen 8.50 ter plaatse van de garage, maar liefst 9.00 meter en de boerderij staat niet haaks in het plangebied.	ruimtelijke afweging voor de realisatie van een extra woning staat beschreven in hoofdstuk 2,3 en 4 van het voorliggend plan. De realisatie van een extra woning is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk, is passend binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijkbeleid. • Het karakter en de kwaliteit van de plek worden zoveel mogelijk behouden door de positionering van de woning (noordwesthoek) en door het volume en uitstraling van de woning (smal, langgerekt, type kapschuur). De invloed van het nieuwe volume op de plek wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. De nieuwe woning zal hiermee visueel niet of in ieder geval niet hinderlijk van enige betekenis vóór de oorspronkelijke "woongevel" van de woonboerderij komen. De positionering van de woning is vastgelegd met een bouwvlak op de verbeelding behorend bij het voorliggend plan. Hiermee is juridisch gewaarborgd dat de boerderij niet in de zichtlijn naar de boerderij gerealiseerd kan worden. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.26	De kopgevel van de nieuwe woning is heel dominant en heeft een nokhoogte van bijna 5 meter en een breedte van 9.00 meter en grenst op 2 meter van de erfafscheiding. Reclamant is van mening dat het niet zo kan zijn dat dit het aanzicht wordt vanaf de Middelste Hoeven. Dit is onacceptabel. Beplanting kan er niet voor gezet worden omdat het een inrit naar de garage is.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.21 en 3.24. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.27	Door de situering van de nieuwe woning is het plangebied vanuit de Middelste Hoeven niet meer toegankelijk. Reclamant is van mening dat de twee prachtig kleurrijke bomen, ruim 40 jaar oud zullen moeten worden gekapt en ook veel openbaar groen zal verdwijnen. Hier maakt de reclamant groot bezwaar tegen en er zal een deskundig rapport moeten worden opgesteld om te onderzoeken wat het kappen van een boom betekent voor de andere bomen. Reclamant denkt hierbij ook aan het flink opsnoeien van de bomen achter de nieuw te bouwen woning.	• Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.19. • De bestaande houtsingel en opgaand groen rondom het perceel is in eigendom van de gemeente. De initiatiefnemers kunnen niet zonder toestemming van de gemeente de bomen kappen danwel opsnoeien. • Het snoeien van bomen zorgt overigens voor gezonde en krachtige bomen met een langere levensduur. Bestaande bomen krijgen extra ruimte om uit te

		groeien. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.28	Compensatie bomen hebben nooit dezelfde waarde als deze 40 jaar oude bomen specifiek op deze plek op de hoek van de kavel. Reclamant eist dat de bomen en openbaar groen gehandhaafd blijven. Ook de bomen die gekapt zouden moeten worden voor de inrit. De beleving verandert en de illustere doorkijk vanaf de Middelste Hoeven naar de boerderij verdwijnt definitief.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 3.19 en 3.23. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
3.29	Communicatie met de omwonenden Hierin staat dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bezwaren van de omwonenden. Reclamant is van mening dat op geen enkele wijze tegemoetgekomen is aan de bezwaren van de omgeving en dat het plan alleen vanuit de initiatiefnemers, in samenwerking met de gemeente, tot stand is gekomen.	Dat er in het plan staat dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bezwaren van omwonenden is een onjuiste constatering. Ook dat er op geen enkele wijze tegemoetgekomen is aan de bezwaren van omwonenden is een onjuiste constatering. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de reactie onder 2.3. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.</i>

Conclusie zienswijze

In totaal zijn er acht zienswijzen behandeld. Van de zienswijzen genummerd als 1.14 en 3.14 wordt voorgesteld deze te delen. Dit leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende wijziging aan de toelichting van het bestemmingsplan:

- Het uitvoeren van een stikstofberekening en de resultaten hiervan te verwerken in paragraaf 4.5.2 van de toelichting en de rapportage stikstof op te nemen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Voorst, 13 december 2023

Bijlagen:

- Rapportage Stikstofberekening De Hoeven 2 Twello