

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Breedenbroekseweg 1a te Voorst.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een (1) zienswijze ingekomen op 18 januari 2016, 16ink00822, van N. Radstake en N. Haarlink, Plantenweg 11 7083 AN Voorst.

Deze zienswijze is hierna samengevat sub 1 t/m 6 , met een in cursief schrift weergegeven reactie daarop en aan het slot een resumerend voorstel ter zake.

Zienswijze:

Beleid (1)

- a. Er wordt te makkelijk gesteld dat er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling, op deze plaats.
- b. Het ligt uit ruimtelijk oogpunt meer voor de hand om de 2 woningen in of nabij een van de kernen te realiseren.
- c. Er dient kritisch gekeken te worden naar ontwikkelingen die de gevestigde agrarische functies kunnen belemmeren, zoals de bouw van burgerwoningen.
- d. Er is aannemelijke strijd met het provinciaal beleid.
- e. Wij hebben de verwachting dat deze woningen niet snel gebouwd zullen worden.
- f. Er bestaat dan wel een planologische belemmering voor ons bedrijf.

Reactie:

- a. *Hiermee wordt kennelijk bedoeld op de vermelding in de plantoelichting dat de twee woningen in kwestie passen binnen het woningbouwprogramma. Dat is een feitelijk gegeven.*
- b. *Het gaat in deze om toepassing van het VAB beleid, woningbouw ter verevening van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse. Nieuwbouw op een bestaande bebouwde locatie geldt daarbij in principe als uitgangspunt.*
- c. *In paragraaf 3.3.3 Milieuzonering van de Plantoelichting is de uitkomst van de toetsing van de beoogde woningbouw aan de aanbevolen hindercontouren van de bedrijven in kwestie uitvoerig weergegeven.*
- d. *De beweerde aannemelijke strijd met het provinciaal beleid is geduid noch onderbouwd. Feit is dat het plan beantwoordt aan het in regionaal verband vastgestelde VAB beleid, dat door de provincie is onderschreven en in het Omgevingsbeleid is gehandhaafd.*
- e. *Het gaat om 2 woningen die door initiatiefnemer zowel als huur- als als koopwoning kunnen worden gerealiseerd. Het zijn de enige nieuwbouwmogelijkheden in Voorst, waarvoor volgens initiatiefnemer al de nodige belangstelling is gebleken.*
- f. *De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de aanbevolen hindercontouren voor het bedrijf van de indieners van de zienswijze.*

Zienswijze:

Beleid (2)

- 2 a De vermelding in de plantoelichting dat de onderhavige bouwmogelijkheden in het kader van het VAB beleid in 2009 in het gemeentelijk bouwprogramma zijn opgenomen lijkt vreemd, aangezien die ontwikkeling destijds niet concreet was.

Reactie:

- 2 a *Met deze vermelding wordt bedoeld op de cijfermatige principe-toezegging bij schrijven van 8 juni 2009 van 3 nieuwbouwmogelijkheden ter verevening van de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Rieteweg 1 te Heelweg , in maatwerktoeepassing te realiseren op een nader overeen te komen locatie elders. Die locatie is uiteindelijk gevonden op het eveneens met te slopen agrarische bedrijfsbebouwing bebouwde perceel Breedenbroekseweg 1a te Voorst.*

Zienswijze:

Beleid (3)

- 3a Wij twijfelen er sterk aan of de woningen gebouwd zullen worden. De behoefte is niet onderzocht, noch inzichtelijk gemaakt.

Reactie:

- 3a *Zoals hierboven sub e vermeld gaat het om 2 woningen die door initiatiefnemer zowel als huur- als als koopwoning kunnen worden gerealiseerd. Het zijn de enige nieuwbouwmogelijkheden in Voorst, waarvoor volgens initiatiefnemer al de nodige belangstelling is gebleken.*

Zienswijze:

Beleid (4)

- 4a Uit de plantoelichting wordt niet duidelijk hoeveel m²/m³ aan bebouwing gesloopt wordt en wat hiervoor mag worden teruggebouwd. Evenmin is bekend waar de in de publicatie genoemde overige te slopen bebouwing zich bevindt en hoe verzekerd is dat die bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.
- 4b De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, aangezien in de concept-uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied expliciet wordt gesteld dat “we op dit moment geen nieuwe woningen in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen toestaan”.
- 4c Uit de in de plantoelichting opgenomen visie op kleine kernen en buurtschappen kan worden afgeleid dat het beleidsmatig / planologisch gezien de voorkeur heeft om nieuwe woningen in of nabij kleine kernen en

buurtschappen plaats te laten vinden. Het plangebied bevindt zich evenwel niet in of nabij een kleine kern of buurtschap.

- 4d Het argument van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit achten wij een doelredenering. De enkele sloop van de varkensstallen levert al een behoorlijke verbetering van kwaliteit op. Wat is de ruimtelijke meerwaarde van twee nieuwe woningen op die plek.

Reactie:

- 4a *In de plantoelichting is opgenomen dat alle bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. Dat betreft ca. 900 m² varkensstallen. Voor verbouw van een bedrijfsgebouw tot woning dient minimaal 500 m² te worden gesloopt, voor nieuwbouw van een woning dient minimaal 750 m² te worden gesloopt, voor nieuwbouw van meerdere woningen dient minimaal 1000 m² per woning te worden gesloopt, met een maximum van 3 woningen. Bij de sloop op het perceel Rieteweg 1 te Heelweg (ter verevening waarvan 3 nieuwbouwmogelijkheden zijn toegekend) gaat het om 1640 m² duurzame bebouwing, 4147 m² glazen kassen en 4540 m² – overigens niet meetellende – tunnelkassen. De sloop van bebouwing in het kader van het VAB beleid wordt contractueel vastgelegd.*
- 4b *De bedoelde uitgangspunten betreffen geen verbod tot welke nieuwbouw dan ook, maar hebben tot strekking dat er op dit moment geen nieuwe toezeggingen kunnen worden gedaan die leiden tot uitbreiding van het woningbouwprogramma. In dit geval gaat het om realisering van een al bestaande, al in 2009 in het woningbouwprogramma opgenomen toezegging.*
- 4c *In de plantoelichting is onder de noemer Visie op kleine kernen en buurtschappen het volgende weergegeven: “De kleine kernen ontwikkelen zich naar eigen behoefte passend bij de aard, maat en schaal van de betreffende kern. Rustig en ruim wonen staat hier voorop. Sterke inbreiding of grootschalige uitbreiding is hier niet aan de orde. Voor de buurtschappen, zoals Voorst, geldt hetzelfde beleid als voor de kleine kernen. Ook de buurtschappen kunnen zich desgewenst ontwikkelen, maar passend bij de aard, maat en schaal van het betreffende buurtschap”. Zoals gezegd gaat het hier om de bouw van 2 vrijstaande woningen, in het kader van het VAB beleid, wel degelijk in de buurtschap Voorst.*
- 4d *De ruimtelijke meerwaarde is dat een agrarisch bouwperceel, met 900 m² bestaande varkenstallen, met verdere uitbreidingsmogelijkheden en met de bestaande mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning, wordt omgezet in een bouwmogelijkheid voor 2 vrijstaande woningen.*

Zienswijze:

Milieuzonering

- 1 Het bouwvlak van een van de woningen ligt op minder dan 20 m van ons perceel en kan buiten het bouwvlak vergunningsvrij nog met 4 m dichter op ons bedrijf worden uitgebreid. Ten onrechte wordt daarmee geen rekening gehouden. Voorts blijkt uit de plantoelichting niet tot welk punt van ons bedrijf is gemeten. Niet ondenkbaar is dat een vergroting van ons bouwvlak te zijner tijd niet meer mogelijk is of minder zal zijn, met als gevolg dat de groeimogelijkheden van ons bedrijf aanzienlijk worden beperkt. Al met al is het aspect milieuzonering ten aanzien van ons bedrijf onvoldoende beschreven en de motivering dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan de milieuruimte van die bedrijven overtuigt niet.

Reactie:

- 1 *Het ontwerp-plan voorziet in omzetting van een bestaand agrarisch bouwperceel - met een bestaande bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning - in een bouwmogelijkheid voor 2 vrijstaande woningen. Er is daardoor in principe geen sprake van het ontstaan van een rechtens ongunstiger bouwmogelijkheid ten aanzien van de bedoelde bedrijfsvoering qua in acht te nemen hindercontouren van 30 m voor stof en geluid en 50 m voor geur. Aan die afstandsnormering wordt voldaan, waarbij voor de hindercontour voor geur zoals gebruikelijk dient te worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van de bebouwing.*

Zienswijze:

Archeologie

- 1 Voor een van de woningen is een bebouwingsvlak opgenomen dat ruimer is dan de bestaande varkensstal, waaronder de gronden reeds geroerd zijn waardoor eventuele archeologische waarden al verloren zijn. Dat betekent dat het bouwvlak voor die woning aangepast moet worden of dat als alternatief archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd dan wel via een dubbelbestemming wordt voorgeschreven.

Reactie

- 1 *In de regels is archeologisch onderzoek voorgeschreven voor bebouwing met een oppervlakte boven 100 m² op de als Archeologische verwachting 1 aangegeven gronden binnen de bestemming Wonen, gelegen buiten de omtrekken van de bestaande varkensstallen, en dan met uitzondering van een strook van 2,5 m uit de bestaande fundering. Het bedoelde - buiten de contouren van de bestaande bebouwing geprojecteerde - deel van het bebouwingsvlak voor de nieuwbouw*

bedraagt aanmerkelijk minder dan 100 m2 en behoeft daardoor geen aanpassing of alternatief als geopperd.

Zienswijze:

Conclusie + alternatief

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beleidskaders. Verder blijkt uit onze zienswijze dat de nodige kanttekeningen te plaatsen zijn bij de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Wij achten het noodzakelijk dat van de ontwikkeling wordt afgezien. Het ligt veel meer voor de hand de woningen in een van de kernen of buurtschappen te realiseren. Tegelijkertijd zouden ook nog de varkensstallen gesloopt kunnen worden.

Reactie:

In de reactie op de diverse onderdelen van de zienswijze is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de aangehaalde beleidskaders, waaronder met name ook het VAB beleid, en ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. De onderhavige zienswijze biedt redelijkerwijs onvoldoende grondslag om van vaststelling van het plan af te zien.