

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

**“Julianaweg ong., Megchelen &
Sniedersweg 8, Voorst”**

GEANONIMISEERDE VERSIE

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Julianaweg ong., Megchelen & Sniedersweg 8, Voorst' heeft vanaf 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan een ieder, schriftelijk of mondeling, zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in het:

- Gemeenteblad van 12 oktober 2022;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 13 oktober 2022.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen leiden tot een mogelijke gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de ontvankelijke zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven.

- 1.1 Reclamant stelt dat in het huidige bestemmingsplan (Buitengebied Oude IJsselstreek 2017) is opgenomen dat binnen het bouwvlak twee aaneengebouwde woningen bevinden en dat het daarom niet is toegestaan om ter plaatse nog twee aaneengebouwde woningen te bouwen. Dit lijkt reclamant niet zonder reden te zijn bepaald.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 heeft de bestaande situatie opgenomen die bekend was ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan, Julianaweg ong., Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst, is sprake van een nieuwe situatie en daarom wordt het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 op deze locatie met voorliggend bestemmingsplan herzien.

De reden om twee woningen op deze locatie toe te staan, ligt in het feit dat bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarmee geen extra versterking aan het buitengebied wordt toegevoegd. Ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Julianaweg ong., Megchelen wordt een schuur van ca. 235 m² met omliggende verharding gesloopt. Deze sloop wordt aangevuld met opstallen van ca. 800 m² aan de Sniedersweg 8 in Voorst. Hiermee wordt door middel van maatwerk een parallel gemaakt met de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing uit de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek. De sloop op beide locaties wordt geregeld via een voorwaardelijke verplichting, opgenomen in artikel 4.4.4 van de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de te slopen bebouwing eerst gesloopt dient te worden voordat de nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Tevens vindt op beide locaties landschappelijke inpassing plaats, welke ook via een voorwaardelijke verplichting wordt geregeld. Dit is opgenomen in artikelen 3.4.2; 4.4.5 en 4.4.6 van de regels van voorliggend bestemmingsplan. De landschappelijke inpassingsplannen voor beide locaties zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 van de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast is de gezamenlijke maximale inhoudsmaat van de twee woningen (500 m³ per woning) gelijkgetrokken met de maximaal toegestane omgang van één vrijstaande woning (maximaal 1000 m³) van bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgeving van het buitengebied, zie ook de gemeentelijke beantwoording van zienswijze 1.6.

Door de sloop op twee locaties, de landschappelijke inpassing en de gelijkgetrokken inhoudsmaat ten opzichte van de woningen in het buitengebied, stelt de gemeente zich op het standpunt dat de ruimtelijke kwaliteit op de locaties verbeterd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.2 Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen aan de Julianaweg erg dicht op de grens van het eigen perceel en de woningen op het eigen perceel worden gebouwd. Dit heeft volgens reclamant invloed op de waarde van de eigen woning, de privacy en eventuele geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording:

Een eventuele waardevermindering van de woning valt onder de planschade regeling, welke is geregeld in artikel 6.1 van de Wro. Het is voor de reclamant mogelijk om een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade in te dienen binnen vijf jaar nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Bij de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade wordt dan beoordeeld of door voorliggend bestemmingsplan sprake is van een waardevermindering van de woning, en of sprake is van een tegemoetkoming in planschade. Om de economische

uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan te waarborgen, heeft de gemeente met de initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan een planschadeovereenkomst afgesloten.

Op het gebied van privacy is rekening gehouden met artikel 50 van het vijfde boek van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel stelt tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De nieuwe woningen zijn op circa 6,4 meter afstand gelegen tot de zuidelijke perceelgrens (linkerzijde vanuit de Julianaweg gezien) en op circa 9,8 meter afstand gelegen tot de noordelijke perceelgrens (rechterzijde vanuit de Julianaweg gezien). Hiermee is een grotere afstand dan 2 meter tot de naburige erven aangehouden.

Daarnaast zijn de nieuwe woningen landschappelijk ingepast en wordt omwille van privacy de aanwezige haagbeuk in stand gehouden. Dit is als voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.5 van de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsbron dat geluidshinder veroorzaakt. Bij zienswijze 1.5 wordt in de gemeentelijke beantwoording nader ingegaan op eventuele geluidsoverlast.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.3 Reclamant is van mening dat de terrassen van de nieuwe woningen te dicht op de eigen woning liggen, waardoor er een inbreuk plaatsvindt op de privacy. Momenteel kan niemand in de woning, achtertuin en schuur van reclamant kijken. Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Julianaweg zou dit volgens reclamant wel het geval zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft begrip voor dit bezwaar, maar er bestaat geen algemeen recht op absolute privacy. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan uit bijlage 1 van de toelichting en bijlage 1 van de regels van voorliggend bestemmingsplan. Op het erfinrichtingsplan is te zien dat de aanwezige haagbeuk in stand wordt gehouden. Daarnaast is een blokhaag rondom het terras opgenomen ten behoeve van de privacy. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen is als voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.5 van de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.4 Reclamant stelt dat de realisatie van de twee woningen voor privacy- en geluidshinder zorgen, mede vanwege de mogelijkheid om aan huis verbonden beroepen en een bed en breakfast te realiseren.

Gemeentelijke beantwoording

Een aan huis verbonden beroep dan wel bed en breakfast is onder de bestemming 'Wonen' binnen de gehele gemeente Oude IJsselstreek toegestaan. Bij zowel een aan huis verbonden beroep als bij bed en breakfast houdt de woning in overwegende mate de woonfunctie. Dit komt ook terug in de begripsbepalingen van een aan huis verbonden beroep en bed en breakfast:

- *Een aan huis verbonden beroep is een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning;*
- *Een bed en breakfast is een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.*

Omdat een woning bij een aan huis verbonden beroep en een bed en breakfast in overwegende mate de woonfunctie behoudt, is geen sprake van onacceptabele hinder. Wonen blijft immers de hoofdfunctie. Dit blijkt ook uit artikel 4.4.2 'bed en breakfast' en artikel 4.4.3 'aan huis verbonden beroep' van de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Artikel 4.4.2 onder b stelt over een bed en breakfast dat de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat. Artikel 4.4.3 onder a stelt dat de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50m².

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.5 Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met de cumulatieve geluidsoverlast. Er zijn verschillende bedrijven aanwezig in de buurt. Reclamant ervaart momenteel geen geluidsoverlast omdat zij geen burens hebben en ervaren dus alleen geluid van bedrijven en wegverkeer in de omgeving. Reclamant stelt dat het geluid van de twee woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hierbij optelt en leidt tot geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording

In de Wet geluidhinder (Wgh) is de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai geregeld. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een woning behoort tot een geluidgevoelig object en wordt niet als geluidsbron gezien.

In het geval van voorliggend plan wordt een geluidgevoelig object (de nieuwe woningen) mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van een bestaande geluidsbron (de Julianaweg). Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat door het wegverkeer op de Julianaweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden bij de nieuwe oostelijk gelegen woning. Er wordt daarom bij voorliggend bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen, zie ook paragraaf 5.1 'Geluid' van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. De procedure hogere waarde betreft alleen de nieuwe oostelijk gelegen woning en is verder niet van toepassing op de bestaande woningen aan de Julianaweg.

In de nabijheid van de locatie van de nieuwe woningen bevinden zich geen bedrijventerreinen en spoorlijnen met een geluidszone, waardoor onderzoek op deze onderdelen niet is benodigd. Wel liggen er individuele bedrijven in de nabije omgeving, maar deze bedrijven vormen geen hinder voor de nieuwe woningen en deze worden ook niet door de nieuwe woningen beperkt, zie ook paragraaf 5.5 'Milieuzonering' van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Omdat woningen op basis van de Wgh niet als geluidsbron worden gezien, is een akoestisch onderzoek naar de omliggende woningen niet benodigd. Ook vanuit het omgevingsaspect 'milieuzonering' (waarbij geluid wordt meegenomen), is gebleken dat de functie wonen niet milieubelastend is voor de omgeving en bij de nieuwe woningen dan ook geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Zie ook paragraaf 5.5.3 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Alleen de geluidszone van de Julianaweg (de bestaande geluidsbron) is bij het omgevingsaspect 'geluid' relevant. De nieuwe woningen worden op basis van de Wgh niet als geluidsbron gezien en daarom is ook geen sprake van een cumulatieve geluidsoverlast.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met tekst over het besluit hogere waarde (paragraaf 5.1.3).

- 1.6 De reclamant vraagt de gemeente om te overwegen om slecht voor één woning toestemming te verlenen, vanwege de afstand tot de erfgrans van de nieuwe woningen, overlast en waardevermindering van de eigen woning.

Gemeentelijke beantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten betrokken en zijn waar nodig aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Uit deze beoordelingen en onderzoeken is naar voren gekomen dat de nieuwe woningen ter plaatse ruimtelijk inpasbaar zijn en niet zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

Daarnaast is bij de maatvoering van de nieuwe woningen rekening gehouden met de omgeving. De maximale inhoudsmaat van de twee woningen (500 m³ per woning) zijn gelijk getrokken met de toegestane maximale omvang van één vrijstaande woning van bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017. De woningen worden daarbij in een twee-aan-één opzet in een schuurbolume gebouwd.

Bij zienswijze 1.2 wordt in de gemeentelijke beantwoording nader ingegaan op de waardevermindering en de afstand tot de perceelgrens.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reclamant 2

- 2.1 Reclamant is van mening dat de geplande woningen te dicht op hun dierenstal komt te staan. Reclamant vreest voor klachten van de toekomstige bewoners over geluid- en geuroverlast van de dieren (hanen, paarden, schapen, etc.) en de bijbehorende mesthoop/mestcontainer. Reclamant vraagt zich af wat de wettelijke grenzen zijn om zijn dierenstal in stand te houden. Ook wil reclamant niet gehinderd worden in een eventuele uitbreiding van de stal als de nieuwe woningen zijn gerealiseerd.

Gemeentelijke beantwoording

Op 16 januari 2023 heeft de gemeente met de reclamant gebeld om helder te krijgen wat de reclamant met dierenstal bedoelt. Het gaat om het bijbehorend bouwwerk dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd. De reclamant heeft aangegeven 2 paarden, 1 schaap en 12 kippen te houden, maar dat hij ruimte houdt om 18 kippen te houden. Daarbij zitten ook 2 hanen.

Het desbetreffende bijbehorend bouwwerk waar de reclamant op doelt, is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' en heeft de bestemming 'Wonen'. Onder de bestemming 'Wonen' is hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden en opstallen toegestaan. Dit betekent dat het bijbehorend bouwwerk gebruikt mag worden voor hobbymatig agrarisch gebruik.

Bij hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden en opstallen is geen sprake van bedrijfsmatigheid of van een inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer.

De aard, omvang en intensiteit van de activiteit bepaalt of sprake is van hobbymatig agrarisch gebruik, zie de rechtsuitspraak ECLI:NL:RVS:2013:2379. Ook mag bij hobbymatig gebruik geen sprake zijn van een winstgerichte bedrijfsmatige exploitatie of van commerciële doeleinden, zie ook de rechtsuitspraak ECLI:NL:RVS:2022:2586. Gezien de aard, omvang en dat geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie of van commerciële doeleinden, is het aannemelijk dat hier sprake is van hobbymatig agrarisch gebruik. De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft het bijbehorend bouwwerk daarom in eerste instantie ook niet meegenomen in de toetsing aan de Wet Geurhinder of het Activiteitenbesluit, want hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden en opstallen is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' in het buitengebied.

De gemeente heeft de ODA alsnog om nader advies gevraagd over eventuele hinder van het desbetreffende bijbehorende bouwwerk op het woningbouwverzoek. Op 21 februari 2023 heeft de

ODA haar advies aangeleverd en geconcludeerd dat gezien de lage dieren aantallen en het ontbreken van een winstoogmerk het aannemelijk is dat sprake is van het hobbymatig houden van dieren.

Ook de mesthoop/mestcontainer is alsnog voorgelegd aan de ODA, waarop de ODA in haar advies van 21 februari 2023 heeft geconcludeerd dat de mesthoop niet tot inrichting behoort. Hiermee gelden vanuit het onderdeel milieu geen vaste afstanden of overige voorschriften.

In artikel 24.3.4 van bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van dieren. De voorwaarden zijn hierbij als volgt

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden ten minste 2 ha bedraagt;
- b. op de bij de betreffende woning behorende gronden, niet of niet in voldoende omvang reeds bebouwing voorkomt die redelijkerwijs als geschikt voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen kan worden aangemerkt, welke bebouwing dan als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen wordt aangemerkt;
- c. maximaal één bijbehorend gebouw ten behoeve van het (hobbymatig) houden van dieren dan wel het stallen van landbouwwerktuigen wordt gebouwd;
- d. het bijbehorend gebouw een oppervlakte heeft van maximaal 100 m²;
- e. het totaal aantal bijbehorende gebouwen bij een woning niet meer dan 3 bedraagt;
- f. wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

Op 27 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders reeds besloten om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bijbehorende bouwwerk tot een oppervlakte van 125 m².

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.2 Reclamant geeft aan dat zijn haag en paardenbak ten westen van de nieuwe woningen zijn gesitueerd. Zij willen geen klachten krijgen over de hoogte en uitzicht op de haag en overlast van de paardenbak met lichtmasten.

Gemeentelijke beantwoording

Op 15 februari 2023 heeft een locatiebezoek bij de reclamant plaatsgevonden, waarbij zowel de haag als de paardenbak zijn besproken. De initiatiefnemer en de reclamant hebben later (d.d. 1 maart en 14 maart 2023) bevestigd onderlinge afspraken over de haag hebben gemaakt. Wat betreft de paardenbak blijkt geen sprake te zijn van een constructie met een drainagesysteem. De paardenbak bestaat alleen uit zand, waardoor geen sprake is van een vergunning plichtig bouwwerk. Daarnaast wordt de paardenbak hobbymatig gebruikt en is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Lichtmasten zijn over het algemeen wel vergunning plichtige bouwwerken waarop gehandhaafd kan worden, maar gezien de grootte van de aanwezige lampen is het aannemelijk dat de verlichting niet voor hinder kan zorgen. In deze situatie is dus geen sprake van een paardenbak waarvoor een vergunning is benodigd en wat een goed woon- en leefklimaat kan belemmeren.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.3 Reclamant wil dat de informatie over de dierenstal en de bijbehorende mesthoop/mestcontainer en de paardenbak met lichtmasten gecommuniceerd wordt met de toekomstige bewoners om zo klachten te voorkomen. Hierbij doet de reclamant de suggestie om dit schriftelijk vast te leggen, bijvoorbeeld bij de verkoop bij de notaris.

Gemeentelijke beantwoording

Met dierenstal wordt het bijbehorende bouwwerk bedoeld dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd, zie ook de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 2.1.

De gemeente is verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is straks aan de verkopende partij en de toekomstige bewoners om te verdiepen in de ruimtelijke situatie en de toekomstige woonomgeving. Voor de toekomstige bewoners valt dit onder de gebruikelijke onderzoeksplicht. Bij de suggestie om het schriftelijk vast te leggen, bijvoorbeeld bij de notaris, speelt de gemeente geen rol. De gemeente heeft op 1 maart 2023 aan de initiatiefnemer wel gesuggereerd om dit schriftelijk vast te leggen met de toekomstige kopers/huurders. De initiatiefnemer heeft aangegeven daar gehoor aan te geven.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.4 Reclamant vraagt zich af of de nieuwe woningen zorgen voor een negatieve invloed op de huidige prestatie van de zonnepanelen op de eigen dierenstal, die zich bevinden aan de zijde van de nieuwe woningen. Ook vraagt reclamant zich af of hier een vergoeding tegenover staat.

Gemeentelijke beantwoording

Met dierenstal wordt het bijbehorende bouwwerk bedoeld dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd, zie ook de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 2.1.

Op de locatie is in de bestaande situatie reeds bebouwing van een hoogte van circa 6 meter aanwezig, waardoor het aannemelijk is dat de beoogde nieuwe woningen niet tot een onevenredige beperking van de zoninval zullen zorgen. Na overleg tussen gemeente en initiatiefnemer op 1 maart 2023 heeft de initiatiefnemer ingestemd om de maximale planologische bouwhoogte te verlagen van 8 meter naar 6.5 meter om zo de reclamant tegemoet te komen. De geplande woningen worden immers circa 6.00 meter, waardoor met een planologische bouwhoogte van 6.5 meter wordt uitgekomen.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een schaduwstudie laten uitvoeren om zo inzichtelijk te maken dat de nieuwe woningen geen negatieve invloed hebben op de huidige prestatie van de zonnepanelen (zie bijlage 1 van de nota van zienswijzen). Indien reclamant van mening is dat waardevermindering optreedt van zijn woning, dan kan de reclamant een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade indienen binnen vijf jaar nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zie ook de gemeentelijke beantwoording van zienswijze 1.1.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Artikel 4.2 onder d wordt gewijzigd van maximaal 8.5 meter naar maximaal 6.5 meter.

- 2.5 Reclamant is benieuwd of de omgevingsdienst is benoemd in de onderlinge overeenkomst die is opgesteld tussen de aanvragers en de gemeente. Daarbij stelt de reclamant dat de overeenkomst beschermd zou zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en daarin wordt het kostenverhaal geregeld. Dit wordt ook wel een anterieure overeenkomst genoemd. De overeenkomst wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en de gemeentelijke website en de zakelijke beschrijving daarvan wordt ter inzage gelegd.

De omgevingsdienst geeft enkel advies over de omgevings- en milieuaspecten, welke in hoofdstuk 5 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is terug te vinden, en is niet privaatrechtelijk bij deze ontwikkeling betrokken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.6 Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer in het kader van participatie enige jaren geleden een plan heeft laten zien voor de bouw van woningen binnen het plangebied aan de Julianaweg. Dit plan zag er destijds anders uit dan het huidige ontwerp. Reclamant meent zich te herinneren dat er destijds een binnentuin in de woningen was ingetekend, terwijl de tuin nu aan de buitenkant van de woningen ligt. Ook heeft initiatiefnemer toegezegd reclamant te spreken over de bouwplannen, maar heeft ten tijde van het indienen van de zienswijze niets meer vernomen.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente vindt het vervelend dat de reclamant niet geheel op de hoogte is gesteld van voorliggend bestemmingsplan. Echter heeft de gemeenteraad vooruitlopend op de Omgevingswet op 15 november 2021 participatiebeleid vastgesteld. Hierin staat te vinden dat de gemeente een faciliterende en begeleidende rol aanneemt bij inwonersinitiatieven, maar dat de gemeente participatie niet verplicht kan stellen. Het is aan de initiatiefnemer om omwonenden bij de plannen te betrekken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.7 Reclamant vermoedt dat de omgevingsdienst de stal als schuur heeft beschouwd en niet als dierenstal en vraagt aan de gemeente of dit klopt.

Gemeentelijke beantwoording

Met dierenstal wordt het bijbehorende bouwwerk bedoeld dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd, zie ook de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 2.1.

Het desbetreffende bijbehorend bouwwerk ligt binnen de bestemming 'Wonen, waarbij onder andere hobbymatig agrarisch gebruik van de gronden en opstallen is toegestaan. Bij hobbymatig agrarisch gebruik van de opstal is geen sprake van bedrijfsmatigheid of van een inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) alsnog het bijbehorend bouwwerk beoordeeld of dit onder het hobbymatig houden van dieren valt. De ODA heeft op 21 februari 2023 gesteld dat het gebruik van het bijbehorend bouwwerk valt onder hobbymatig. Hierdoor is het bouwwerk dan ook niet meegenomen in de toetsing aan de Wet Geurhinder of het Activiteitenbesluit. Zie ook de gemeentelijke beantwoording van zienswijze 2.1.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.8 Reclamant vraagt zich af of er niet te veel wordt neergezet op het perceel van de nieuwe woningen.

Gemeentelijke beantwoording

Om de woningen ruimtelijk inpasbaar te maken, worden de woningen in een twee-aan-één opzet in schuurstijl gebouwd en hebben de woningen samen een maximale inhoud van 1000 m³. Daarnaast sluit voorliggend bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken uit op het perceel. Verder is bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zie ook de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Verder worden de woningen ook landschappelijk ingepast, zie ook de gemeentelijke beantwoording van zienswijze 1.1.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3) Nota van wijzigingen:

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Verder zijn er een aantal wijzigingen die ambtshalve is doorgevoerd. De wijziging van de regels en de aanpassingen in de toelichting worden hieronder kort aangegeven:

Regels

- Artikel 4.2.1 onder d is aangepast. De bouwhoogte is gewijzigd van 8.5 meter naar 6.5 meter.

Toelichting

Ambtshalve is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met tekst over de planologische procedure.

- Paragraaf 5.1.3 is aangevuld met tekst over de hogere waarde procedure.
- Paragraaf 5.7.2.1 is aangevuld met tekst over de actualisatie van de Aerius-berekening
- In hoofdstuk 9 is een paragraaf (9.3) opgenomen over de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.
- Bijlage 6 en 7 van de toelichting zijn geactualiseerd n.a.v. meest recent uitgebrachte aerius-berekening d.d. 26 januari 2023.

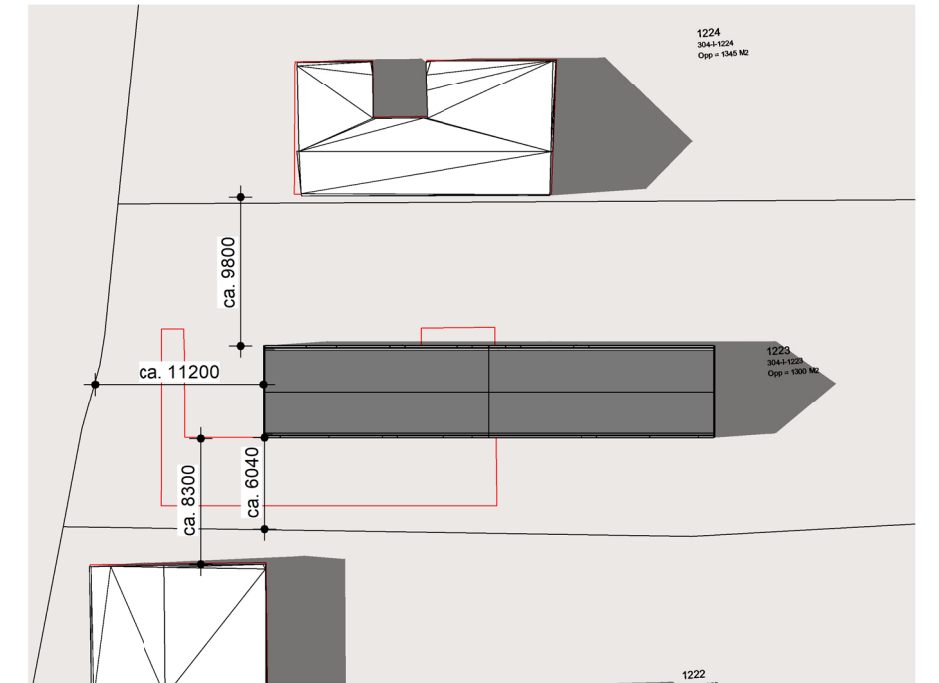
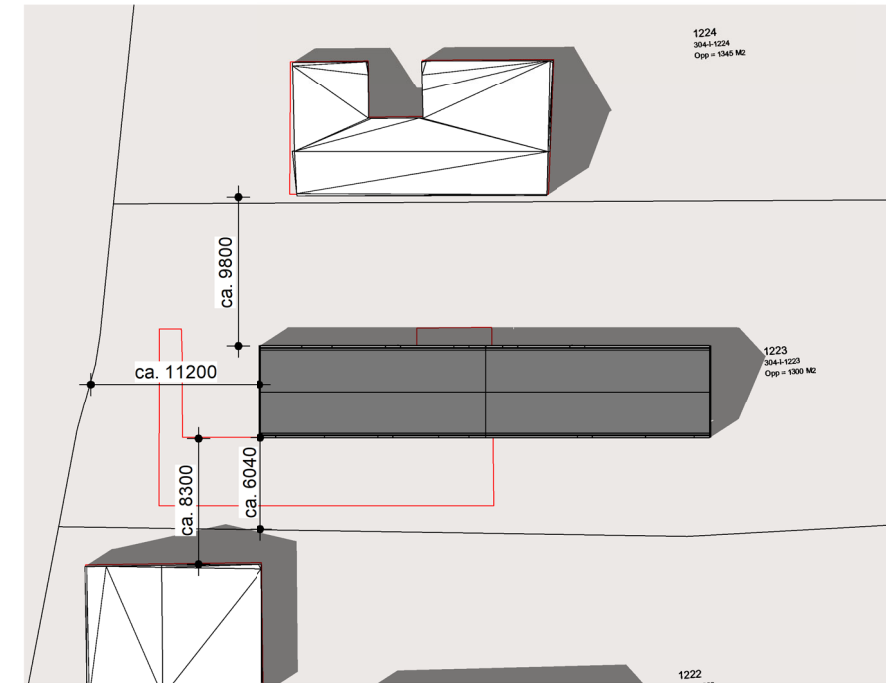
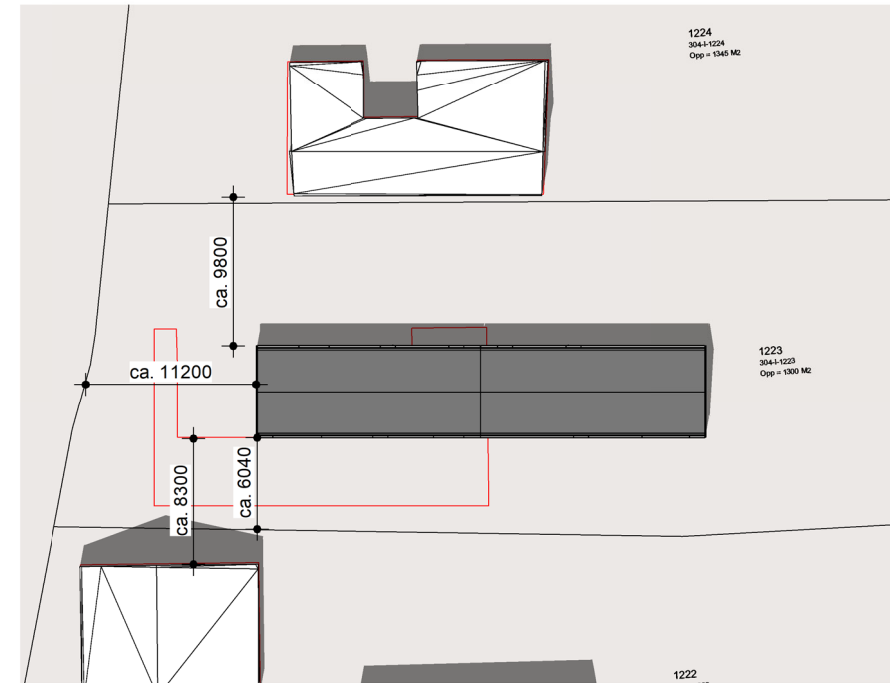
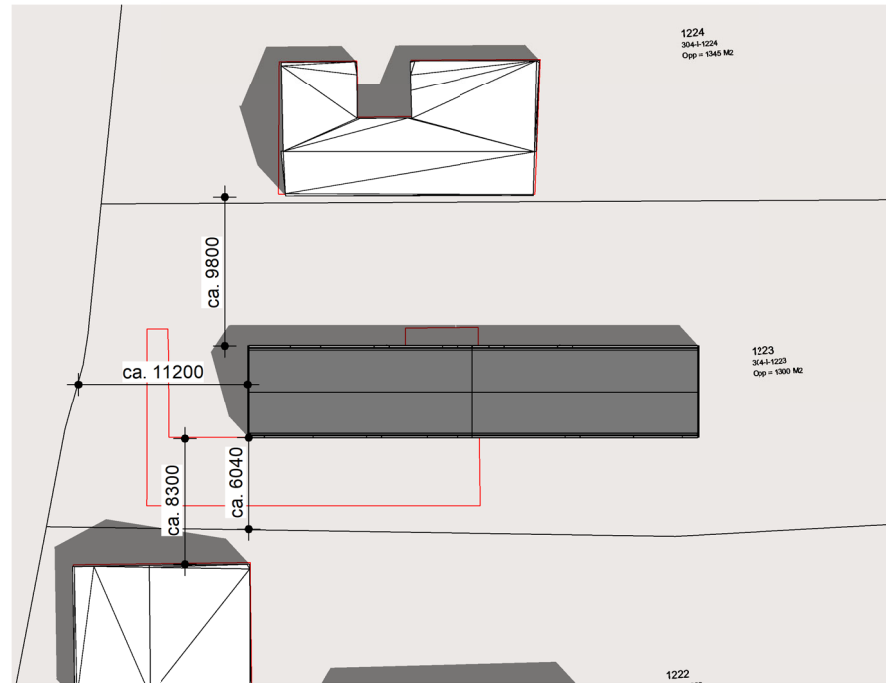
11.00

13.00

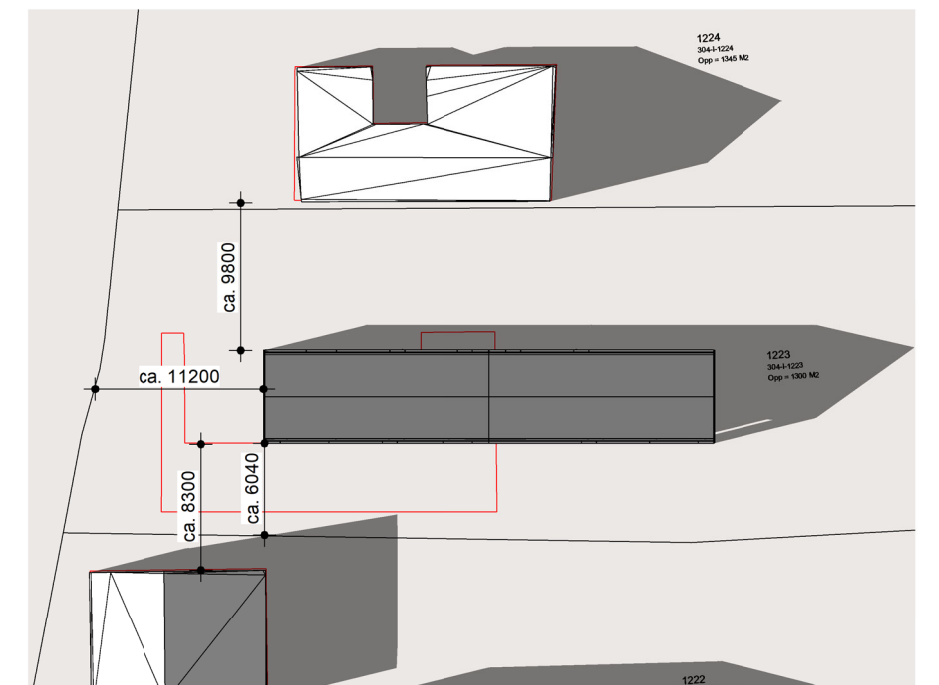
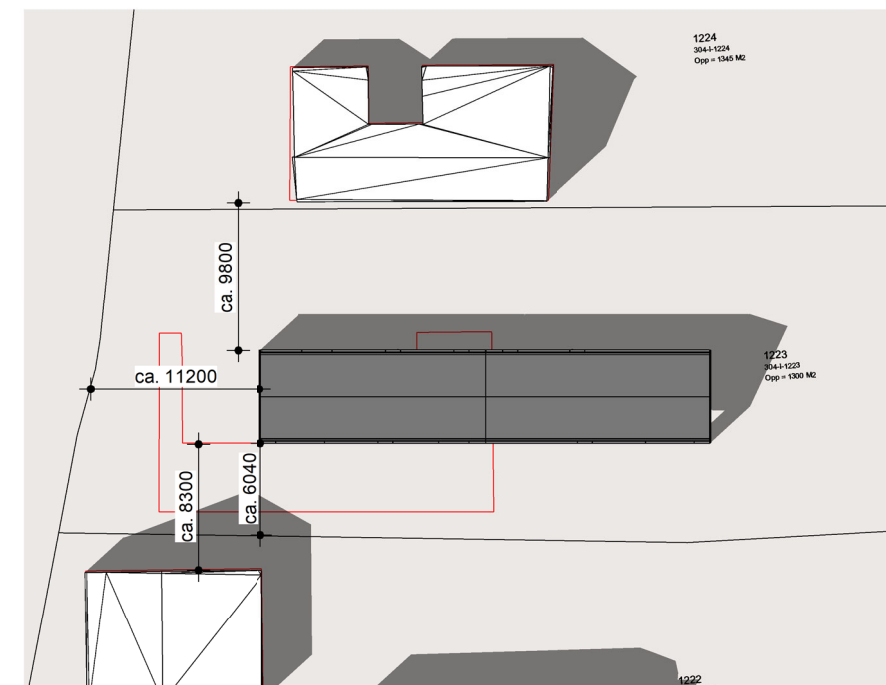
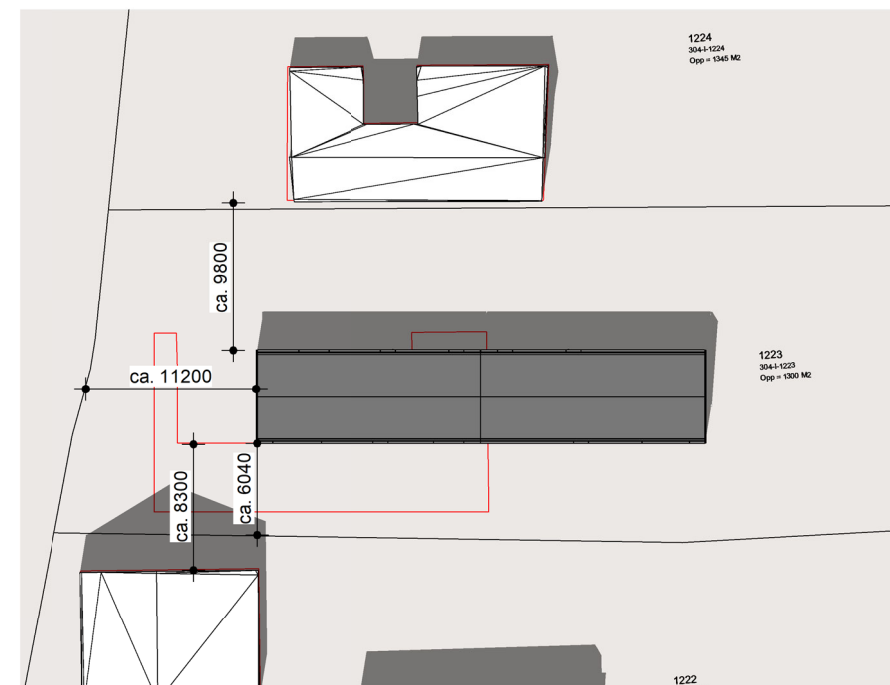
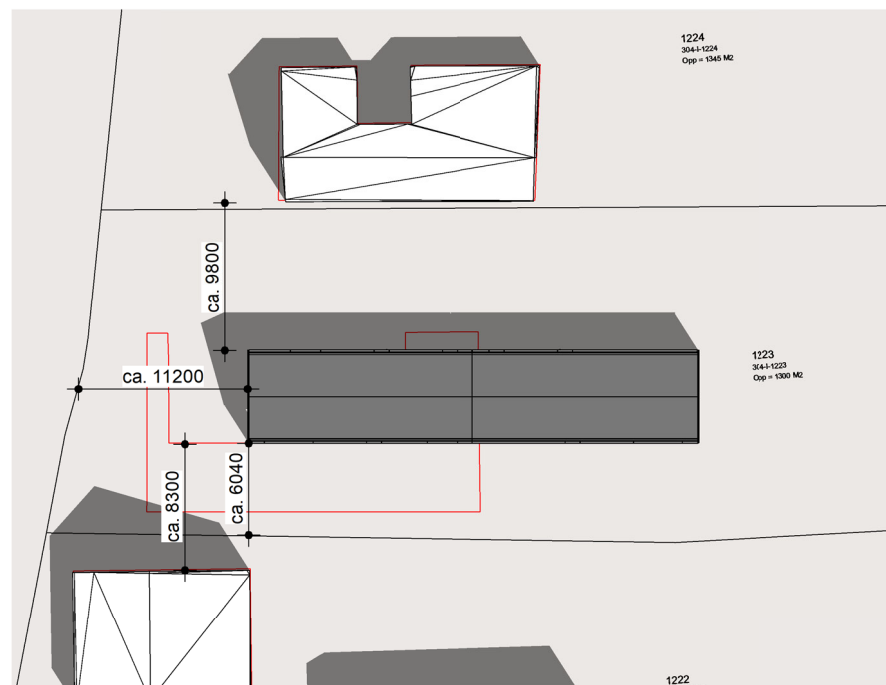
15.00

17.00

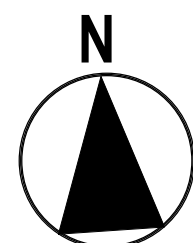
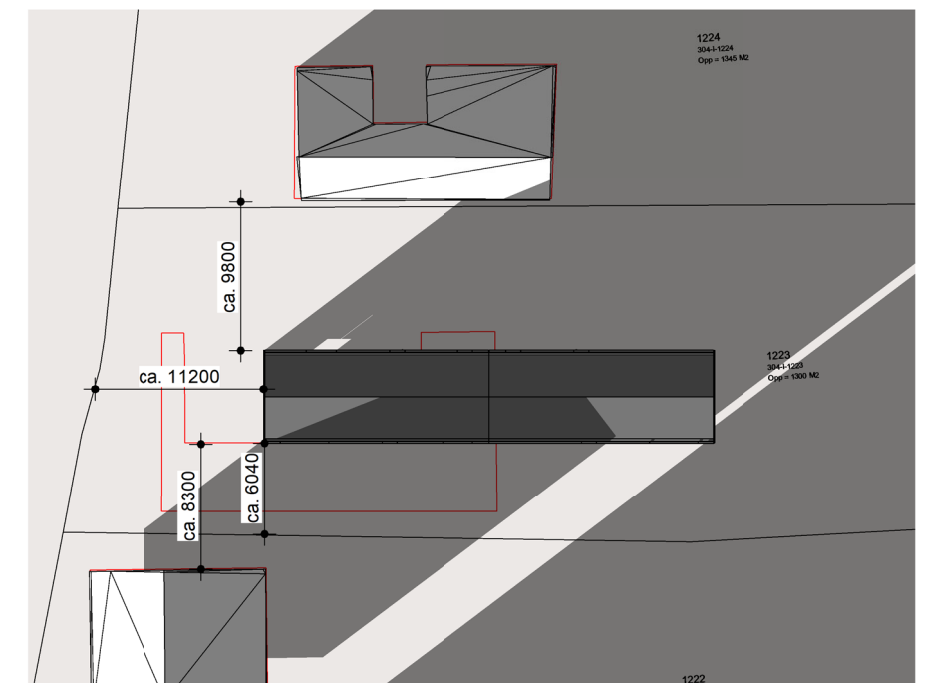
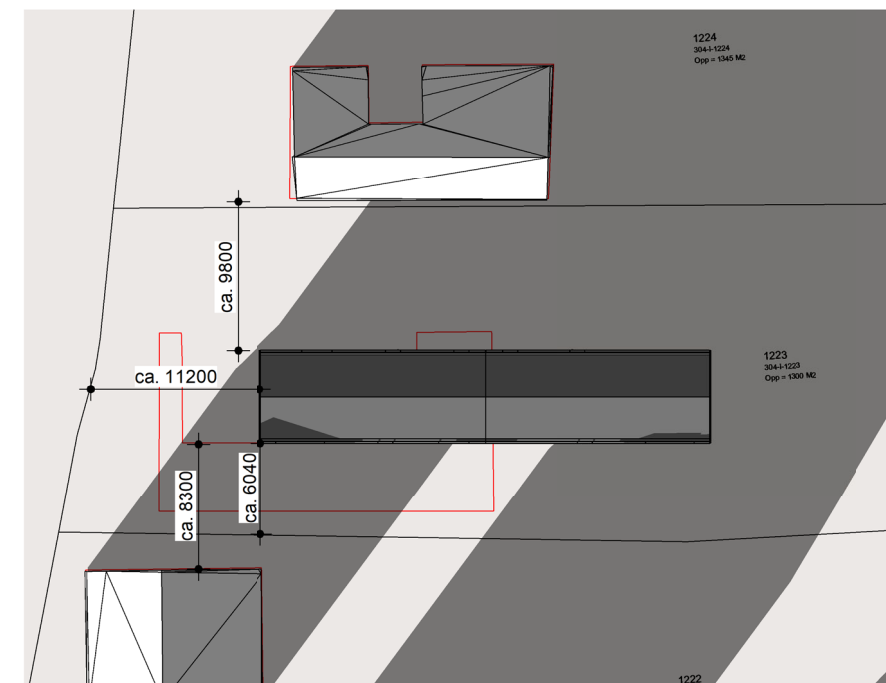
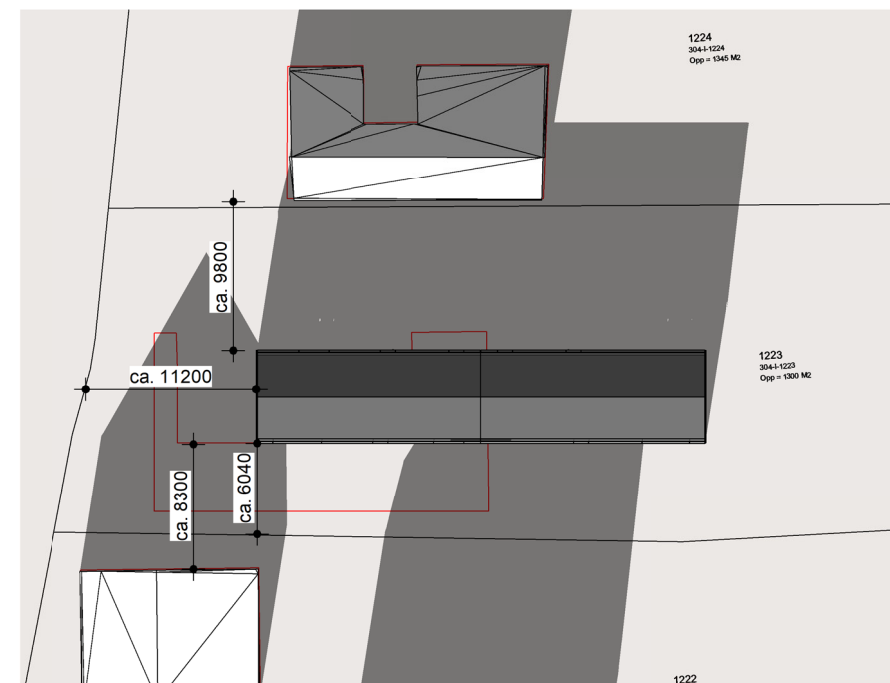
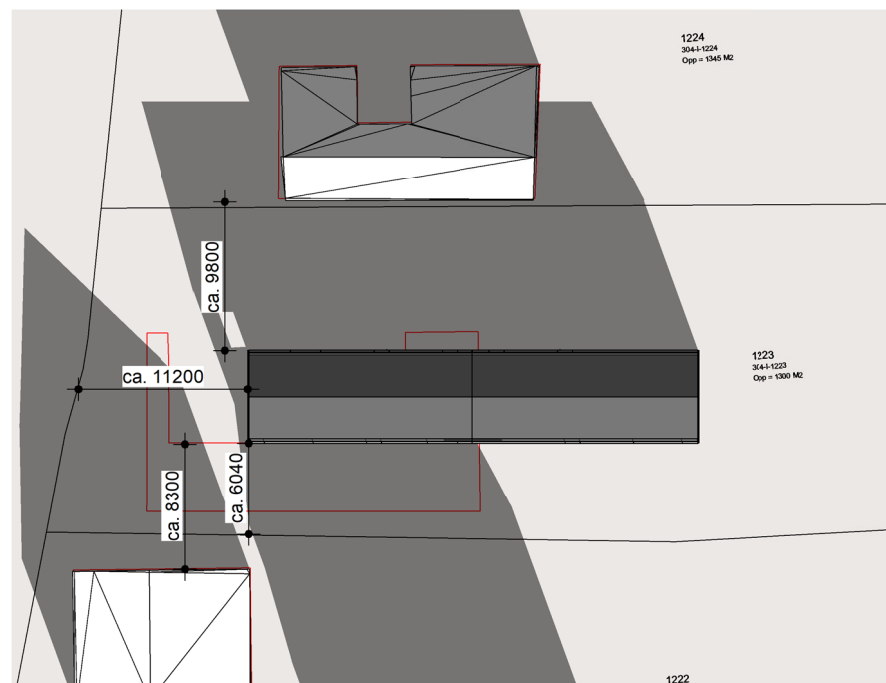
1 juli



1 september



1 december



MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN

PROJECT

OPDRACHTGEVER

Schuurwoning

N. Wissing

Projectfase

Zonnestudie juli - september- december

PROJECTLEIDER/ B. Wolbert

TEKENAAR/ T. Wiersma

SCHAAL/ 1/500

FORMAAT/ A2

STATUS/ Voorlopig

DATUM/ 03-03-2023

ARX ARCHITECTUUR
INTERIEUR
ENGINEERING

ROZENSTRAAT 16
7255 XT HENGLO GLD.
T. +31 (0)575 462600
INFO@ARXONLINE.NL
WWW.ARXONLINE.NL

PROJECTNR. GEWIJZIGD

22002

TEKENINGNR.

VO-102