

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

TAM-omgevingsplan 'Buitengebied, locatie Kroezendijk t.o. 5, Sinderen'
NL.IMRO.1509.OP000016-ON01

GEANONIMISEERDE VERSIE

19 november 2025

1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan “Buitengebied, locatie Kroezendijk t.o. 5, Sinderen” heeft vanaf 2 oktober 2025 tot en met 12 november 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Zienswijze 1: Ingekomen: 20 oktober 2025

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven en van een antwoord voorzien. Ook wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1.1

Samenvatting van de zienswijze:

Aantasting landelijk gebied/ ongewenste woning in agrarisch gebied.

De indieners geven aan dat het plangebied agrarisch van karakter is en dat het toestaan van een woonbestemming leidt tot ongewenste aantasting van het buitengebied. Zij zijn van mening dat woonfuncties niet in agrarische gebieden thuishoren.

Gemeentelijke beantwoording:

Het plan voorziet niet in nieuwe bebouwing, maar in de herbestemming van een reeds bestaand gebouw dat al circa 65 jaar aanwezig is. Er wordt geen extra bouwvolume toegevoegd en het ruimtelijk beeld verandert niet. De ontwikkeling is niet in strijd met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Sterker nog door bestaande bebouwing te benutten wordt nieuwe ruimtelijke aantasting voorkomen. Het landelijke karakter wordt derhalve niet aangetast. En door landschappelijke inpassing en toevoeging van groen wordt het gebied visueel vergroot, hetgeen de kwaliteit van het buitengebied versterkt.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.2

Samenvatting van de zienswijze:

Precedentwerking.

De indieners vrezen dat het toestaan van een woonbestemming zal leiden tot vergelijkbare verzoeken bij andere weilandpercelen met een schuilschuurtjes.

Gemeentelijke beantwoording:

Planologische besluitvorming vindt altijd plaats op basis van de specifieke omstandigheden van een locatie. De huidige situatie betreft een volwaardig gebouw dat al meer dan 65 jaar legaal aanwezig is. Dit is niet vergelijkbaar met de eenvoudige schuilschuurtjes.

Bovendien, de omzetting van bestemming houdt ook direct verband met het creëren van natuur en landschappelijke inpassing ervan. Dit is één van de afwegingsfactoren. Vaak zijn de situaties feitelijk en juridisch ook niet gelijk en daarom kan er geen sprake zijn van een precedentwerking.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.3

Samenvatting van de zienswijze:

Geluidsoverlast, feesten en aanwezigheid van een sociale kring.

De indieners stellen dat de initiatiefnemers een grote vriendenkring hebben en in het verleden geluidsoverlast hebben veroorzaakt. Zij vrezen herhaling bij gebruik van het gebouw als woning.

Gemeentelijke beantwoording:

Een woonbestemming staat normaal sociaal gebruik toe, zoals incidentele samenkomsten. Als er sprake is van een structurele overlast, dan blijft dit handhaafbaar via de geldende regelgeving (Verordening Fysieke Leefomgeving en APV).

De beoordeling van een omgevingsplan richt zich op objectieve ruimtelijke relevante effecten en beleid en niet op gestelde gedragingen uit het verleden. Er zijn geen aanwijzingen en het is ook niet gebleken uit de toelichting dat de woonbestemming leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Sterker nog door het herbestemmen worden bedrijfsactiviteiten beperkt tot hobbymatige activiteiten en dit heeft juist positieve effecten op de omgeving.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.4

Samenvatting van de zienswijze:

Overlast door schapen, honden en activiteiten zoals drijven van schapen.

De indieners vrezen dat onder de woonbestemming activiteiten plaatsvinden zoals wedstrijden voor het drijven van schapen, trainingen met honden en bijeenkomsten, waardoor er geluidsoverlast zal zijn en parkeerdruk op de omgeving zal ontstaan.

Gemeentelijke beantwoording:

Het plan staat uitsluitend hobbymatig houden van schapen toe. Bedrijfsmatige activiteiten (milieubelastende activiteiten) met clinics, trainingen of wedstrijden zijn niet toegestaan binnen de woonbestemming. Deze activiteiten kunnen niet zonder een nieuwe vergunning/ melding worden gebezigd c.q. ontplooit. Het plan beperkt juist de intensieve agrarische activiteiten, hetgeen een verbetering oplevert voor de omgeving. Van enige geluidsoverlast of parkeerdruk is dan ook geen sprake.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.5

Samenvatting van de zienswijze:

Mogelijke bedrijfsmatige activiteiten (hondentraining en/of motorrevisiebedrijf).

De indieners vrezen dat een hondentrainingsbedrijf of een motorrevisiebedrijf onder de woonbestemming kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke beantwoording:

Een woonbestemming staat genoemde bedrijfsactiviteiten niet toe. Voor activiteiten van deze aard zou afzonderlijke vergunning/toestemming nodig zijn, die losstaat van dit plan. De woonbestemming maakt dergelijke functies uitdrukkelijk niet mogelijk, het beperkt ze juist want op grond van het geldende omgevingsplan en beleid zijn dergelijke bestemmingen niet goed te motiveren en dus niet mogelijk.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.6

Samenvatting van de zienswijze:

Aanleg van natuur leidt tot recreatiedruk.

De indieners stellen dat de aanleg van natuur mogelijk leidt tot openstelling voor wandelaars en bezoekers, wat verkeers- en geluidsoverlast kan veroorzaken.

Gemeentelijke beantwoording:

De landschappelijke inpassing betreft privaat terrein dat niet publiek toegankelijk wordt gemaakt. Het plan voorziet niet in wandelpaden, recreatieve voorzieningen of andere functies die extra verkeer of bezoekersstromen genereren. Er is geen planologische basis voor recreatieve openstelling van het perceel. Van enige verkeers- en geluidsoverlast zal dan ook geen sprake zijn.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.7

Samenvatting van de zienswijze:

Waardevermindering agrarische percelen en beperking agrarische bedrijfsvoering.

De indieners vrezen dat de aanleg van natuur zal leiden tot waardevermindering van de omliggende agrarische percelen en daarmee agrarische activiteiten zal belemmeren.

Gemeentelijke beantwoording:

Het creëren van natuur gebeurt op het perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemers. Zij “leveren” voor de herbestemming naar wonen landbouwgrond in. Uit de planologische onderbouwing volgt dat voldoende afstand en milieuruimte aanwezig is. Agrarische activiteiten worden niet beperkt door de woonbestemming. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat agrarische gronden in waarde dalen of in gebruik worden beperkt. Sterker nog door het minder worden van agrarische percelen zal de prijs eerder stijgen dan dalen.

Conclusie en voorstel:

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

Zienswijze 1.8

Samenvatting van de zienswijze:

Nieuwe vijver: muggen, gezondheidsrisico's en wateroverlast.

De indieners vrezen dat de aanleg van een nieuwe vijver leidt tot muggenoverlast, gezondheidsrisico's (zoals het Westnijlvirus) en wateroverlast. Zij uiten tevens zorgen over de ligging van de vijver nabij hun perceel.

Gemeentelijke beantwoording:

Vijver

De vijver maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing en draagt bij aan een robuuste waterhuishouding op het perceel. Dit voorkomt dat water kan afstromen naar omliggende percelen. Het water wordt geheel binnen het perceel van initiatiefnemers gehouden. Uit de gegevens van Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) blijkt dat het perceel van de initiatiefnemers ter hoogte van de vijver een hoogte heeft van +16,30 meter NAP, terwijl het perceel van de indieners van de zienswijze een hoogte heeft van +16,70 meter NAP (ter hoogte van de schuur). Afstroming van (hemel)water richting het perceel, en meer specifiek de schuur, van de indieners van zienswijze is hierdoor niet mogelijk.

Vergroten bestaande vijver of verplaatsen vijver

Op verzoek van de gemeente hebben de initiatiefnemers over het vergroten van de bestaande vijver of het verplaatsen van de geprojecteerde vijver het volgende gemeld:

Bij de planvorming is onderzocht of de aanleg van een nieuwe vijver achterwege kon blijven door de reeds aanwezige grotere vijver op het perceel te vergroten. Deze optie is echter na beoordeling afgefallen. De bestaande vijver heeft een grotere diepte en een ander ecologisch profiel, waardoor deze niet de functies kan vervullen die met de nieuwe, ondiepere vijver worden nagestreefd.

Ondiepe, helderwater-vijvers hebben een specifieke ecologische werking en bieden leefruimte aan soorten die bijdragen aan een stabiel ecosysteem, zoals waterplanten, libellen en diverse waterinsecten die muggenlarven actief predateren. Deze soorten ontwikkelen zich niet op vergelijkbare wijze in een diepere vijver, waar minder lichtinval en andere waterstructuren aanwezig zijn. Een vergroting van de bestaande vijver zou daarom geen gelijkwaardig ecologisch alternatief zijn.

Daarnaast is tijdens de planvorming gebleken dat slechts een beperkt deel van het perceel geschikt is voor de aanleg van een nieuwe ondiepe vijver, vanwege de aanwezigheid van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" op een groot deel van het perceel. Binnen deze dubbelbestemming zijn grondverstorende werkzaamheden slechts zeer beperkt toegestaan of er moet een vergunning voor worden aangevraagd. Bij dit laatste hoort een archeologisch onderzoek te worden gevoegd dat de nodige kosten met zich meebrengt. De beoogde vijver vergt graven, modelleren en inrichting van de bodem, hetgeen binnen het grootste deel van het perceel niet planologisch of archeologisch verantwoord kan plaatsvinden.

Daarom resteert feitelijk uitsluitend de locatie waar de vijver nu is voorzien als geschikte plek voor de aanleg, omdat deze kan worden gerealiseerd zonder aantasting van aanwezige archeologische waarden. In combinatie met de natuurlijke hoogteverschillen op het perceel, die aan de zijde van het aangrenzende perceel bovendien verder worden vergroot door een ophoging aan die kant, worden geen belemmeringen verwacht.

Muggen

Ten aanzien van de zorg over muggenoverlast geldt dat een vijver met helder, stromingsarm en ecologisch ingericht water juist een omgeving vormt waarin natuurlijke predatoren van muggenlarven (zoals libellen, waterhaan, rugzwemmers en andere waterinsecten) aanwezig zijn. Hierdoor is het risico op toename van muggenpopulaties laag. Muggen gedijen met name in stilstaand, ondiep en organisch belast water zoals plassen, emmers en regenpijpen, en niet in ecologisch ingerichte vijvers.

Gezondheidsrisico's

Het Westnijlvirus komt sporadisch voor in Nederland en wordt verspreid door bepaalde muggensoorten. Het virus is in 2020 voor het eerst in Nederland vastgesteld bij vogels en muggen, en sindsdien zijn enkele besmettingen geconstateerd bij paarden en een beperkt aantal mensen. De verspreiding vindt plaats doordat muggen zich voeden op besmette wilde vogels; mensen en paarden kunnen vervolgens door een muggenbeet besmet raken.

De meerderheid van de mensen die een infectie oplopen, merkt hier weinig tot niets van. Ook bij paarden geldt dat slechts een klein deel klinisch ziek wordt. Er bestaan preventieve maatregelen voor paarden, waaronder vaccinatie en bescherming tegen muggenbeten.

De aanwezigheid van een ecologisch ingerichte vijver vormt geen relevante risicofactor voor het ontstaan of verspreiden van het Westnijlvirus. Het virus is onderdeel van een breder ecologisch systeem en is niet te herleiden tot individuele waterpartijen. Daarnaast biedt een gezonde vijver een leefomgeving voor natuurlijke predatoren van muggenlarven, wat muggenpopulaties juist beperkt. Wat betreft het aangehaalde gezondheidsrisico zoals het Westnijlvirus geldt dat dit virus voorkomt in bredere ecosystemen en niet kan worden herleid tot een enkele particuliere waterpartij. De aanwezigheid van een ecologisch ingerichte vijver vormt geen relevante risicofactor voor de verspreiding van dergelijke virussen..

Wateroverlast

Zie antwoord bij "Vijver". Het hoogteverschil ter plaatse loopt af vanaf het perceel van de indieners van de zienswijze richting het perceel van de initiatiefnemers. Dit betekent dat eventueel (hemel)water van nature afwatert richting het perceel van initiatiefnemers en niet andersom. De aanleg van de vijver verandert dit natuurlijke verloop niet op een wijze die risico's oplevert voor wateroverlast bij de indieners.

Conclusie en voorstel:

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

3. Nota van wijzigingen

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het omgevingsplan. Ook is er geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.