

**Datum**  
**Onderwerp**

14 februari 2024  
Zienswijzebeantwoording Bollenweg 9, 9a en  
9c Ambt Delden

## **Zienswijzenotitie Bollenweg 9, 9a en 9c, uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020.**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzebeantwoording bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020'
- B. Nieuwe zienswijzebeantwoording n.a.v. uitspraak Raad van State enkel voor het adres Bollenweg 9, 9a en 9c in Ambt Delden

## A. Zienswijzebeantwoording bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020'

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020 heeft met ingang van 1 april 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

(...)

### Zienswijze 9

gedateerd op 9 mei 2021, ingekomen 9 mei 2021, nummer 164209

(...)

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

(...)

### Zienswijze 9

#### *Weergave zienswijze*

De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het erfinrichtingsplan Bollenweg 9 en 9a te Ambt Delden. De illegaal gebouwde vergroting van de agrarische woning aan de Bollenweg 9 en 9a omvat 43% meer kubieke meters dan aanwezige sloopmeters, overeengekomen exploitatieovereenkomst en afgesproken intentieverklaring. Het heeft 1 wooneenheid meer dan afgesproken. Medewerking met de gemeente aan mediation traject heeft niet geleid tot een acceptabel resultaat. Het erfinrichtingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening als het gaat om privacy, behoud van agrarische waarden en welzijn en past niet bij het KGO-beleid. De gemeente lijkt regelingen en procedures te stapelen en deze willekeurig toe te passen. De eis is het uitvoeren van het handhavingverzoek tot afbreken illegaal gebouwde vergroting. Het erfinrichtingsplan moet afgekeurd worden. Een acceptabel alternatief voor het erfinrichtingsplan zou zijn dat de schöppe een schuur blijft en geen andere functie toegediend krijgt. Er moet geen extra sloopmeters toegestaan worden. Een limiet is nodig van het aantal wooneenheden in het erfinrichtingsplan tot maximaal 3 wooneenheden. Consistentie uitvoering KGO-beleid is gewenst.

#### *Gemeentelijke reactie*

Zoals in de zienswijze is te lezen is er een mediationtraject doorlopen. Dit heeft helaas niet geleid tot een acceptabel resultaat voor de initiatiefnemers en indieners van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een vergroting van de bestaande woning tot 1800 m<sup>3</sup>. Het college van burgemeester en wethouders is bereid een vergunning hiervoor af te geven, omdat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de (binnenplanse afwijking) voor het vergroten van een woning. Deze woning kan met inwoning worden bewoond door maximaal 3 huishoudens. Niet is aangetoond door de indieners van de zienswijze waarom het erfinrichtingsplan afgekeurd zou moeten worden. Het erfinrichtingsplan schrijft een landschappelijke inpassing voor met inheemse beplanting. Dit draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit op het erf. De huidige agrarische bestemming maakt een agrarisch bedrijf mogelijk op het erf. Normaliter zal de wijziging naar een woonbestemming leiden tot een verbetering van het woongenot voor de indieners van de zienswijze. Echter, door de vergroting van de bestaande woning tot 1800 m<sup>3</sup> (met inwoning), de mogelijke nieuwbouw van een Rood voor Rood woning van 1000 m<sup>3</sup> (met inwoning) en de reguliere bewoning van de karakteristieke schöppe vindt er

de nodige woon-ontwikkeling plaats op het erf dat nadelige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijze. Draagvlak voor bewoning van de schöppe ontbreekt bij de indieners van de zienswijze die aansluitend aan het te (her)ontwikkelen erf en in de directe nabijheid van de schöppe wonen. Gelet op het belang van de indieners van de zienswijze en aangezien de initiatiefnemer de bestaande woning kan uitbreiden en een Rood voor Rood woning kan realiseren (met de daarbij horende gevolgen voor de indieners van de zienswijze) nemen wij het verzoek over van de indieners van de zienswijze en blijft de schöppe een bijgebouw. In het vast te stellen Veegplan 2020 heeft de schöppe de status van een bijgebouw. Tenslotte voldoet de ontwikkeling aan het KGO-beleid van de gemeente; de ontwikkeling voldoet aan de paragrafen ten aanzien van Rood voor Rood en Vab.

*De zienswijze wordt deels overgenomen.*

## **B. Nieuwe zienswijzebeantwoording n.a.v. uitspraak Raad van State enkel voor het adres Bollenweg 9, 9a en 9c in Ambt Delden**

*De Raad van State heeft op 13 december 2023 uitspraak gedaan inzake de zienswijzenbeantwoording en vaststelling Veegplan 2020 en daarmee het perceel met de adressen Bollenweg 9, 9a en 9c in Ambt Delden*

De afdeling overweegt dat uit de zienswijzennota niet blijkt welk gewicht de raad heeft toegekend aan het belang van de initiatiefnemer bij het realiseren van een woning in de schöppe en de omstandigheid dat deze ook actief door het college van Burgemeester en wethouders ondersteunde mogelijkheid tot realisatie, naar zijn zeggen een belangrijke rol heeft gespeeld bij de beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel. Uit de zienswijzennotitie blijkt evenmin dat de raad een eigen beoordeling heeft gemaakt over de gevolgen van een derde woning in de schöppe voor woon- en leefklimaat van de bewoners van het perceel naast de Bollenweg 9. Het ontbreken van draagvlak mag weliswaar een rol spelen in de besluitvorming, maar dit mag geen dragend argument zijn om de bestemmingsplanregeling niet vast te stellen.

In het verweerschrift en op de zitting heeft de raad nog toegelicht dat hij, gelet op de toegenomen omvang van de woonontwikkelingen op het perceel Bollenweg 9, heeft beoogd een zwaarder gewicht toe te kennen aan de belangen van de bewoners van het perceel naast Bollenweg 9 bij het behoud van een goed- woon en leefklimaat, dan aan het belang van de initiatiefnemer bij het realiseren van een woning in de schöppe. De raad stelt dat de bewoners van het perceel naast de Bollenweg 9 een onaanvaardbare aantasting van privacy en geluidhinder vrezen, omdat de Schöppe op slechts 5 meter afstand van de perceelsgrens is gelegen. Verder heeft de raad van belang geacht dat het plan nog steeds twee woningen met daarin zes huishoudens mogelijk maakt op het perceel van de initiatiefnemer.

Deze motivering van de raad kan naar het oordeel van de Afdeling niet worden beschouwd als een toereikende motivering die het besluit kan dragen om de bestemmingsplanregeling voor een woning in de schöppe niet vast te stellen. Weliswaar benoemt de raad de vrees van de bewoners van het perceel naast Bollenweg 9 voor een onaanvaardbare aantasting van privacy en geluidhinder, wat op zichzelf ruimtelijk relevante onderwerpen zijn, maar hij heeft die vrees niet onderzocht en daaromtrent evenmin een eigen standpunt ingenomen. Gelet op de afstand tussen de woning op het perceel naast Bollenweg 9 en de schöppe, de daartussen aanwezige beplanting, de voorgenomen landschappelijke inpassing van de schöppe en het gegeven dat de schöppe als gebouw reeds vele jaren fysiek op die locatie aanwezig is, had de raad naar het oordeel van de Afdeling niet van een dergelijk onderzoek c.q. een dergelijke standpuntbepaling mogen afzien. Ook heeft de raad niet gemotiveerd waarom voormelde vrees zwaarder zou moeten wegen dan de belangen van initiatiefnemer.

### *Gemeentelijke reactie*

Wij zullen in het licht van de uitspraak van de Afdeling, onze beoordeling heroverwegen en onderbouwen. Ten tijde van de beoordeling van het Veegplan 2020 gold het gemeentelijk KGO-beleid 'Grond voor gebruik', vastgesteld in 2016. Hierin staat beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hierin wordt de mogelijkheid gegeven om een schöppe – als vrijkomende agrarische bebouwing – om te zetten naar een woonfunctie. Hiervoor gelden de volgende toetsingscriteria:

- De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden.

Het wonen vindt plaats binnen de schöppe.

- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden.

Er vindt geen buitenopslag plaats.

- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken. Dit kan eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing.

De schöppe is reeds aanwezig en wordt niet nieuw gebouwd – van verstedelijking is dus geen sprake. Er is een erfinrichtingsplan aangeleverd waarin de landschappelijke inpassing is aangetoond. Dit is positief beoordeeld en daarmee is beoordeeld dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt 2.000 m<sup>2</sup> aan voormalige varkensstallen nog eens gesloopt.

- De nieuwe activiteit mag de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in hun bedrijfsvoering.

De nieuwe activiteit – het bewonen van de schöppe – vindt plaats binnen een reeds aanwezige woonbestemming. De bestaande woning op nummer 9 is reeds omgezet naar een woonbestemming en ook is er de mogelijkheid om een rood-voor-rood-woning te bouwen. Het bewonen van de schöppe leidt niet tot extra beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven.

- De nieuwe activiteit moet behoren tot de categorie 1 en 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dan wel een daarmee gelijk te stellen activiteit.

De nieuwe activiteit betreft het bewonen, niet het oprichten van bedrijvigheid. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

- Het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, etc).

Het gestopte bedrijf was een intensieve veehouderij. Het omzetten naar een woonbestemming is gunstiger qua stank, geluid en luchtkwaliteit.

- De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Het bewonen van een schöppe heeft in de basis geen grotere verkeersaantrekkende werking dan het gebruiken van de schöppe voor agrarische doeleinden. Hierbij horen ook verkeersbewegingen, denk aan diertransport, bijvullen van silo's, voeren, rijden van landbouwvoertuigen op het erf, etc. De schöppe grenst aan de Bollenweg, de schöppe is goed ontsloten middels een uitrit op de Bollenweg. Het levert geen infrastructurele problemen op voor naastgelegen percelen.

- Eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. omgeving.

Parkeren geschiedt op eigen terrein.

- Er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten behoren op een industrieterrein.

Er is geen sprake van een industriële uitstraling, de schöppe behoudt haar uitstraling.

- Er moet sprake zijn van een landschappelijke inpassing, waarvoor het noodzakelijk kan zijn dat een beeldkwaliteitsplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend kan worden.

Bij de ontwikkeling is een erfinrichtingsplan bijgevoegd waarin de schöppe, de rood-voor-rood-woning en de uitbreiding van de bestaande woning zijn weergegeven en ingericht in het groen. Deze landschappelijke inpassing is in een eerder stadium akkoord bevonden en blijft gehandhaafd.

- Er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten, waarbij er geen sprake is van enige tussenhandel.

Er is geen sprake van detailhandel.

- Reclame-uitingen dienen in overeenstemming te zijn met de welstandsnota.

Er is geen sprake van reclame-uitingen.

Middels de beantwoording van bovenstaande toetsingscriteria wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid voor het omzetten van een schöppe naar een woning. Gelet op de feiten die de Afdeling zelf al geeft - de afstand tussen de woning op het perceel naast Bollenweg 9 en de schöppe, de daartussen aanwezige beplanting, de voorgenomen landschappelijke inpassing van de schöppe en het gegeven dat de schöppe als gebouw reeds vele jaren fysiek op die locatie aanwezig is – kan worden gesteld dat er geen zwaarwegende belangen zijn die de ontwikkeling van wonen in de schöppe tegenspreken.

Er vindt geen onevenredige aantasting van de privacy plaats voor het perceel naast Bollenweg 9. De schöppe is op 25 meter afstand gelegen van het woonhuis op het naastgelegen perceel. Het bestaande woonhuis van Bollenweg 9 is korter van het woonhuis op het naastgelegen perceel gelegen. Daarnaast is er een hoge heg aanwezig naast de schöppe op het perceel Bollenweg 9. Uit het inrichtingsplan, dat als bijlage bij het Veegplan 2020 zit, blijft deze bestaande heg gehandhaafd.

Van ernstige geluidhinder is geen sprake. Een woonfunctie brengt geen onevenredige geluidhinder met zich mee. Vergeleken met de situatie van vóór deelname aan het Veegplan 2020 – dus op basis van het moederplan Buitengebied Hof van Twente uit 2015 – was een intensieve veehouderij in deze schöppe toegestaan. Hier mochten dieren in gehuisvest worden. Dit heeft een hogere geluidsproductie tot gevolg. De wijziging in het Veegplan 2020 heeft dus niet tot gevolg dat een akoestisch onderzoek gedaan moet worden, om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Zowel op Bollenweg 9 als het perceel ernaast ontstaat een woonbestemming en hierbij is het evident dat dit woongeluid tot gevolg heeft.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.