



Gemeente Brummen

Zaaknummer : Z064168
Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Lendeweg 6a en 6b Hall"**

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Lendeweg 6a en 6b Hall", met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van woensdag 3 november 2021 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan zal hieronder inhoudelijk worden ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indieners zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

Indiener 1: Zaaknummer D369070, ontvangen op 9 november 2021

Indiener 2: Zaaknummer D370618, ontvangen op 1 december 2021

De door indieners ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Overeenkomstig artikel 3.30, tweede lid jo. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Hierna wordt per indiener de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1.	Indiener 1 – zaaknummer D369070		
A.	<p>Het zicht vanaf de nieuwe woningen en tuinen is gericht op ons huis. Aan de zijde langs de beek zijn moeras, struweel, wilgen en bomen voorzien. Met initiatiefnemer is overlegd dat de strook circa 4 meter breed ging worden met een hoogte van circa 4 a 5 meter en dat overleg plaats zal vinden</p> <p>Het verzoek is om een brede strook struweel, bomen en struiken van minimaal 15 meter breed over de hele breedte/lengte van de beek in te richten. Dit is noodzakelijk gelet op de ontwikkeling, de behoefte aan meer bebossing en landschappelijke diversiteit en het realiseren van voldoende hoogte en afscherming (privacy) van de nieuwe en huidige bewoners. Ook feitelijk is deze ruimte aanwezig.</p>	<p>De indiener van de zienswijzen woont op circa 240 meter van de planlocatie. Initiatiefnemer is in overleg getreden met de indiener van de zienswijzen. Hieruit is naar voren gekomen dat bij het uitvoeren van de aanplant nog afstemming plaatsvindt tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze in relatie tot de plaatsing van houtopstanden.</p> <p>Meer aanplant dan nu voorzien is in het inrichtingsplan is niet aan de orde en staat niet in verhouding tot de voorgestane afwaardering van de agrarische locatie naar een woonlocatie. Het inrichtingsplan is ook afgestemd met de vooroverlegpartners als het Waterschap Vallei en Veluwe en provincie Gelderland.</p> <p>Uit overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe en Natuurmonumenten is gebleken dat door deze partijen voorbereidingen worden getroffen om de Zilvense broekbeek verder te versterken vanaf het kanaal tot aan de Empese en Tondense Heide ten behoeve van de (ecologische) corridorfunctie. Initiatiefnemer staat in contact met het Waterschap en bereid om mee te denken over inzet van zijn gronden bij deze toekomstige ontwikkelingsrichting.</p>	
B.	<p>Het toenemen van het aantal bewegingen is een punt van zorg. Door het niet in gebruik zijn van het agrarisch bedrijf is de diversiteit van planten en dieren toegenomen. Verzocht wordt dat alle (nieuwe) bewoners de regels van het natuurgebied en de provincie naleven. Bijvoorbeeld ten aanzien van het wandelen op de paden. Of het beperken van geluid, omdat men aan de rand van het stilte-/broedgebied komt te wonen. En wellicht overbodig, het niet fotograferen, betreden van elkaars</p>	<p>Planologisch wordt in onderhavig bestemmingsplan toekomstige mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid of andersoortige bedrijvigheid op de kavel juist wegbestemd en wordt afgewaardeerd naar een woonbestemming met twee nieuwe woningen. Hiermee is sprake van een beperkte ruimtelijke uitstraling, ook ten aanzien van geluid (woongebruik). De woonpercelen liggen daarnaast op een afstand van circa 240 meter van het</p>	

	perceel en dergelijke.	<p>woonperceel van initiatiefnemer.</p> <p>De Empese en Tondense Heide is overigens niet aangewezen als stiltegebied. Uiteraard dient een ieder zich te houden aan eventuele regels ten aanzien van privacy en gebruik van natuurgebieden. Maar dit staat los van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.</p>	
C.	<p>Het geluid tijdens de bouw is een punt van zorg. Er is aangegeven dat sprake is van een bouwperiode van 1 jaar en de sloop van bestaande bijgebouwen van mogelijk 2 jaar. Er zou worden gewerkt met een elektrische kraan, maar hoe gaat het met de rest van de bouwactiviteiten om de overlast te beperken?</p>	<p>Er zal voor een periode sprake zijn van geluid behorende bij de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ook zal er sprake zijn van aan- en afvoerbewegingen, stof en dergelijke.</p> <p>Ter voorkoming van hinder zijn in het Bouwbesluit 2012 in hoofdstuk 8 voorschriften opgenomen. Onder andere voorschriften ten aanzien van geluid onder artikel 8.2. Op grond van artikel 2.2 lid 6 van de Regeling omgevingsrecht kan bij de aanvraag omgevingsvergunning nadere informatie worden beoordeeld over veiligheid en het voorkomen van hinder.</p>	
2.	Indiener 2 – zaaknummer D370618		
A.	<p>Als je uitzoomt, dan zijn de gronden van het plan Lendeweg 6a en 6b en de huidige boerderij met land destijds aangekocht door provincie Gelderland om robuuste verbindingen aan te leggen langs de Zilvense broekbeek (Ecologische Hoofdstructuur – nu GNN/GO). Ten oosten van het plangebied zijn gronden ten behoeve van natuur ingericht. Ten westen van het plangebied heeft de provincie nog 6 hectare landbouwgrond met bestemming nieuwe natuur die nog ontwikkeld gaat worden. Helaas zijn de gronden van het plangebied door provincie verkocht aan initiatiefnemer, terwijl er nog steeds een grote natuurontwikkelingsopgave is. De provincie heeft juist grootse plannen met beekdalen van de Zilvense broekbeek en de Voorsterbeek als totaalpakket door de aankoop van 120 hectare ten noordoosten van het plangebied. Natuurmonumenten werkt aan versterking van natuurwaarden door het</p>	<p>De provincie heeft, nadat in het verleden andere prioriteiten en minder financiële middelen beschikbaar waren gesteld ten aanzien van de inrichting van ecologische verbindingzones, onderhavige locatie inclusief opstallen en onder de agrarische bestemming verkocht aan initiatiefnemer.</p> <p>De locatie is nu gelegen in de Groene Ontwikkelingszone, welke onderdeel uitmaakt van de ecologische verbindingzone. Het provinciale beleid is nu om indien sprake is van ontwikkelingen in deze Groene Ontwikkelingszone, deze niet ten koste te laten gaan van de kernkwaliteiten van het gebied en afhankelijk van de opgave deze kwaliteiten te versterken.</p> <p>Het voorliggende initiatief is geen nieuwe grootschalige ontwikkeling maar is door het wegbestemmen</p>	

	<p>kronkelgedeelte van de Zilvense broekbeek te verontdiepen.</p> <p>Als word ingezoomd is het de vraag wat wordt beoogd op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' en 'Natuur'. Het gaat om nog geen 1 hectare, maar de belangen voor natuur zijn groot. Een beplantingsplan is in dit geval prematuur, eerst moet inpassing plaatsvinden van de verbindingzone en daarna de beplanting die daarbij hoort. En niet andersom.</p>	<p>van de agrarische bouwkaavel en afname van bebouwing juist een positieve ontwikkelingsrichting bezien vanuit de Groene ontwikkelingszone. Daarnaast worden, conform het provinciale beleid, wel degelijk de kernkwaliteiten van het landschap versterkt.</p> <p>Naast de erfsetting met een inkadering en fruitbomen, wordt ook de achterliggende weidegrond voorzien van passende kavelbeplanting en wordt hier het verschil in het cultuurhistorisch landschap (onderscheid landschapstypes Eerbeekse Hooilanden en Eerbeekse Heide) versterkt. Daarnaast worden richting de Zilvense broekbeek moeraszones met gebiedseigen beplanting als gerealiseerd. Deze strook grond van circa 20 x 100 meter langs de Zilvense broekbeek wordt ingericht ten dienste van de kernkwaliteiten en is bestemd als 'Natuur'. De concrete landschappelijke inpassing is afgestemd met de ervenconsulent, provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe en de rayonarchitect. Per saldo is sprake van een versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.</p>	
B.	<p>Voorgesteld wordt de strook 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' in zijn geheel om te vormen naar natuur en niet alleen het smalle strookje langs de beek. Zo dat een robuuste verbindingzone wordt gecreëerd.</p>	<p>Er wordt gelet op de voorgestane ontwikkelingsrichting en planologische afwaardering geen aanleiding gezien om alle agrarische gronden (1 hectare) om te zetten naar de bestemming Natuur. Er worden reeds gronden omgezet en afgewaardeerd naar 'Natuur' en er vindt reeds landschappelijke versterking plaats, conform het provinciale beleid.</p>	
C.	<p>Over de gronden met de bestemming 'Wonen' is inspreker positief. Zeker in vergelijking met eerdere plannen voor een hippisch centrum. De bebouwing is geclusterd en compact met weinig grondgebruik. Wel dient rekening gehouden te worden met 10 procent vergunningsvrij bouwen.</p>	<p>Met het bestemmingsplan wordt zowel het bouwvlak verkleind (bestemming Wonen) als de nieuw voorziene bebouwing compacter in een erfopzet teruggebouwd.</p> <p>Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen kunnen</p>	

		<p>bijgebouwen worden opgericht met een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter. Daarnaast blijven in aanvulling hierop de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen van toepassing. Deze regels gelden in principe voor alle 'woonpercelen' in het buitengebied.</p>	
D.	<p>Aandacht wordt gevraagd voor de bemonstering van het erf. Nu ligt er een dikke laag puin. Pas na sanering zal blijken of er geen verontreiniging in de grond aanwezig is. De ervaring leert dat voormalig boerenerven soms aanzienlijke verontreinigingen vertonen. Indiener adviseert om voor de nieuwbouw opnieuw onderzoek te laten instellen om eventuele verontreinigingen vast te stellen en maatregelen te treffen.</p>	<p>Ter plaatse van de Lendeweg 6a en 6b zijn een drietal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek voor de Lendeweg 6a uit 2011, een actualiserend bodem en asbestonderzoek uit december 2020 en een verkennend bodemonderzoek voor de Lendeweg 6b van augustus 2021. De onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel en akkoord bevonden.</p> <p>Op basis van de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt voor het huidige en toekomstige (woon)gebruik.</p> <p>Bij de aanvraag omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen zal het aspect bodem opnieuw voor de specifieke locaties worden beoordeeld.</p>	