

Nota van zienswijze
Wijzigingsplan
'Neerkantseweg 24, Liessel'

status: definitief
datum: 10-05-2021



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Leeswijzer	1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1	Samenvatting zienswijze	2
2.2	Reactie	2
2.3	Conclusie	6

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 12 februari 2021 tot 26 maart 2021 heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Neerkantseweg 24, Liessel', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	Indiener:	Datum van binnenkomst:
1	Namens eigenaren Neerkantseweg 22, Liessel	15 maart 2021

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze

1. Verlies van privacy; door de aanleg van een tweede rijbak achter de woning vindt er verlies van privacy plaats op het erf en in de woning aan de Neerkantseweg 22.
2. Geluidsoverlast; het plan maakt een nieuwe rijbak mogelijk op 17,5 meter van de woning aan de Neerkantseweg 22. Het stemgeluid vanuit deze rijbak zal zorgen voor geluidsoverlast.
3. Stofoverlast; opwaaiend stof uit de rijbak kan hinder veroorzaken. De vraag wordt gesteld welke maatregelen daartegen worden genomen.
4. Lichthinder; het plan maakt in onvoldoende mate duidelijk wat het verlichtingsplan van de nieuwe, tweede rijbak is en op grond waarvan in de toelichting wordt gesteld dat visuele hinder niet wordt verwacht.
5. Waardevermindering perceel/woning; door de bovenstaande zaken zal de waarde van de woning aan de Neerkantseweg 22 dalen als gevolg van vaststelling van het wijzigingsplan.
6. Omgevingsdialoog; de opgenomen passage in de toelichting geeft een onjuiste voorstelling van zaken.

2.2 Reactie

Bij bestemmingsplannen moet beoordeeld worden of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

1. Privacy; de indieners stellen dat het ontwerpwijzigingsplan een onevenredige inbreuk maakt op de privacy, omdat het plan de aanleg van een nieuwe rijbak mogelijk maakt op 17,5 meter achter het achtererf van de woning aan de Neerkantseweg 22. De rijbak kan dagelijks worden gebruikt en door de openheid van een buitenbak is er vanaf een paard zicht vanuit de rijbak richting woning en achtertuin. De indieners dragen dit aan als reden om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Uit recente rechtspraak volgt dat een beroep op schending van privacy door een nieuw plan zeer zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Daarnaast kan ook worden gewezen op de vaste rechtspraak dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De Afdeling heeft naar aanleiding van de beroepsgronden met betrekking tot de schending van privacy overwogen dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure ter beoordeling staat of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht.

In het huidige bestemmingsplan is er reeds een bouwvlak aanwezig achter de woning met nummer 22, gelegen op 17,5 meter afstand. Hier kan dus reeds bebouwing worden opgericht of activiteiten worden uitgevoerd die uitzicht bieden op het erf van de indiener van de zienswijze (de indiener van de zienswijze is de eigenaar van het pand Neerkantseweg 22, maar niet de feitelijke bewoner). Het wijzigingsplan 'Neerkantseweg 24, Liessel' brengt hierin feitelijk geen wijziging aan. Door de omschakeling van veehouderij naar paardenhouderij is enkel het gebruik van de mogelijke bebouwing en de aard van de activiteiten in enige mate gewijzigd. De

zienswijze richt zich enkel op de mogelijkheid van de nieuwe rijbak.

Het gaat dan nu vooral om de vraag of de wijziging een onaanvaardbare aantasting van de privacy veroorzaakt doordat geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen enkele overwegingen een rol. Er is in casus sprake van een functie (paardenhouderij met buitenrijbak) die passend is in de omgeving. Het betreft een landelijk gelegen locatie in het buitengebied, waarin ruimte wordt geboden aan dergelijke agrarische ontwikkelingen. De functie houdt ten minste 17,5 meter afstand tot de erfgrans; dit is de afstand van het bouwvlak tot de woonbestemming en deze afstand wijzigt niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook worden er geen gebouwen gerealiseerd. Het wijzigingsplan biedt daartoe ook geen extra mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het college kan er daarom van uitgaan dat met de wijziging de privacy wel enigszins kan worden aangetast door benutting van planologische mogelijkheden, maar dat de privacy niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast om te kunnen spreken van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat.

Om de indiener tegemoet te komen, heeft de initiatiefnemer evenwel besloten de nieuwe buitenrijbak op een afstand van ten minste 30 meter tot de erfgrans te situeren. Het bouwvlak wordt verder niet gewijzigd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan:

- a. De nieuwe oostelijke rijbak zal op ten minste 30 meter afstand van de woonbestemming worden gerealiseerd. Daartoe wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en een borging daarvan in de regels, waardoor er binnen 30 meter van de woonbestemming geen buitenrijbakken zijn toegestaan.
2. Geluidsoverlast; de indieners stellen dat door de aanleg van een nieuwe rijbak geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, vanwege overlast door stemgeluid in de nieuwe rijbak, die op 17,5 meter van de erfgrans zou kunnen worden gerealiseerd.

De VNG heeft voor een paardenhouderij richtafstanden tot gevoelige bestemmingen gegeven. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinder veroorzakende en milieugevoelige functie. De paardenhouderij is ingedeeld in de categorie 'Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen'. De richtafstanden zijn als volgt, zoals aangegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting op het wijzigingsplan:

Tabel 1: Richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies

	Afstanden in meters ⁽¹⁾					Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾	Cat. ⁽³⁾	Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen	50	30	30C	0	3.1	1G	1

De aan te houden afstand voor geluid bedraagt 30 meter, net als bij de in casus vergelijkbare categorie 'Cultuur, sport en recreatie: maneges', in dit geval met een index C voor 'continu', wat betekent dat bij deze categorie sprake kan zijn van het voortdurend optreden van

geluidbelasting.

In het ontwerpwijzigingsplan wordt niet aan de richtafstand voor geluid voldaan. Het bouwvlak, waarbinnen de voorzieningen voor de paardenhouderij kunnen worden gerealiseerd, ligt op 17,5 meter afstand van de woonbestemming. Door de rijbak 12,5 meter naar achteren te verschuiven ontstaat wel de benodigde tussengelegen ruimte om aan de richtafstand te voldoen. De nieuwe buitenrijbak zal niet het gehele jaar worden gebruikt; bij slechte weersomstandigheden en gedurende de najaar- en wintermaanden wordt gebruik gemaakt van de binnen rijbak. Ook zal de buitenrijbak niet in de nachtelijke uren worden gebruikt en zal er geen sprake zijn van continue bezetting, kijkend naar de beoogde gebruiksintensiteit. De index 'C' geeft in dit geval dus geen aanleiding om aanvullende maatregelen of een grotere afstand aan te houden. Aangezien de rijbak wordt gebruikt voor lessen (springen, dressuur, techniek) waarbij geluid in de vorm van enigszins verheven stemgeluid (coaching, aanmoediging) kan worden verwacht, is het aannemelijk dat er met een afstand van 30 meter tot de woonbestemming kan worden volstaan om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Hierbij is door initiatiefnemers aangegeven dat lessen worden gegeven met een headset voor instructeur en ruiter, waardoor hard praten of schreeuwen tot het verleden behoort.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan:

- a. De nieuwe oostelijke rijbak zal op ten minste 30 meter afstand van de woonbestemming worden gerealiseerd. Daartoe wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en een borging daarvan in de regels, waardoor er binnen 30 meter van de woonbestemming geen buitenrijbakken zijn toegestaan.
3. Stofoverlast; de indieners geven aan dat door de mogelijkheid van een tweede rijbak achter de woning met nummer 22 er stofhinder ontstaat, door opwaaiend zand uit de rijbak. Bezien moet worden of hierdoor sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Met de eerder beschreven aanpassing (het naar achteren verschuiven van de nieuwe rijbak) komt de nieuwe rijbak op ten minste 30 meter afstand van de woonbestemming te liggen. Hiermee wordt voldaan voor de richtafstand met betrekking tot stof. In paragraaf 4.5 van de toelichting is aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots aan de normen voldoet.

Hoewel zand uit de rijbak kan gaan stuiven, is in de zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat wanneer de bak op 17,5 of 30 meter afstand komt te liggen, er sprake zou zijn van onacceptabele hinder door stof. Het feit dat de woning ten opzichte van de rijbak in de overheersende windrichting ligt, maakt niet dat er sprake is van hinder. Bovendien waait de wind, ondanks dat zuidwest het vaakst voorkomt, circa 50 tot 60% van de tijd uit een andere richting dan uit zuidwest. Het college stelt zich op het standpunt dat er geen omstandigheden zijn die maken dat niet kan worden volstaan met het aanhouden van de richtafstand voor stof. Daarbij wordt verder verondersteld dat het niet in het belang van de rijbak, ruiter of paard is om een bodemtype te kiezen dat gevoelig is voor verstuiwing (de bak diept uit en het stof hindert ruiter en paard) en dat de initiatiefnemer daar voorafgaand aan het gebruik van de rijbak de benodigde maatregelen voor neemt door bijvoorbeeld besproeiing. De suggestie om hiermee rekening te

houden bij de keuze voor een bodemtype voor de nieuwe rijbak wordt, wellicht ten overvloede, meegegeven aan de initiatiefnemer.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan:

- a. De nieuwe oostelijke rijbak zal op ten minste 30 meter afstand van de woonbestemming worden gerealiseerd. Daartoe wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en een borging daarvan in de regels, waardoor er binnen 30 meter van de woonbestemming geen buitenrijbakken zijn toegestaan.

4. Lichthinder; de indiener geeft aan dat er in de toelichting van het wijzigingsplan geen duidelijkheid wordt gegeven over de situering van lichtmasten, waardoor niet kan worden gesteld dat er bij Neerkantseweg 22 geen sprake is van lichthinder. Volgens indiener is het tegenstrijdig dat staat beschreven dat geen visuele hinder wordt verwacht.

De index voor 'visueel' in de richtafstandentabel is een indicator voor visuele inpasbaarheid van de functie. Dit ziet niet op eventuele afstelling van lichtmasten, maar meer op de impact die bebouwing kan hebben op zicht vanuit andere functies. Het is enkel een signaalfunctie. De index '1', zoals hier van toepassing, is de laagste. Visuele hinder vanuit dit vlak wordt niet verwacht.

Wel wordt erkend dat er in de regels en toelichting geen rekening is gehouden met het tegengaan van eventuele lichthinder richting de woning aan de Neerkantseweg 22 door lichtmasten bij de nieuwe rijbak. Lichtmasten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op grond van de regels van het ontwerp wijzigingsplan zijn deze toegestaan tot een hoogte van maximaal 6 meter. Verder gelden er geen beperkingen. Daardoor zouden deze bij de nieuwe rijbak kunnen worden gesitueerd, op 17,5 meter afstand van de grens met de woonbestemming. Hoewel niet vaststaat dat hierdoor onacceptabele lichthinder zou ontstaan, is het gewenst hier in het wijzigingsplan meer controle op te nemen door het opnemen van regels voor lichtmasten.

Zoals bij de eerdere onderdelen is aangegeven, wordt de nieuwe rijbak naar achteren verschoven, tot op ten minste 30 meter afstand van de woonbestemming van Neerkantseweg 22. Ook de nieuwe lichtmasten komen dus op ten minste deze afstand. Verder wordt de maximale hoogte teruggebracht tot maximaal 4 meter. Hoewel de armaturen worden gericht op de rijbak zelf, ontstaat er altijd iets van 'lichtvervuiling' door diffuus licht (licht wat ontsnapt in andere richtingen). Door de hoogte te beperken wordt ook de diffuse uitstraling van het licht gereduceerd. Ook verkleint het de hoek van waaruit op afstand rechtstreeks in de lamp kan worden gekeken. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen hogere lichtmasten worden toegestaan tot 6 meter, maar enkel onder de voorwaarde dat wordt aangetoond dat er geen sprake is van lichthinder bij omliggende functies.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan:

- a. Aan artikel 3.2.3 van de regels wordt in de tabel met maatvoeringseisen onder 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' een rij ingevoegd met de bouwhoogte voor lichtmasten tot maximaal 4 meter.
- b. Aan artikel 3.4 van de regels wordt een lid toegevoegd, waarmee het college een

omgevingsvergunning kan verlenen voor lichtmasten hoger dan 4 meter tot maximaal 6 meter, onder de voorwaarde dat wordt aangetoond dat er bij omliggende functies geen sprake is van lichthinder.

5. Waardevermindering; wat de waarde van de woning van indiener betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn, dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. In tegenstelling tot de huidige situatie is er in de toekomst geen intensieve veehouderij meer mogelijk in het plangebied. Het bouwvlak wordt niet gewijzigd. Bij een vergelijking tussen de huidige en toekomstige planologische situatie is het de verwachting dat er mogelijk zelfs sprake is van een gunstigere Ausgangssituation voor waardebepaling voor de indiener. Mocht er naar de mening van indiener toch sprake zijn van waardevermindering, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een aparte procedure. Eventueel toe te kennen planschadeclaims worden verhaald op de initiatiefnemer.
6. Omgevingsdialoog; in paragraaf 7.1 van de toelichting is opgenomen dat er met omwonenden over het initiatief is gesproken en dat vanuit Neerkantseweg 22 geen bezwaren zijn geuit. De bewoner van het pand is echter niet de eigenaar; dat is de indiener van de zienswijze en deze passage moet daarop worden aangepast.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan;

- a. In de toelichting wordt in paragraaf 7.1 opgenomen dat overleg is gevoerd met de bewoner van Neerkantseweg 22, dat deze geen bezwaren heeft kenbaar gemaakt, maar dat de eigenaren van Neerkantseweg 22 niet zijn gehoord en hun visie ten aanzien van de plannen zijn weergegeven in de onderhavige zienswijze.

2.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat ten aanzien van de aspecten geluid-, stof- en lichthinder niet werd voldaan aan de richtafstanden en derhalve niet met zekerheid kan worden gesteld dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook de passage in paragraaf 7.1 van de toelichting over de omgevingsdialoog blijkt aanvulling te behoeven. De toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast. Dit zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.