

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “KOEWEG 11-13, HATTEM”**

**Reactienota zienswijzen
Bestemmingsplan “Koeweg 11-13, Hattem”,
gemeente Hattem.
Definitief 18 december 2020**

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “KOEWEG 11-13,
HATTEM”

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	12

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen is de binnengekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Koeweg 11-13, Hattem" samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 aangegeven welke zienswijzen zijn ingediend. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze heeft één indiener gebruik gemaakt, wat resulteert in één afzonderlijke zienswijze.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 2 april 2020 gedurende zes weken (t/m 13 mei 2020) voor een ieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Veluws Nieuws.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door één indiener gebruik gemaakt.

Deze zienswijze is, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet uw raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijze wordt de indeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door indiener is aangebracht. Per onderdeel wordt deze eerst kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en als laatste wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener

1. Diverse fouten in het ontwerpbestemmingsplan

Indiener stelt dat het ontwerp te veel fouten bevat en dat er te veel vraagtekens zijn over de handhaving van het inrichtingsplan. Ook stelt de indiener dat inrichtingsplan, plankaart en planregels niet met elkaar kloppen.

Reactie gemeente

Zie voor de beantwoording hieronder.

2. Planregels maken meer mogelijk dan het huidige bestemmingsplan

2a. Indiener stelt dat de nieuwe bestemming 'wonen' onvoldoende borgt.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan gaat voor een groot deel uit van de 'bestemming woondoeleinden', met een aanduiding voor de hoeveelheid woningen die toegestaan zijn. In het geval van Koeweg 11-13 zijn dat 2 woningen.

Binnen deze bestemming mag het hoofdgebouw maximaal 600 m³ zijn, met een goothoogte van maximaal 3.50 m en een nokhoogte van maximaal 10 m (tenzij ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan de aanwezige gebouwen al groter en/of hoger waren).

Deze oude voorschriften zijn overgenomen als regels in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Verder zijn regels opgenomen die in deze huidige tijd nodig zijn om een bestemmingsplan up-to-date te maken/houden.

Ook is de mogelijkheid toegevoegd om een kelder te realiseren. Een kelder heeft naar de mening van de gemeente geen impact op de ruimtelijke kwaliteit die wij voorstaan op deze locatie.

2b. Indiener is van mening dat de planregels grondgebonden veehouderij mogelijk maken. Daarvoor is geen stikstoftoets gedaan.

Reactie gemeente

De enkelbestemming 'agrarisch met waarden' is de standaard bestemming zoals het ook is opgenomen in andere bestemmingsplannen in de gemeente Hattem. Uiteraard is het niet de bedoeling dat er op dit stuk grond gebouwen ten behoeve van een grondgebonden veehouderij worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan staat dat ook niet toe, want in regel 3.2.1 wordt gesteld dat "op of in deze gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden

gebouwd". Er is ook geen bouwvlak aanwezig ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Het is echter wel mogelijk om de grond te gebruiken als weidegrond ten behoeve van een grondgebonden veehouderij in de omgeving.

Een stikstoftoets is niet nodig, omdat er geen mogelijkheid is tot het realiseren van een nieuwe grondgebonden veehouderijbedrijf.

Door het ontbreken van een bouwvlak zijn er geen bouw mogelijkheden.

2c. Indiener is van mening dat niet goed is gekeken naar wat de bestemming toelaat.

Reactie gemeente

Wij delen deze mening niet, zie ook onze reactie hierboven onder 2b.

Deze onderdelen (onder 2a t/m c) van de zienswijze geven geen aanleiding voor wijziging van het plan.

3. Omzetting bos naar agrarisch, zonder compensatie

3a. Indiener geeft aan dat het ontwerp bos wordt omgezet naar agrarisch, zonder compensatie.

Reactie gemeente

De gemeente is het eens met de indiener dat er bos wordt omgezet naar agrarisch. Echter wel de bestemming 'agrarisch met waarden'.

Het deel waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bos' van toepassing is, heeft geen bijzondere waarde. Het zijn bomen die in de loop van de tijd wild zijn opgekomen en die qua structuur geen onderdeel uitmaken van het naastgelegen grotere bos. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het deel aan de noordkant wordt opgenomen in het erfinrichtingsplan. Daarbij hoort een inventarisatie van de huidige opslag. Gebiedsvreemde soorten zullen worden verwijderd en passende gebiedseigen beplanting (loofbomen) zal terugkeren.

3b. De aanduiding tuin in het erfinrichtingsplan is volgens indiener onwenselijk.

Reactie gemeente

De gemeente stemt in met deze opmerking. Er kan in dit plan geen sprake zijn van een inrichting als tuin, zoals gangbaar is. Er is nooit een tuininrichting bedoeld zoals wij deze in stedelijke gebieden kennen. In het inrichtingsplan wordt de tuin als volgt omschreven: "De inrichting van de tuin heeft een overwegend open uitstraling (gras en lage beplanting) waardoor de opzet van het erf helder blijft: een losse opzet aan beplanting op het voorerf in het zicht vanaf de Koeweg en meer massa aan beplanting richting de bosrand (struweel)." De bedoeling van de gemeente is dat er een weilandachtige uitstraling ontstaat met een extensief beheer.

Voor de duidelijkheid zal in de toelichting het woord 'tuin' komen te vervallen.

Om de weilandachtige uitstraling met extensief beheer te borgen, is gekozen voor de bestemming 'agrarisch met waarden'. Deze bestemming gaat uit van de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden bedrijfsvoering. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is in deze bestemming, kan er geen bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Wel is het mogelijk om hier paarden, schapen en/of runderen te laten grazen. Verder is de bestemming voor "het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in het begroeiingspatroon (houtsingels) en overige vegetatie, het verkavelingspatroon, de openheid dan wel de relatieve openheid (half open landschap), het (micro-)reliëf en/of de fauna met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen".

Het laatste deel (met de daarbij behorende gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen) kan voor wat betreft de gemeente worden aangepast. Deze regel past zo immers niet bij de doelstelling van het inrichtingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor wijziging van het plan:

- *In de toelichting komt het woord 'tuin' met betrekking tot het inrichtingsplan te vervallen.*
- *Onderdeel e van artikel 3.1 van de regels zal worden aangepast.*

4. Geen borging Gelderse Ontwikkelingszone.

Indiener stelt dat geen borging is van GO via een dubbelbestemming. de GO-toets tekort schiet. Er is niet gekeken naar wat het plan in totaal aan bebouwing mogelijk maakt en wat de gevolgen zijn voor de kernkwaliteiten.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat er in de toelichting van het plan voldoende is gekeken naar de gevolgen van het plan voor de kernkwaliteiten van GO. Wanneer het inrichtingsplan wordt uitgevoerd zoals bedoeld, zal er in onze ogen sprake zijn van een verbetering van de kernkwaliteiten. Het erf als zodanig en de omliggende weilanden worden beter aangesloten op het omliggende landschap. Ook wordt het percentage bestemmingsvlak teruggebracht van grofweg 1980 m2 aan woonbestemming naar ongeveer 1650 m2 aan woonbestemming. Dat is een afname van 16-17%. (Zie ook de uitleg in paragraaf 3.3 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan.) Hiervoor in de plaats komt de enkelbestemming Agrarisch met waarden. Deze bestemming biedt voldoende borging van de provinciale GO (mits de bouw mogelijkheden uit deze bestemming worden gehaald). Een aanvullende dubbelbestemming is niet gebruikelijk en ook overbodig.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

5. Vormvrije m.e.r. is niet bijgesloten

Indiener stelt dat de vormvrije m.e.r. niet is bijgesloten bij het ontwerp en niet getoetst kan worden.

Reactie gemeente

De vormvrije m.e.r. zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het plan:

- *In de toelichting zal de vormvrije m.e.r. als bijlage worden toegevoegd.*

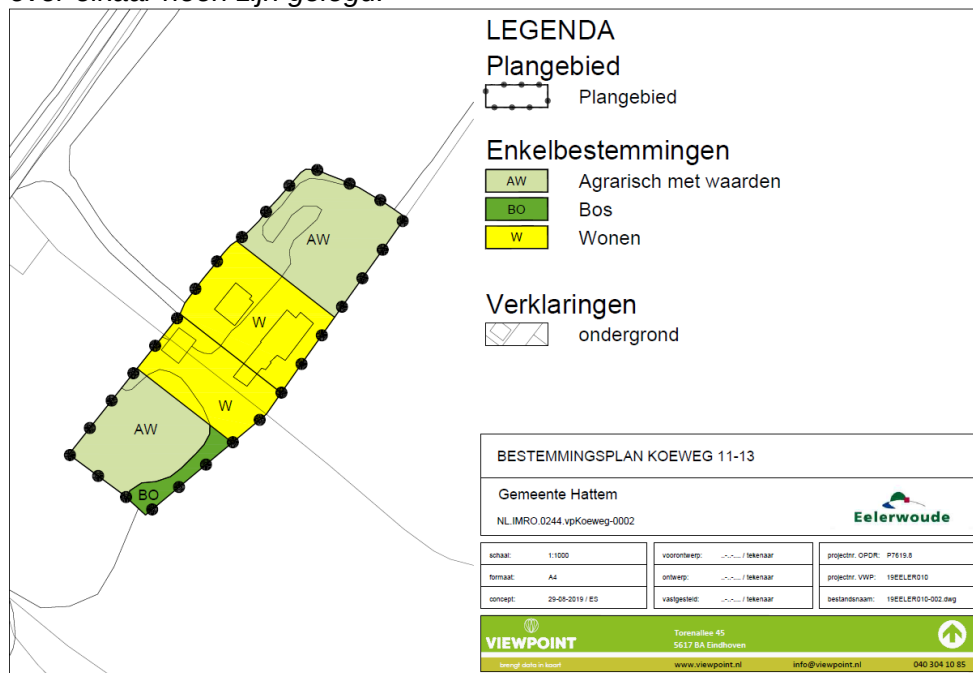
6. Het inrichtingsplan stemt niet overeen met het bestemmingsplan

6a. Volgens indiener komt de verbeelding van het bestemmingsplan niet overeen met het inrichtingsplan voor wat betreft de bouwvlakken.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan wat nu voorligt, zijn geen bouwvlakken opgenomen. Wat zichtbaar is op de verbeelding is de digitale ondergrond. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen, omdat nog niet zeker is waar de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd. Hierover zal na vaststelling van het bestemmingsplan worden overlegd. De woningen die gebouwd gaan worden mogen echter niet groter worden dan 600 m³. Dat is dezelfde hoeveelheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Zie onderstaande kaartbeelden waarin de verbeelding en inrichtingsschets over elkaar heen zijn gelegd.





6b. Ook geeft het inrichtingsplan de functie “tuin” aan terwijl het bestemmingsplan de functie ‘agrarisch met waarden’ geeft.

Reactie gemeente

De verbeelding van het bestemmingsplan is in deze leidend. Dat betekent dat er geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd en bouwwerken mogen worden neergezet die niet passen binnen de bestemming. De aanduiding ‘tuin’ wordt uit het inrichtingsplan verwijderd en de bestemming “agrarisch met waarden” wordt aangepast, zodat geen bebouwing in deze bestemming mogelijk is.

Er wordt geen bestemming tuin toegekend, deze term wordt gebruikt in het inrichtingsplan. De bestemming agrarisch met waarden wordt op de locatie toegekend, dit is waarschijnlijk een verwarring in terminologie.

6c. Planregels maken grondgebonden veehouderij mogelijk.

Reactie gemeente

Zie ons antwoord onder 2b.

Er is geen agrarisch bouwvlak.

Deze onderdelen (onder 6) van de zienswijze geven aanleiding tot wijziging van het plan (regels en inrichtingsplan);

- De aanduiding tuin wordt verwijderd uit het inrichtingsplan;
- Artikel 3.1 onderdeel e wordt aangepast, zodat duidelijk is dat bouwen in deze bestemming niet mogelijk is. > daarmee komt ook artikel 3.2 te vervallen.

7. Borging van de ruimtelijke inrichting is niet goed geregeld

7a. Bestemming 'wonen' neemt af, daadwerkelijke bebouwing neemt toe.

Reactie gemeente

Zie ons antwoord onder 2..

Het Inrichtingsplan is ten dienste hiervan.

7b. In de toelichting staat dat het plan groter is dan de huidige bestemming wonen tot in het bos. Daar is volgens indiener niets van terug te vinden.

Reactie gemeente

We begrijpen deze opmerking niet. Het nieuwe bestemmingsplan is duidelijk groter, dan de bestemming wonen uit het vigerende plan.

*De woonbestemming neemt in oppervlakte af,
Nieuwe woonbestemming oppervlakte is 1662 m²
Oude is circa 1883 m²*



7c. In het zuidelijke deel wordt bestemming natuur omgezet naar agrarisch. Dit kan niet zonder GNN toets en compensatie.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van een bestemming natuur in het vigerende plan. Waar aan de zuidkant in het vigerende plan de bestemmingen Bos en Agrarisch met landschappelijke waarden wordt aangegeven, is dit overgenomen in het voorliggende plan.

Er is sprake van schade voor GO, niet voor GNN. In de Flora en fauna quickscan is een toetsing gedaan waaruit blijkt dat er een positief effect is op het GO. Er is sprake van een oppervlaktevergroting en een betere inrichting.



Uitsnede GNN/ andere is GO.

7d. Dubbelbestemming GO is niet opgenomen.

Reactie gemeente

Zie ons antwoord onder 5.

Dit is geen dubbelbestemming, dit is een provinciale laag die niet in een gemeentelijk bestemmingsplan kan worden opgenomen.

7e. De planregels waarin staat dat ondergeschikte zaken worden toegestaan maken meer mogelijk dan wenselijk is.

Reactie gemeente

Zie ons antwoord onder 2b.

7f. De nieuwe situatie geeft ruimte voor enorme kaalslag.

Reactie gemeente

Er zullen inderdaad gebiedsvreemde bomen en struiken worden gekapt. Daarvoor komt gebiedseigen aanplant terug, waardoor het erf beter in het omliggende landschap. De gemeente ziet dit als een toename van de landschappelijke kwaliteit. In verhouding wordt er meer teruggebracht dan dat er nu staat. Er zal ook sprake zijn van een betere integratie met de bosrand.

Deze onderdelen (onder 7) van de zienswijze geven geen aanleiding tot wijziging van het plan.

8. Het inrichtingsplan heeft geen kans van slagen en handhaving van de planregels is niet mogelijk

8a. Voorwaardelijke realisatieverplichting geldt alleen voor de bestemming wonen en artikel 5.5.3 geeft de mogelijkheid om weer af te wijken.

Reactie gemeente

De voorwaardelijke verplichting zal ook worden opgenomen bij artikel 3 d.w.z. de bestemming “agrarisch met waarden” en de bestemming “bos” waarbij de afwijking voor wonen wordt weggelaten.

De afwijking voor wonen die onderdeel uitmaakt van artikel 5.5.1 blijft gehandhaafd omdat er zonder niet in de nieuwe woningen gewoond kan worden zolang het erfinrichtingsplan niet gereed is.

De afwijkingsmogelijkheid uit 5.5.2 blijft gehandhaafd. Dit is nodig in het kader van doelmatigheid en veiligheid bij de aanleg van nutsvoorzieningen en andere noodzakelijke ingrepen. De gemeente zal hier echter zorgvuldig mee om gaan (zie daarvoor de voorwaarden uit 5.5.3). De tekst wordt aangepast zodat duidelijker wordt wat de bedoeling van deze regel is.

8b. Gaat de gemeente handhaven als het inrichtingsplan na twee jaar niet uitgevoerd is.

Reactie gemeente

Ja, het is de bedoeling dat de gemeente gaat handhaven. Het risico ligt hierbij volledig bij de initiatiefnemer/ondernemer.

8c. Voorwaardelijke realisatieverplichting van het inrichtingsplan in de bestemming ‘agrarisch met waarde’ wordt niet geborgd.

Voorbeeld:

- Grond gebruiken zonder inrichtingsplan uit te voeren.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de grond eigendom blijft van de initiatiefnemer. Het beheer van de mantelzoomvegetatie (de overgang van erf

richting bosrand) blijft bij de initiatiefnemer. Voor de overige delen van het plangebied, wordt een erfpachtconstructie gehanteerd. Voorwaarden voor gebruik en inrichting worden in een erfpachtcontract vastgelegd. Op deze manier kan de initiatiefnemer inrichting volgens het inrichtingsplan afdwingen.

Voorbeeld:

- Welke bouwwerken mag men bouwen in de bestemming agrarisch?

Reactie gemeente

In de bestemming "agrarisch met waarden" mag niet worden gebouwd, er is immers geen bouwvlak aanwezig.

Voorbeeld:

Hoe ziet het plangebied eruit als er paarden worden gehouden?

Reactie gemeente

Er mogen wel paarden worden gehouden. Eventuele bebouwing die daarvoor nodig is, zal moeten worden gerealiseerd in de bestemming "wonen". Binnen de bestemming "wonen" is een maximum aan de hoeveelheid bijgebouwen (70 m²).

Voor de overige invulling zal moeten worden voldaan aan de voorwaarden van het inrichtingsplan.

Voorbeeld:

- Komen de gronden in eigendom van de mensen die de woningen kopen?

Reactie gemeente

Zie ook hiervoor. De gronden blijven eigendom van de initiatiefnemer. Er zal worden gewerkt met een erfpachtconstructie.

Voorbeeld:

- Hoe is gemeenschappelijk beheer verzekerd?

Reactie gemeente

Zie hiervoor. De gronden blijven eigendom van de initiatiefnemer. Er zal worden gewerkt met een erfpachtconstructie.

8d. Uitvoering financiële paragraaf inrichtingsplan

Indiener vraagt wat het inrichtingsplan kost en wie het gaat uitvoeren.

Reactie gemeente

De uitvoering en de kosten van het erfinrichtingsplan zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente controleert op tijdige uitvoering en of er wordt voldaan aan het inrichtingsplan.

8e. Waarom bestemming agrarisch niet om bestemming naar natuur?

Indiener vraagt zich af waarom er niet wordt 'ombestemd' naar natuur waarbij het bosachtige karakter wordt versterkt.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan hanteert voor een deel van het gebied de bestemming “agrarische doeleinden met landschappelijke waarde”. Ook het gebied aan de westkant van dit plan heeft deze bestemming. Daar wordt in dit voorliggende plan bij aan gesloten. Een deel van het vigerend bestemmingsplan heeft de bestemming “bos”. De gemeente vindt het logisch om ook deze bestemming te handhaven.

Een eventuele toevoeging aan GNN laten we over aan de provincie Gelderland, wanneer er sprake is van een herziening van het Omgevingsvisie en – verordening Gelderland.

8f. Halfverharding toerit noodzakelijk en met welk materiaal

Indiener vraagt zich af of halfverharding voor de toerit nodig is en met welk materiaal dat uitgevoerd zal gaan worden.

Reactie gemeente

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de halfverharding zal bestaan uit puin. De uitstraling blijft gehandhaafd en het zal een ‘anonieme’ toegang zijn naar de erven, zonder hekwerk / beplanting.

8g. Voorstel voor toevoeging aan inrichtingsplan

Indiener stelt voor om in of aan de nieuwe bebouwing vogel- en vleermuis-verblijven toe te voegen.

Reactie gemeente

Voor zover bekend bij de gemeente zijn er zijn reeds nestkasten voor vogels en vleermuizen opgehangen.

Deze onderdelen (onder 8) van de zienswijze geven aanleiding tot wijziging van het plan:

In zowel de bestemming ‘agrarisch met waarden’ als de bestemming ‘bos’ wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat duidelijk is dat aangesloten moeten worden bij het erfinrichtingsplan dat deel uitmaakt van de regels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende inhoudelijke aanpassingen:

- *In de toelichting zal de vormvrije m.e.r. als bijlage worden toegevoegd.*
- *De aanduiding tuin wordt verwijderd uit het inrichtingsplan;*
- *Artikel 3.1 onderdeel e wordt aangepast, zodat duidelijk is dat bouwen in deze bestemming niet mogelijk is. > daarmee komt ook artikel 3.2 te vervallen.*
- *In zowel de bestemming ‘agrarisch met waarden’ als de bestemming ‘bos’ wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat duidelijk is dat aangesloten moeten worden bij het erfinrichtingsplan dat deel uitmaakt van de regels.*

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

In de toelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan, maar zijn uitsluitend van tekstuele aard of ter verduidelijking.

Regels

Bestemming 'Agrarisch met waarden':

Doordat de oude artikel 3.2 komt te vervallen, wordt artikel 3.3 (oud) nu 3.2, artikel 3.4 (oud) wordt nu 3.3.

Bestemming 'Wonen':

In artikel 5.5 onder lid 3 (5.5.3) wordt verwezen naar lid 5.5.1. Dat moet zijn lid 5.5.2.

Verbeelding

De bestemming 'Bos' wordt vergroot en komt langs de hele oostkant van het perceel, waardoor bestaande natuurlijke waarden een passende bescherming krijgen.