Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Goossensweg 7"

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een nieuwe woning en een bijgebouw. Het betreft de locatie van het voormalige steenfabriekje "Het fabriek Goossens". Het voornemen is om deze kleinschalige fabriek met droogschuur in zijn voormalige staat in ere te herstellen en om deze vervolgens in gebruik te nemen als woning met bijgebouw. De woning wordt gebouwd op de fundering van de oude steenfabriek.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zien 3 zienswijzen ontvangen. De inhoud van deze zienswijzen is hieronder zakelijk en samengevat weergegeven, gevolgd door een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1:

a. Reclamante woont meer dan 30 jaar in de nabije omgeving van de planlocatie en geniet van deze rustige locatie. Zij vreest dat door het plan het bestaande waardevolle cultuur- en natuurlandschap wordt aangetast.

   Reactie gemeente
   Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om met het plan de geschiedenis en het verhaal van deze locatie in ere te herstellen. Enerzijds door de herbouw van het steenfabriekje en anderzijds door landschappelijke verbeteringen toe te passen die passen in het bestaande waardevolle cultuur- en landschap. De locatie van het bijgebouw is bepaald in overleg met de gemeente. Het bijgebouw wordt gebouwd in de vorm van een droogschuur.
   Voor de landschappelijke inpassing is speciaal een erfinrichtingsplan opgesteld. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente uitgebreide onderzoeken uitgevoerd, zoals cultuurhistorisch, archeologisch en bouwhistorisch onderzoek, flora- en faunaonderzoek en bodemonderzoek. Het plan is tevens voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie is positief over het plan. Volgens de provincie kent het plan een goede landschappelijke inpassing in de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Winterswijk. Het plan leidt dan ook niet tot een aantasting van het cultuur en natuurlandschap. Het is bovendien uitdrukkelijk niet de bedoeling om er een rumoerige locatie met overlast voor reclamante van te maken, rust staat voorop. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen dat een solitaire woning met bijgebouw zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamante. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

b. Volgens reclamante wordt andere bebouwing, al dan niet in het plangebied, als gevolg van dit plan een stuk eenvoudiger te realiseren. Ze vraag zich af hoe het zit met handhaving, wordt er controle uitgeoefend op de voorwaarden in het plan?

   Reactie gemeente
   Elke aanvraag die wordt ingediend bij de gemeente wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Voor nieuwbouwplannen zijn vrijwel altijd planologische procedures benodigd, omdat ze niet rechtstreeks op grond van het geldende omgevingsplan zijn toegelaten. Bovendien dienen nieuwe plannen aan wetgeving en beleid te voldoen. De gemeente heeft naast de taak om nieuwe plannen te beoordelen, ook een handhavingsbevoegdheid. Kort voor en na de bouw zal de gemeente toezien op een correctie uitvoering van het bouwplan en de voorwaarden. Dit zal plaatsvinden in het kader van de vergunningverlening.

c. Reclamante vraagt zich af welke waarborgen er zijn om geen commerciële activiteiten toe te staan op de planlocatie.

   Reactie gemeente
   Op grond van de voorziene bestemming 'Wonen' is in de woning een praktijk- en kantoorruimte mogelijk voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, met een maximale oppervlakte van 50 m². Daarnaast is een bed & breakfast toegestaan van maximaal 60 m² van de woning, voor maximaal 2 slaapverblijven, voor 4 personen. Dit zijn kleinschalige activiteiten passend bij een woonbestemming. De woonfunctie moet echter altijd in overwegende mate aanwezig zijn.

d. Reclamante vraagt zich af waarom er wordt ingegrepen in het broekbos. Welke verbeteringen zijn hier nodig? Volgens haar houdt iedere nieuwbouw verstoring in van de natuurlijke balans.

Reactie gemeente
Er zal herstel plaatsvinden door het verwijderen van dode bomen en het aanplanten van verschillende soorten hakhout tussen de oude eiken. Dit versterkt het cultuurhistorische karakter en de biodiversiteit.

Zienswijze 2:

a. Volgens reclamant dient de herbouw van de steenfabriek geheel uitgevoerd te worden volgens de oude tekeningen en foto's. Geen ramen in de gevels, maar slechts in- en uitrijdeuren. Er mag geen woonbestemming worden toegekend. Meerdere gebouwen dienen achterwege te blijven omdat dit het gehele karakter schaadt. Volgens hem zijn de woonoppervlakte en de hoogte van de Fabriek Goossens zeer beperkt, nog minder dan een tiny house.

Reactie gemeente:
De aanvraag heeft betrekking op het mogelijk maken van een woning in de stijl van het oude steenfabriekje van weleer. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn voor het plan een landschapsplan opgesteld, een cultuurhistorische verkenning en een erfinpassingsplan. Bij de functie van een woning horen ramen in de gevels en voldoende daglicht, dat is wettelijk verplicht. De functie van weleer, een kleinschalig steenfabriekje, is qua schaalgrootte niet realistisch. Evenmin in commercieel opzicht en qua milieu-impact en -uitstoot is de functie van een steenfabriek op deze locatie onwenselijk. Een woning is wel passend.

b. De toegangsweg dient volgens reclamant zodanig verlegd te worden dat omwonenden geen overlast ervaren van de verlichting van in- en uitvoerende voertuigen.

Reactie gemeente:
Bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden om lichtoverlast te voorkomen. Al is zicht op enige verlichting van auto's van de bewoners niet uit te sluiten. Dit zijn normale rijbewegingen bij een woning. Dit zal naar verwachting geen overlast veroorzaken.

c. De herbouw dient plaats te vinden buiten het broedseizoen van de fauna. Volgens reclamant is de uitgevoerde quick-scan te beperkt. Een vier-seizoenen-scan is volgens hem noodzakelijk.

Reactie gemeente:
Zoals ook uit de Natuurtoets blijkt moeten de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden en/of er dient te worden voorkomen dat broedvogels zich lokaal vestigen. Bezette nesten mogen, ongeacht de tijd van het jaar, niet worden verstoord. Met de uitvoering van het plan moet derhalve rekening worden gehouden met het broedseizoen.

d. Reclamant vreest een toename van muggen door het herstel van de waterput. In de directe omgeving zijn volgens hem al meerdere poelen gerealiseerd. Reclamant stelt voor om hier een bloemrijk grasland te realiseren.

Reactie gemeente
Het is de bedoeling om de bestaande waterput weer in ere te herstellen. Dit is geadviseerd vanuit cultuurhistorisch perspectief. Het houdt in dat de opslag rondom de waterput wordt verwijderd en het aanwezige water weer wat zichtbaarder wordt. Er komt geen waterput of -poel bij. Een toename van muggen is dan ook niet te verwachten.

e. Bij het uitgraven en verdiepen van de leemputten bestaat het gevaar dat reeën erin vallen en er niet meer uit kan vanwege de steile wanden. Het dient een aflopende helling te worden.

Reactie gemeente:
Vanuit cultuurhistorisch perspectief is geadviseerd om de winningskuilen zichtbaar te maken. Er zal geen sprake zijn van uitgraven en verdiepen, alleen van opschonen. Er zullen uitvoerende werkzaamheden plaatsvinden door verwilderde ondergroei te verwijderen, zodat weer zichtbaar

wordt dat er sprake is van een winningskuil.

Zienswijze 3:

a. Volgens reclamanten is de wijziging van het plangebied naar wonen in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie buitengebied. Volgens hen draagt het plan niet bij aan de omgevingskwaliteit, omdat er sprake zou zijn van de aantasting van de flora en fauna, aantasting van de cultuurhistorie en de aantasting van de woonomgeving van omwonenden in de zeldzame enclave Panovenhof. Reclamanten verwijzen hierbij naar pagina 84 van de gemeentelijke omgevingsvisie.

   Reactie gemeente:
   Het Fabriek Goossens maakt deel uit van de cultuurhistorie van de gemeente Winterswijk. De gemeente vindt het belangrijk dat het verhaal en de geschiedenis hiervan terugkomt in voorliggend plan. Enerzijds door de erfinrichting en anderzijds door landschappelijke verbeteringen. Bij de voorbereiding van het plan is hier ruime aandacht aan besteed. Er is een erfinpassingsplan opgesteld en een beeldkwaliteitsplan waar veel aandacht is besteed aan de omgevingskwaliteit en inpassing in de enclave. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente uitgebreide onderzoeken uitgevoerd, zoals cultuurhistorisch, archeologisch en bouwhistorisch onderzoek, flora- en faunaonderzoek en bodemonderzoek. Er is zorgvuldig maatwerk toegepast. Het plan is tevens voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie is positief over het plan. Volgens de provincie kent het plan een goede landschappelijke inpassing in de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Winterswijk. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad en is geborgd in de planregels. Daarnaast wijst de quick scan uit dat er geen sprake is van aantasting van de flora en fauna. Het plan is dan ook niet in strijd met de omgevingsvisie.

b. Reclamanten zijn verbaasd dat de quick scan heeft plaatsgevonden in de maand februari. Een maand wanneer er nog geen broedvogels zijn, de insecten niet vliegen en de amfibieën in ruste zijn. Volgens hen is het plangebied de biotoop van kamsalamanders, nachtegalen en de wielewaal. Reclamanten verzoeken een uitgebreide natuurtoets uit te voeren.

   Reactie gemeente:
   Zoals uit de quick scan blijkt dient er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De werkzaamheden mogen niet in het broedseizoen worden uitgevoerd. Bezette nesten mogen ook buiten het broedseizoen niet worden verstoord. Uit de scan scan blijkt dat er op voorhand geen aanvullend natuuronderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van beschermde soorten flora en fauna benodigd is.

c. Volgens reclamanten is de natuurcompensatie voor de nieuwe woning met bijgebouw niet goed mogelijk. Het landschapsplan als compensatie is een noodgreep om een invulling te geven aan de wil om er een huis te bouwen.

   Reactie gemeente:
   De nieuwe woning zal worden gebouwd op de oude fundamenten van het steenfabriekje. Het bijgebouw niet. De gemeente heeft om die reden aanvullende eisen gesteld aan landschappelijke verbeteringen in het gebied De Giffel. Het betreft geen noodgreep maar een afgewogen plan.

d. Stilte en duisternis zijn volgens reclamanten hoge waarden van de gemeentelijke omgevingsvisie. De functie wonen met de daarbij horende dynamiek, zoals overlast, geluid en meer licht staan hier haaks op. Volgens reclamanten is het behoud van het karakteristieke landschap van het agrarisch grondgebied en natuurlandschap voor de toekomst essentieel, met de flora en fauna die daarbij hoort.

   Reactie gemeente:
   Een solitaire woning op de oude fundamenten van het voormalige steenfabriekje zal geen onevenredig impact hebben op de omgeving. Dat is vergelijkbaar met overige woonlocaties, zoals

die van reclamanten zelf. Het plan heeft het behoud, maar ook de verbetering van het landschap ter plaatse hoog in het vaandel staan.

e. Op een afstand van 200 meter van Enclave Panovenhof ligt het Gelders Natuur Netwerk en Groene ontwikkelingszone. Het ligt volgens reclamanten in de lijn der verwachtingen dat voornoemde enclave zal aansluiten op het GNN en GO. De gemeente dient hierop te anticiperen.

Reactie gemeente:
De gemeente heeft de provincie om advies gevraagd vanwege de nabije ligging van het GNN en GO. Volgens de provincie kent het plan een goede landschappelijke inpassing. In diezelfde brief complimenteert de provincie de gemeente voor het zichtbaar maken van de historie van deze plek. Het plan is niet in strijd met de provinciale belangen van het GNN of de GO.

f. Volgens reclamanten dragen de nieuwe woning en het bijgebouw niet bij aan de omgevingskwaliteit van de Panovenhof omdat een woning compleet anders is dan een kleine steenfabriek met droogschuur. Daarnaast heeft het toevoegen van een woning in de enclave geen meerwaarde. Reclamanten vragen zich af waarom een bepaalde tijd, een bepaalde historie teruggebracht worden om een nieuwe woning te kunnen bouwen?

Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1, van zienswijze 1 en 1, van zienswijze 2.

g. Volgens reclamanten is de aanvraag onvoldoende helder en onvoldoende specifiek wat er met de adviezen van RAAP over de historische resten wordt gedaan.

Reactie gemeente:
In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden, artikel 7 Waarde – Archeologie – 1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient er een rapport te worden aangeleverd waaruit moet blijken of er al dan niet archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. In het artikel staan uitgebreid de voorwaarden en regels vermeld. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

h. Reclamanten willen duidelijkheid over het beoogde toerisme en de horeca in het plan. Volgens hen is onduidelijk wat dit inhoudt en welke gevolgen dit zal hebben voor de omwonenden.

Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3, van zienswijze 1. De regels en voorwaarden staan vermeld in artikel 6 Wonen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

i. Reclamanten vinden het argument dat de woning een oplossing zou zijn voor de woningnood niet passend. Eén woning scheelt landelijk gezien niets en is een druppel op een gloeiende plaat.

Reactie gemeente:
Onbekend is waar dit argument in het bestemmingsplan staat vermeld. De gemeente heeft het plan beoordeeld zoals dat is ingediend en heeft niet het argument gebruikt zoals reclamanten aangeven.

j. Reclamanten vinden dat er reële alternatieve zijn om in Meddo te wonen. Er is een bouwterrein gecreëerd in Meddo en initiatiefnemers beschikken over twee boerenerven. Volgens hen ontbreekt er in de aanvraag een voorafgaand onderzoek of wel verantwoording op het aspect reële alternatieven op bestaande erven.

Reactie gemeente:
Aanvrager is eigenaar van de locatie en heeft het initiatief genomen voor onderhavig plan. In het kader van de beoordeling van de aanvraag hoeft de gemeente geen onderzoek te doen naar alternatieve locaties voor de aanvrager. Dat ligt buiten de wettelijke bevoegdheid van de gemeente.

k. De nieuwbouw is geen kwaliteitsverbetering ten opzichte van het huidige beeld. Volgens reclamanten zal de kwaliteit meer verbeteren in de huidige situatie, het steenfabriekje/droogschuur als ruïne. Als voorbeeld wordt de ruïne nabij de Berenschotbrug in Miste genoemd.

Reactie gemeente:
Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder a van zienswijze 1, onder a van zienswijze 2 en onder a van zienswijze 3.

l. Reclamanten uiten hun twijfels over de bestaande fundering. Wat gebeurt er als de oude fundering niet voldoet? Wat betekent het heien voor de flora en fauna, het welzijn van de omwonenden en de omliggende gebouwen?

Reactie gemeente:
De uitvoering van het bouwplan komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Dit ligt buiten het kader van het bestemmingsplan.

m. Volgens reclamanten is de gemeente voorbij gegaan aan het gesprek met de omwonenden, de bewoners van de enclave, alvorens dit plan openbaar te maken. Zij hebben het recht om te reageren vanuit een zienswijze. Reclamanten vragen zich verder af hoe hun woonwijk er in de toekomst uitziet, wat zijn de plannen met de totale enclave? Komen er nog meer woningen in de enclave, gezien de funderingen die er mogelijk nog liggen?

Reactie gemeente:
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft betrekking op de aanvraag die de initiatiefnemer heeft gedaan. Hoe het gebied er in de toekomst uitziet is ook voor de gemeente onbekend en dit komt ook niet aan de orde in onderhavige bestemmingsplanprocedure.
Overigens zijn reclamanten ook via de initiatiefnemer in de voorfase geïnformeerd over het plan en hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen reclamanten en de initiatiefnemer.

n. Volgens reclamanten schept het plan een precedent op ten aanzien van het hergebruik van cultuurhistorische funderingen en het agrarische en natuurlandschap. Kan in de toekomst iedere eigenaar van een agrarisch gebied op een oude fundering een nieuw erf creëren en een nieuw huis bouwen?

Reactie gemeente:
Elke aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld door de gemeente. Het hangt onder meer af van de locatie, de waarden van het gebied, enzovoorts. Het is niet zonder meer mogelijk een nieuw huis te bouwen of een nieuw erf te creëren.