

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

WITZAND 1 BARCHEM

GEMEENTE LOCHEM

IDnr.: NL.IMRO.0262.buWitzand1Ba-BP41

Datum: maart 2021

Auteurs: gemeente Lochem / mRO b.v.

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Witzand 1 Barchem heeft van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In dit kader is één schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht:

1. Reclamant – Witzand 5, 7244 NB

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 6 januari 2021 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is uiterlijk op 6 januari 2021 ontvangen en is dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijze is samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

2 INHOUD ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze Witzand 5 Barchem

1. Voormalige woonboerderij is zonder publicatie in Berkelbode gesloopt.
 - Reclamant schrijft dat vanwege het niet publiceren van de sloopmelding hen de mogelijkheid tot bezwaar is ontnomen.
2. Het huidige bestemmingsplan staat maar één wooneenheid toe.
 - Reclamant is van mening dat het toevoegen van twee wooneenheden het perceel Witzand 1 een verstedelijkt karakter geeft. En niet bijdraagt aan de leefbaarheid van het platteland.
3. De afstand nieuwbouw – bouwvlak reclament dient ten alle tijden minimaal 50 meter te zijn.
 - Om in de toekomst geen problemen te krijgen met de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven op Witzand 3 en 5 eist reclamant dat er niet gebouwd mag worden binnen 50 meter van het agrarisch bouwvlak.

Antwoord gemeente

1. Het is niet mogelijk om tegen een sloopmelding bezwaar of beroep in te stellen. Ook is de gemeente niet verplicht om de ontvangst of acceptatie van een sloopmelding te publiceren.
2. Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt op Witzand 1 Barchem inderdaad één woning mogelijk. Binnen dit bestemmingsplan is echter in artikel 24.5 een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een woning onder voorwaarden gesplitst kan worden in twee wooneenheden. Deze voorwaarden zijn:
 - a. *alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;*
 - b. *de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;*
 - c. *de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;*
 - d. *de woning kan slechts één keer worden gesplitst;*
 - e. *de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;*
 - f. *het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;*
 - g. *de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied';*

- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;*
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.*

Aan de punten a, b, c, d, e, g, h en i uit bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. Echter niet aan punt f. Onder f. is beschreven dat het oprichten van nieuwe bijgebouwen niet is toegestaan. Vanwege de slechte staat van de bebouwing is deze gesloopt. En omdat aan alle overige voorwaarden wel kan worden voldaan, gecombineerd met het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit voor het gehele erf, is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief middels een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Reclamant stelt daarbij dat het toevoegen van een tweede wooneenheid het perceel Witzand 1 een verstedelijkt karakter geeft. En niet bijdraagt aan de leefbaarheid van het platteland. Witzand 1 bestond uit een woonboerderij met daarbij 277m² aan bijgebouwen uitgesplitst in een drietal bijgebouwen. In het bestemmingsplan 'Witzand 1 Barchem' blijft de omvang van de woning gelijk, de twee nieuwe woningen gezamenlijk zullen hetzelfde formaat hebben als de voormalige boerderij. Bij de twee woningen worden (vergunningsplichtige) bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 214m². Ten opzichte van de vorige situatie neemt de totale oppervlakte aan bebouwing dus juist af. Ook wordt het gehele erf middels een erfinrichtingsplan ingepast in de omgeving. Dit is een eis vanuit de gemeente. Met de afname van bebouwing en het inpassen van het nieuwe erf wordt juist voorkomen dat het erf een verstedelijkt karakter krijgt.

- 3. Bij het opstellen van de erfinrichting is bij nader inzien inderdaad onvoldoende rekening gehouden met de richtafstanden tot de agrarische bouwvlakken van Witzand 3 en 5, alsook de wettelijke minimumafstand (50 meter) voor het aspect geur op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg). De minimumafstand van 50 meter is maatgevend vanwege het feit dat ter plaatse dieren (rundvee) worden gehouden.
Met het voorliggende plan worden twee nieuwe woningen beoogd, waarvan één woning als herbouw van de bestaande woning beschouwd kan worden en één woning een extra woning betreft. De minimumafstand van 50 meter tot de omliggende agrarische bouwvlakken geldt in dit geval alleen voor de nieuw te bouwen 'extra woning'. De voormalige woning op Witzand 1 lag namelijk op ca. 9 meter afstand van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak, en daarmee op een (veel) kleinere afstand dan 50 meter. Deze woning beperkte de agrariërs al in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien kent het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om zonder verdere geurafweging een woning te herbouwen. Voor zover de nieuwe woningen niet dichterbij het agrarisch bouwvlak komen dan waartoe planologisch gezien de mogelijkheid bestaat, wordt de veehouderij dus niet verder belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden dan momenteel al het geval is.

Om bovenstaande reden is er een nieuwe erfinrichting opgesteld die ook planologisch wordt vastgelegd. Hierin is één woning (de extra woning) op een afstand van minimaal 50 meter van de omliggende bouwvlakken geprojecteerd. De tweede woning (die als herbouw van de bestaande woning gezien kan worden) ligt op minimaal 36 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak en daarmee op een grotere afstand dan de voormalige woning op het perceel Witzand 1. Daarmee worden, zoals hiervoor beschreven, de omliggende agrariërs niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt dan al het geval was en heeft het plan ook geen nadelige gevolgen voor de leefbaarheid op het platteland.

Conclusie

Op basis van de ingekomen zienswijze is besloten het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Er is een nieuwe erfinrichting bepaald waarmee wordt voldaan aan de wettelijke minimumafstand (50 meter) voor het aspect geur op grond van de Wgv tot de omliggende agrarische bouwvlakken. Op deze manier vormt de nieuwbouw op Witzand 1 geen belemmering voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor Witzand 3 en 5. De plantoelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

3 WIJZIGINGEN

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hieronder is een overzicht gegeven van alle wijzigingen.

- Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' afgestemd op het nieuwe erfinrichtingsplan.
- Op de verbeelding zijn de (maatvoerings)aanduidingen afgestemd op het nieuwe erfinrichtingsplan.
- Op de verbeelding is een aanduiding gevellijn toegevoegd, zodat duidelijk is naar welke zijde de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen gericht moet zijn.
- In de regels is in verband met de aanduiding 'gevellijn' in artikel 4.2.1, een sub b toegevoegd, luidende:
"de voorgevel van het hoofdgebouw dient te zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn'."
- Het begrip voorgevelrooilijn is in verband met het toevoegen van de aanduiding 'gevellijn' gewijzigd, en komt als volgt te luiden:
"denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt naar de zijdelingse perceelsgrenzen."
- In artikel 4.2.2, onder a is de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behorend bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1a' gewijzigd in 89 m².
- In artikel 4.2.2, onder b is de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behorend bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1b' gewijzigd in 125 m².
- In de regels is bijlage 3 'Landschapsplan' gewijzigd naar aanleiding van het nieuwe erfinrichtingsplan.

Ook zijn ambtshave wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd in verband met het nieuwe parkeerbeleid in de gemeente Lochem, zoals verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020).

Hierop is in de plantoelichting onder gemeentelijk beleid een extra paragraaf 3.4.2 'Nota parkeernormen 2020' toegevoegd en is in paragraaf 2.2.3 hier eveneens naar verwezen en aan getoetst.

Ook zijn de regels in artikel 11 ('Overige regels') hierop aangepast.