



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “Buitengebied, locatie Rijnsaardtpad ong., Varsseveld”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Rijnsaardtpad ong., Varsseveld' heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 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 de:

- Staatscourant van 13 december 2023;
- Gelderse Post van 13 december 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 13 december 2023.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Ingekomen: 17 januari 2024 (zienswijze 1)
2. Ingekomen: 19 januari 2024 (zienswijze 2)

De hierboven vermelde zienswijzen daarop 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1. Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen

Zienswijze 1.1

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant haalt aan dat in artikel 2.3 van de toelichting de nieuwe woning gasloos en levensloopbestendig wordt uitgevoerd. De reclamant stelt dat in het bestemmingsplan niet beschreven staat hoe de aansluiting op water en elektriciteit plaatsvindt en vraagt daarom hoe de aansluiting gerealiseerd wordt en of daarvoor ook gebruik gemaakt wordt van kavel B 4949.

Gemeentelijke beantwoording

Het tracé van de nutsvoorzieningen maakt geen onderdeel uit van de planologische procedure en is daarom geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De aansluiting van nutsvoorzieningen komt in de uitvoeringsfase aan bod, waarbij de initiatiefnemer samen met de instanties op het gebied van water en elektriciteit zorgdraagt voor de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Conclusie en voorstel

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

Zienswijze 1.2

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant haalt aan dat in artikel 2.3 van de toelichting wordt gesproken over de realisatie van een veranda van 25 m² en dat door het toevoegen van landschapselementen deze extra bebouwing wordt verantwoord. Verder haalt de reclamant aan dat in artikel 3.4.7 van de toelichting staat dat er voor 10 punten aan ontwikkelruimte moet worden ingezet. De reclamant vraagt zich af hoe deze 10 punten worden verantwoord en hoe wordt gewaarborgd dat deze punten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Gemeentelijke beantwoording

Met de toepassing van het beleid 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied' wordt de veranda van 25 m² mogelijk gemaakt. De motivering van de toepassing van dit beleid is toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder een beknopte weergave.

In het 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied' is geregeld dat 10 punten aan ontwikkelruimte ingezet moet worden om 25 m² aan bijbehorende bouwwerken extra te mogen realiseren. 1 punt staat gelijk aan 100 m² landschapselementen, wat betekent dat in totaal 1.000 m² aan landschapselementen aangelegd dient te worden.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) is er een versterkingsplan opgesteld om te waarborgen dat de natuur- en landschapselementen worden beschermd en worden versterkt. Bij het opstellen van dit versterkingsplan is gebleken dat in het plan meer natuur- en landschapselementen worden aangelegd dan wat vanuit provinciaal beleid (artikel 2.53b Omgevingsverordening) is vereist (namelijk 1.801 m² meer aan bos). Hierdoor is het mogelijk om 1.000 m² van de aanleg van natuur- en landschapselementen te beschouwen als vereiste landschapselementen vanuit het beleid 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied' om 25 m² aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, in dit geval de veranda. Hierop is het versterkingsplan aangepast behorend bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Rijnsaardtpad ong., Varseveld).

De waarborging van de natuur- en landschapselementen is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in artikel 8.3.1 van de regels. Om de 25 m² extra aan bijbehorende bouwwerken (de veranda) ook juridisch te waarborgen in het bestemmingsplan, wordt artikel 8.3.1 op dit onderdeel gewijzigd. De voorwaardelijke verplichting in artikel 8.3.1 van de regels wordt aangepast naar:

Het gebruik van de gronden met de bestemming wonen slecht is toegestaan:

- a. indien de landschappelijke inpassing van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- b. Zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.
- c. De aangebouwde veranda aan het hoofdgebouw (25 m²) is slechts toegestaan indien 1000 m² aan landschapselementen wordt aangelegd zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- d. Indien uitvoering is gegeven aan het versterkingsplan binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels.

Verder wordt bijlage 1 van de regels aangepast om te verduidelijken dat 1.000 m² aan landschapselementen wordt aangelegd met toepassing van het 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied'. In dit document wordt aangegeven welke natuur- en landschapselementen vanuit het versterkingsplan worden aangelegd en welke landschapselementen volgen uit de toepassing van het 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied'. Tevens wordt de titel van dit document als ambtshalve wijziging aangepast naar 'landschappelijk inpassingsplan' om de essentie van het document te verduidelijken, meer hierover staat in hoofdstuk 3 beschreven.

In de beantwoording van zienswijze 2.1 wordt nader ingegaan op de toevoeging van sub d aan artikel 8.3.1.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Artikel 8.3.1 van de regels wordt gewijzigd en bijlage 1 van de regels wordt gewijzigd.

Zienswijze 1.3

Samenvatting van de zienswijze

De reclamant haalt aan dat in artikel 4.10 van de toelichting is aangegeven dat het gezien de afstand tot het gemeentelijk riool het niet verplicht is hierop aan te sluiten. De reclamant stelt hierop dat bij een zelfstandige voorziening het riool- en afvalwater geloosd zou worden in het grondwater. Gezien de nabijheid van het bos en de watergang is het volgens de reclamant noodzakelijk dat maatregelen worden getroffen om vervuiling tegen te gaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het is, vanwege de afstand, voor de initiatiefnemer niet verplicht om aan te sluiten op de riolering. Indien hier niet voor wordt gekozen zal het afvalwater ter plaatse moeten worden gezuiverd. Dit kan bijvoorbeeld met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) De lozing uit deze IBA's moet voldoen aan paragraaf 6.2.4 en paragraaf 7.2.5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, zodat vervuiling wordt tegengegaan. Dit staat verder los van de planologische procedure waarvan dit bestemmingsplan onderdeel is.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Zienswijze 1.4

Samenvatting van de zienswijze

De reclamant stelt dat in diverse artikelen in het bestemmingsplan wordt gesproken over het verplaatsen van het bestaande woonrecht aan de Aaltenseweg 105 naar het perceel aan het Rijnsaardtpad. Onduidelijk is waarom de bestemming 'Agrarisch met waarden' moet wijken voor de bestemming 'Wonen'.

Gemeentelijke beantwoording

De bestemming op het desbetreffende perceel aan het Rijnsaardtpad kan alleen worden omgezet naar 'Wonen' als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, plus dat de natuur- en landschapselementen niet worden aangetast. Door de ligging van het plangebied in de Gelders Ontwikkelingszone (GO) worden extra eisen gesteld aan de ontwikkeling van het gebied. Zo moet uit het versterkingsplan blijken dat bij de ontwikkeling voldoende natuur- en landschapselementen

worden aangelegd zodat deze op de locatie beschermd en versterkt worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de natuur- en landschapselementen worden beschermd en versterkt. Dit is ook vanuit de provincie bevestigd die het versterkingsplan heeft nagekeken. In de beantwoording van zienswijze 2.1 wordt nader ingegaan op de juridische waarborging van het versterkingsplan in het bestemmingsplan.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Zienswijze 1.5

Samenvatting van de zienswijze

De reclamant vraagt om aan kavel B 4949, onder gelijke condities, de bestemming 'Wonen' toe te wijzen.

Gemeentelijke beantwoording

De bestemming kan niet zomaar worden gewijzigd, zonder dat is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het staat de reclamant vrij om een verzoek bij de gemeente in te dienen. Hiervoor kan een principeverzoek worden ingediend op de gemeentelijke website. Dit zal worden getoetst aan het geldende beleid. Mocht de reclamant hierover vragen hebben, dan mag altijd contact worden gezocht met de gemeente.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Zienswijze 2.1

Samenvatting van de zienswijze

Het versterkingsplan is niet als bijlage bij de regels opgenomen, waardoor het versterken van natuur en landschap planologisch niet verankerd is in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Om het versterkingsplan alsnog juridisch-planologisch te waarborgen, wordt het versterkingsplan tevens als bijlage van de regels toegevoegd (bijlage 2 van de regels). Ook wordt artikel 8.3.1 van de regels aangevuld over de uitvoering en instandhouding van het versterkingsplan (artikel 8.3.1 sub d). Hierbij wordt naar het versterkingsplan verwezen die als bijlage 2 van de regels opgenomen wordt. Het artikel wordt aangepast naar:

Het gebruik van de gronden met de bestemming wonen slecht is toegestaan:

- a. indien de landschappelijke inpassing van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- b. Zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.
- c. De aangebouwde veranda aan het hoofdgebouw (25 m²) is slechts toegestaan indien 1000 m² aan landschapselementen wordt aangelegd zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- d. Indien uitvoering is gegeven aan het versterkingsplan binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Artikel 8.3.1 van de regels wordt gewijzigd en het versterkingsplan wordt als bijlage 2 van de regels toegevoegd.

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 8.3.1 is naar aanleiding van een zienswijze aangevuld met de juridische waarborging van de toepassing van het 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied' waarbij 1000 m² aan landschapselementen aangelegd dient te worden om de veranda van 25 m² te realiseren. Dit is opgenomen in artikel 8.3.1 onder c.
- Artikel 8.3.1 is naar aanleiding van een zienswijze aangevuld met de juridische waarborging van de uitvoering van het versterkingsplan wegens de ligging in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is opgenomen in artikel 8.3.1 onder d.
- Bijlage 1 van de regels is naar aanleiding van een zienswijze aangepast. In het landschappelijk inpassingsplan is ter verduidelijking onderscheid gemaakt tussen de aanleg van landschapselementen ten behoeve van GO en de aanleg van landschapselementen ten behoeve van de veranda (uitvoering beleid 'Uitnodigingskader wonen in het buitengebied')
- De titel van bijlage 1 van de regels wordt ambtshalve gewijzigd. De titel wordt aangepast van 'Plantlijst' naar 'Landschappelijk inpassingsplan'
- Het versterkingsplan (bijlage 2 van de toelichting) wordt naar aanleiding van een zienswijze tevens toegevoegd als bijlage van de regels om te zorgen voor de juridische waarborging. Dit wordt opgenomen als bijlage 2 van de regels.

Toelichting

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

- Paragraaf 6.2 is aangevuld met tekst over de procedure.
- In bijlage 7 van de toelichting is een correctie doorgevoerd (2283 m² bos in plaats van 2282 m² bos)