GEMEENTE AALTEN
Datum: 04 DEC. 2025
Zaaknummer: 2025/197532

AANTEKENEN

Aan: Gemeenteraad Aalten
Postbus 119
7120 AC Aalten

Datum: 2025 december 01
Betreft: Zienswijze "TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart (gemeente Aalten)".

L.S.,

Naar aanleiding van uw bekendmaking in het Gemeenteblad jaargang 2025 met nummer 465984 aangaande het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240004-ON01 willen wij onze zienswijze aan u kenbaar maken. In het bijzonder zijn wij o.i. *nadrukkelijk belanghebbenden*, als eigenaren van een aangrenzend perceel, kadastraal bekend als gemeente Aalten sectie P, nummer 750.

Onze zienswijze is als volgt georganiseerd. In Secties 1 tot en met 4 beschrijven we onze zienswijze voor zover die voor ons, als eigenaren van perceel P 750, van belang zijn. Onze zienswijze die indirect ons als eigenaren betreft, staat beschreven in de bijlage.

In Sectie 1 spreken we onze zorgen uit over het feit dat wij, als belanghebbenden, tot op heden onvoldoende betrokken en behartigd zijn bij het omgevingsplan. In Sectie 2 formuleren wij een lijst van aanvullende uitgangspunten voor het omgevingsplan, waardoor onze belangen als eigenaren van het aangrenzende perceel tevens middels '*voorwaardelijke verplichtingen*' worden opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. In Sectie 3 relateren we ons belang als eigenaren van perceel P 750 aan de artikelen die beschreven staan in de '*Regels*' van het TAM-Omgevingsplan. In Sectie 4 sluiten we onze zienswijze af met een conclusie.

1 Belanghebbenden onvoldoende geïnformeerd en onvoldoende behartigd

Slechts bij toeval kwam ons het bestaan van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart ter ore. Wij ervaren het als uiterst onplezierig dat

i. wij, als belanghebbenden, niet *persoonlijk* zijn betrokken en geïnformeerd en
ii. er in het omgevingsplan geen *uitgangspunten*, of *voorwaardelijke verplichtingen*, zijn opgenomen die relevant zijn voor ons en ons perceel.

Wij menen dat u ons daar geen recht mee doet. Onderstaande lichten we dat nader toe.

1.1 Participatie

In Sectie 4.1 *'Participatie omgeving'* van de Toelichting staat vermeld dat zowel Haarts Belang als de stichting Accent/basisschool 't Möllenveld vanaf het begin zijn betrokken bij de planvorming. Vervolgens wordt genoemd dat er op 16 oktober 2024 een informatiebijeenkomst is geweest inzake het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart, waarvan het '*Participatieverslag*' is opgenomen in Bijlage 2 van het plan.
In Sectie 8.2.1 '*Vooroverleg*' van de Toelichting wordt verder gesteld:

> *'Participatie met omwonenden en andere belanghebbenden heeft in oktober 2024 plaatsgevonden.'*

Vanuit onze optiek is dit laatste pertinent onjuist; wij, als belanghebbenden, zijn niet geïnformeerd, laat staan dat wij hebben 'geparticipeerd'. Dat wij de afgelopen jaren op geen enkele wijze zijn betrokken bij de plannen ervaren wij als een omissie van de zijde van de gemeente.

1.2 Uitgangspunten, d.w.z. voorwaardelijke verplichtingen

In Sectie 3.1 *'Wat houdt de ontwikkeling in?'* van de Toelichting staan o.a. de opgestelde uitgangspunten vanuit de gemeente Aalten en de basisschool 't Möllenveld, aangevuld met *'overige uitgangspunten'*. De uitgangspunten staan tevens verwoord in de door bureau BOO (Buro ontwerp & omgeving) geschreven Bijlage 1 *'Schetsboek'*.
In Sectie 3.1 staat verder:

> *'Het schetsboek wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.'*

Zowel de gemeente Aalten als bureau BOO hebben verzuimd om ons bij het plan te betrekken, en hadden ons de gelegenheid moeten bieden om uitgangspunten op te stellen die onze belangen behartigen. Dit ervaren wij eveneens nadrukkelijk als een omissie van zowel de gemeente Aalten als van bureau BOO!

1.3 Conclusie

Wij verwachten van de gemeente Aalten en bureau BOO dat ons recht wordt gedaan en dat in het plan, in nader overleg met ons, ook onze belangen worden behartigd.

2 Aanvullende uitgangspunten

Wij, als eigenaren van het aangrenzende perceel P 750, stellen voor dit plan één belangrijk, overkoepeld uitgangspunt op:

> Zowel de *opbrengsten* van als de *waarde* van het perceel P 750 worden door het omgevingsplan niet nadelig beïnvloed.

Dit overkoepelende uitgangspunt is nader uitgewerkt in de volgende vier punten:
1) Het huidige agrarisch gebruik van het perceel kan (onveranderd en onverminderd) in stand blijven;
2) Het huidige grondwaterpeil blijft ongewijzigd (niet te nat en niet te droog);
3) Het huidige afwateringssysteem blijft gehandhaafd (d.w.z. geen verslechtering);
4) De kadastrale oppervlakte blijft ongewijzigd, d.w.z. de verbreding van de greppel gaat *niet* ten koste van ons perceel.

Onderstaande lichten we die vier punten toe, en sluiten af met een conclusie.

2.1 Huidig agrarisch gebruik in stand houden

Perceel P 750 wordt gebruikt als grasland en voor de verbouw van mais. Ten behoeve van beide gewassen wordt organische bemesting toegepast. Bij maisteelt worden beperkt gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Als eigenaar van het perceel pleiten we nadrukkelijk voor het in stand houden van het huidige gebruik. In het bijzonder betekent dit uitgangspunt dat:

- Kinderen het perceel niet als speelplaats gaan zien/gebruiken;
  Het iets opschonen van de groensingel aan de zuidzijde (Bijlage 1 *'Schetsboek'*, p. 13) moet niet worden opgevat als uitnodiging om ons perceel te betreden.
- Honden ons perceel niet mogen betreden:
  Het is bekend dat honden (via hun ontlasting) een rol spelen bij de verspreiding van neospora, wat bij koeien (door weefselbeschadiging) de dood van de ongeboren vrucht kan veroorzaken; zie Neospora!
- Nieuwe omwonenden zich niet beklagen over bemesting van het perceel, m.n. over 'landelijke geuren';

- Nieuwe omwonenden zich niet beklagen over de 'hoogte' van de mais.
  Let wel, er is bij een hoogte van de mais van 2.5 tot 3 m dus *geen* sprake van een open es. De op p. 11 van Bijlage 1 geplaatste wervende tekst '*Aantrekkelijk woonmilieu aan de rand van de es met groenstructuren tussen de erven en op de esrand met uitzicht over de open es.*' (sic) schept andere verwachtingen dan door het huidig gebruik van de es waargemaakt wordt en kan worden. De tekst is vanuit onze optiek dus niet alleen misleidend maar tevens onjuist.
- De toepassing van gewasbeschermingsmiddelen voor de mais onveranderd en onverminderd plaats kan blijven vinden;

In aanvulling op het laatste punt lezen wij in Hoofdstuk 6.15.2 van de Toelichting:

> '*Rondom de zuidzijde en oostzijde van onderhavig projectgebied liggen percelen met een agrarische bestemming. In de land- en tuinbouw kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Er gelden op dit moment echter geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld/bespoten en woningen (en tuinen) of andere gevoelige functies.*'

Naar onze mening sluit het actuele agrarische gebruik (grasland/maisland) goed aan bij het voorgaande.

Vervolgens lezen we echter:

> '*Op basis van jurisprudentie is een vuistregel ontstaan om 50 meter aan te houden tussen agrarisch grond en gevoelige functies.*'

We zijn recent gestoten op een Raad van State uitspraak (ECLI:NL:RVS:2025:1205) waaruit blijkt dat de spuitzonering van 50 meter op het plangebied van de ontwikkelaar dient te worden gerealiseerd. Als deze zonering op dit projectplan Lieversdijk Haart wordt geprojecteerd over de breedte van ons perceel (ca 110 m) resteren slechts enkele meters breedte aan de noordzijde. Er gaat dan 50 x 110 m = 5.500 m2 af van het totale projectgebied van 5.890 m2.
Dit lijkt ons onvoldoende voor 13 woningen! Het plan is dan feitelijk onuitvoerbaar.

Verder blijkt uit de publicatie van de beslisnota d.d. 04.11.2025 van het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (L.V.V.N.) aan de Tweede Kamer dat (op basis een niet genoemde RVS uitspraak):

> *"het huidige beoordelingskader voor spuitzonering als onvoldoende wordt gezien"*
> *"Halverwege 2026 zal een rapport verschijnen waarin de haalbaarheid van een dergelijk rekenmodel wordt beschreven, maar nog geen definitief model wordt gepresenteerd"*

Uit de Kamerbrief van het ministerie van L.V.V.N. d.d. 19.11.2025 blijkt in detail welke onderzoeksvragen zijn geformuleerd. Daar deze onderzoeksvragen een theoretisch wetenschappelijk kader dragen (uitgevoerd door RIVM, WUR) lijkt een uitwerking voor alledaagse en praktische besluitvorming in bouwprojecten nog ver weg te zijn, nog afgezien van de mogelijke rechtsuitspraken.

In Sectie 6.15.2 staat vervolgens:

> '*Gelet op de aard van het voornemen, de voorgestelde inrichtingsmaatregelen, de afstanden, feitelijke situatie en planologische situatie tot open teelten van bomenteelt en fruitteelt, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot het schaden van de belangen van omliggende waarden en functies en leidt het planvoornemen niet tot het schaden van belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden.*'

We maken nadrukkelijk bezwaar tegen beperkingen die door dit bouwproject en hun toekomstige bewoners kunnen worden veroorzaakt van ons actuele agrarische gebruik; zie ook ons overkoepelend uitgangspunt in Sectie 2 van dit document.

2.2 Huidig grondwaterpeil ongewijzigd

Perceel P 750 is relatief hoog, zeker ten opzichte van het '*Plangebied*' (Bijlage 1, p. 10). Omdat het '*Plangebied*' relatief laag ligt (Bijlage 1, p. 8), zou dit tot wateroverlast kunnen leiden voor toekomstige bewoners, immers het '*Plangebied*' kan gezien worden als "badkuip" waar het water zich verzamelt doordat de grondwaterstromingsrichting naar het noorden loopt, en door de onderliggende leemlaag potentieel blijft staan. In Sectie 6.5.2 *'Onderzoek'* wordt daarom aanbevolen *'om het vloerpeil van de geplande woningen 20 cm hoger te realiseren dan het gezamenlijke erf.'* Het opbrengen van een extra laag grond van minimaal 0,2 meter heeft ook gevolgen bij hevige regenbuien, doordat dan een deel van deze aarde weg kan vloeien naar omliggende percelen en greppels. Dit zou overlast kunnen veroorzaken voor ons naastgelegen perceel en dit lijkt ons niet gewenst. Verlagen van het grondwaterpeil is voor het huidige gebruik van ons perceel ook geen optie!

2.3 Afwateringssysteem blijft ongewijzigd

Voor dit punt geldt hetzelfde als voor het vorige punt; het moet mogelijk blijven om ons perceel op dezelfde wijze te blijven gebruiken, d.w.z. verslechtering van het afwateringssysteem is geen optie.

2.4 Kadastrale oppervlakte ongewijzigd

In Sectie 6.5.2 *'Onderzoek'* wordt gesproken van een *'vergroting greppels'*. Wij merken op dat het vergroten van de greppels ten koste van ons eigendom *onrechtmatig* is. Anders gesteld, de vergroting van de greppels zal nadrukkelijk en uitsluitend plaats moeten vinden op het '*Plangebied*'.

2.5 Conclusie

Wij, als eigenaren van het aangrenzende perceel, willen dat zowel ons overkoepelende uitgangspunt als de nadere uitwerking in vier sub-uitgangspunten als *voorwaardelijke verplichtingen* in het Omgevingsplan worden opgenomen.

3 Regels

Vanuit onze optiek, als eigenaren van perceel P 750, zijn er meerdere artikelen in de '*Regels*' in het Omgevingsplan van direct belang. In onderstaande secties gaan we nader op de betreffende artikelen in.

3.1 Artikel 5 *'Maatschappelijk'*

In Sectie 5.6 '*Vergunningsvoorschriften*' staat:

> *'Burgemeester en wethouders kunnen vergunningsvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.25 van het omgevingsplan ten behoeve van:*
> *[...]*
> *f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
> *[...].'*

Het huidige omgevingsplan beperkt de gebruiksmogelijkheden van ons perceel. Wij verzoeken burgemeester en wethouders (B&W) daarom vergunningsvoorschriften te stellen aan de omgevingsvergunning, waardoor de gebruiksmogelijkheden van ons perceel behouden blijven.

3.2 Artikel 7 *'Wonen'*

In Sectie 7.5.2 *'Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel – beoordelingsregel'* staat:

> *'Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 7.5.1 kan alleen worden verleend mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan [...] de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.'*

Wij voorzien dat er door het huidige omgevingsplan een onevenredige inbreuk wordt gedaan op de gebruiksmogelijkheden van ons perceel. Vanuit ons perspectief kan de omgevingsvergunning daarom niet worden verleend.

In Sectie 7.6 '*Vergunningsvoorschriften*' staat verder:

> *'Burgemeester en wethouders kunnen vergunningsvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5 en artikel 22.25 van het omgevingsplan ten behoeve van:*
> *[...]*
> *f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
> *[...].'*

Het huidige omgevingsplan beperkt de gebruiksmogelijkheden van ons perceel. Wij verzoeken B&W daarom vergunningsvoorschriften te stellen aan de omgevingsvergunning, waardoor de gebruiksmogelijkheden van ons perceel behouden blijven.

3.3 Artikel 15 '*Overgangsrecht*'

In Sectie 15.1 '*Overgangsrecht gebruik*' staat:

> *'a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.'*

Dit impliceert dat de gebruiksmogelijkheden van ons perceel, zelfs als het in strijd is met het TAM-omgevingsplan, voortgezet mag worden bij inwerkingtreding van dat plan. Moment van (de geplande) inwerkingtreding is ons momenteel nog niet bekend.
Verder staat er:

> *'e. Het overgangsrecht geldt vanaf inwerkintreding van onderhavig TAM-omgevingsplan voor een duur van vijf jaar.'*

Het overgangsrecht heeft, helaas, slechts een beperkte looptijd. Dit lijkt ons een onderwerp van discussie c.q. overleg.

3.4 Conclusie

Er zijn o.i. (tenminste) 3 artikelen in de '*Regels*' van het TAM-omgevingsplan waaruit blijkt dat de gemeente Aalten rekening dient te houden met het huidige gebruik en de gebruiksmogelijkheden van ons perceel, dat aan het 'Plangebied' grenst. Met dat wij voorzien dat er door het huidige omgevingsplan een onevenredige inbreuk wordt gedaan op de gebruiksmogelijkheden van ons perceel (Artikel 7), worden in onze beleving onze rechten door dit huidige plan geschonden.

4 Afronding en conclusie

In dit document hebben wij onze zienswijze beschreven betreffende het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart met identificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240004-ON01.

Als eigenaren van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Aalten sectie P, nummer 750, een perceel dat grenst aan het '*Plangebied*', waren wij onaangenaam verrast dat het Omgevingsplan ons slechts bij toeval ter ore kwam. U doet ons, als belanghebbenden, daarmee geen recht. In Secties 1 tot en met 3 beschreven we onze zienswijze als eigenaren van perceel P 750.
In Sectie 1 beschreven we de omissies van zowel de gemeente Aalten als bureau BOO.
In Sectie 2 beschreven we onze uitgangspunten die, als belanghebbenden, meegenomen hadden moeten worden in de totstandkoming van het Omgevingsplan.
In Sectie 3 gaven we aan hoe onze belangen gerelateerd zijn aan de artikelen in de *'Regels'* van het Omgevingsplan. In het bijzonder lijkt uit Artikel 7 te volgen dat u onze rechten middels dit plan schendt, omdat wij voorzien dat er door het huidige Omgevingsplan een onevenredige inbreuk wordt gedaan op de gebruiksmogelijkheden van ons perceel.

Op ons initiatief heeft inmiddels op 24 november 2025 een gesprek plaats gevonden met de gemeente Aalten. Hierin zijn op een constructieve en verhelderende wijze, zowel vroegere, huidige, als ook toekomstige ontwikkelingen rond ruimtelijke ordening in de gemeente Aalten besproken, met in het bijzonder aandacht voor het onderhavige TAM-Omgevingsplan Lieversdijk Haart.

Om één en ander ook schriftelijk vast te leggen, hebben wij deze zienswijze opgesteld.

Naast de zienswijze die primair voor ons als eigenaren opgeld doet, hebben we in de bijlage onze meer algemene zienswijze beschreven die ons als eigenaren indirect betreft.

Wij verzoeken de gemeente Aalten op een redelijke termijn te reageren op onze zienswijze en die mee te nemen in de nadere uitwerking en concretisering van het huidige ontwerp van het Omgevingsplan.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen: Algemene zienswijze.

Inkomend document - 618987

5 Bijlage: Algemene zienswijze

In deze bijlage beschrijven we een zienswijze op het Omgevingsplan, die indirect ons als eigenaren betreft. Samengevat kwamen we meerdere soorten van 'onvolkomenheden' tegen, variërend van onvolledigheden tot feitelijke onjuistheden. Het doel van deze bijlage is om de gemeente Aalten (en bureau BOO) in de gelegenheid te stellen om het Omgevingsplan te verbeteren.

In deze bijlage volgen we in grote lijnen de organisatie van de '*Toelichting*' van het Omgevingsplan. We sluiten deze bijlage af met een conclusie.

5.1 Sectie 3.1 '*Wat houdt de ontwikkeling in?*'

In deze sectie spreken we onze twijfels uit over de volgende wervende tekst op p. 11 van Bijlage 1 van de Toelichting:

> '*Aantrekkelijk woonmilieu aan de rand van de es met groenstructuren tussen de essen en op de esrand met uitzicht over de es.*' (sic)

Wij ervaren deze tekst als afwijkend van een uitgangspunt en als misleidend, en de actie om dat uitzicht te realiseren als het potentieel geweld aandoen van een bepalend kenmerk van dit gebied. Dit werken wij onderstaande nader uit.

Allereerst staat op p. 8 van diezelfde bijlage:

> *'Een aantal kenmerken van dit gebied zijn:*
> - *[...]*
> - *Eikensingels en -bosjes om de es;*
> - *[...].'*

en op p. 11:

> *'Overige uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden:*
> - *[...];*
> - *Rekening houden met bestaande kwaliteiten, zoals zichtlijnen richting de es.'*

Door de kenmerkende eikensingels en -bosjes om de es is er een nadrukkelijk verschil tussen enerzijds '*uitzicht over de es*' (wervende tekst) en anderzijds '*zichtlijnen richting de es*' (uitgangspunt).

Ten tweede staat op p. 13 van de bijlage:

> '*Aan de zuidzijde wordt de groensingel iets opgeschoond, waardoor er voor de woningen vrij zicht ontstaat richting de es.*'

Hooguit de 8 rijwoningen zullen een zichtlijn richting de es hebben, daar die woningen het zicht belemmeren van de 2 twee onder één kap woningen en de 3 levensloopbestendige woningen. Het betreft dus hooguit 8 van de 13 woningen. Zoals genoemd in Sectie 2.1 van ons document wordt er ook mais verbouwd op de es. Van '*uitzicht over de es*' kan derhalve geen sprake zijn. Wij ervaren de 'wervende tekst' daarom niet overeenkomstig de werkelijkheid.
Daarnaast ervaren wij woordgebruik '*iets opgeschoond*' als uiterst vaag, met name omdat een bepalend kenmerk van dit gebied, t.w. '*Eikensingels en -bosjes om de es*', daarmee potentieel geweld wordt aangedaan.

5.2 Sectie 3.2 '*Strijdigheid omgevingsplan*'

De beschrijving in Sectie 3.2 (en Sectie 3.3 '*Medewerking opheffen strijdigheid*') is o.i. onvolledig.

Het projectgebied bestaat uit twee delen; een deel ten oosten van de school (het '*Plangebied*') en een deel ten zuiden van de school (aan de Haartseweg). Voor beide delen staat in het geldende 'Omgevingsplan gemeente Aalten' een andere bestemming dan in het 'TAM-omgevingsplan Lieversdijk Haart'.

Scan nummer 1 van 2 - Scanpagina 7 van 12

Voor het deel ten oosten van de school staat in Sectie 3.3 '*Medewerking opheffen strijdigheid*' beschreven hoe deze strijdigheid kan worden opgeheven. In die sectie ontbreekt echter hoe de tegenstrijdigheid van het deel ten zuiden van de school wordt opgeheven, d.w.z. hoe de bestemming "Agrarisch met waarden" wordt omgezet naar "Maatschappelijk" en "Sport".

5.3 Sectie 6.3 '*Geur*'

Deze sectie is o.i. niet accuraat en/of onjuist.

In Sectie 6.2.3 'Onderzoek' wordt gesteld:

> *'Binnen een straal van 250 meter rond het projectgebied bevinden zich geen overige intensieve veehouderijen of andere geur producerende inrichtingen.'*

In deze context willen wij erop wijzen dat ons perceel zich naast een aantal toekomstige bewoners van het project bevindt. Zij dienen zich er bewust van te zijn dat gedurende het seizoen op bepaalde momenten er bemestingswerkzaamheden plaatsvinden passend bij het actuele agrarische gebruik en dat hierdoor geuroverlast kan ontstaan.
Naar ons oordeel zou het wenselijk zijn een clausule in de koopcontracten van de bouwkavels op te nemen dat men wordt gewaarschuwd voor en afziet van klachten over geuroverlast door normaal agrarisch gebruik; zie ook Sectie 2.1 '*Huidig agrarisch gebruik in stand houden*' in onze zienswijze.

5.4 Sectie 6.4 '*Bodemkwaliteit*'

Gegeven de tekst in deze sectie, lijkt het ons gewenst dat toekomstige bewoners worden gewaarschuwd dat het aanleggen van een groentetuin vanwege het verhoogde gehalte van molybdeen afgeraden wordt.

Door bureau BOO is in juli 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3 '*Bodemonderzoek*' van de Toelichting.)

In Sectie 4.1 '*Samenvatting*' van Bijlage 3 staat:

> *'De hypothese 'onverdachte locatie' wordt op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. In de ondergrond bestaande uit klei ligt het aangetoonde gehalte molybdeen boven de kwaliteitseis van de bodemklasse 'landbouw/natuur'. Het aangetoonde gehalte molybdeen ligt onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.'*

In het bijzonder geldt dat In het bodemmonster MM05 het gehalte molybdeen 10 mg/kg ds fors boven de kwaliteitseis voor de bodemklasse 'landbouw/natuur' ligt; zie Tabel 5 op p. 57 van Bijlage 3. Hoewel dit onder de kwaliteitseis voor de bodemklasse 'wonen' ligt, lijkt dit ons voor toekomstige bewoners, die mogelijk een groentetuin ambiëren, wezenlijke informatie. Een waarschuwing van toekomstige bewoners lijkt ons daarom gewenst

De conclusie dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied lijkt ons dan ook voorbarig.

5.5 Sectie 6.5 '*Water*'

O.i. (*i*) kan de conclusie in Sectie 6.5.3 geen standhouden, (*ii*) ontbreekt de invloed van de voorgestelde aanpassingen t.b.v. het voorkomen van wateroverlast in het plangebied op de belendende percelen (waaronder het onze) en (*iii*) is het sterk de vraag of de locatie van het plangebied wel geschikt is voor permanente bewoning.

Door bureau BOO is in juli 2025 een wateronderzoek uitgevoerd (Bijlage 4 '*Quickscan Water*' van de Toelichting). Voor het ruimtelijke plan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd.

Uit Tabel 1 en Tabel 2 uit de Bijlage blijkt dat de verharding toeneemt van circa 30 m^2 tot circa 2.645 m^2, oftewel een toename met bijna een factor 90! Uit Afbeelding 3 in de bijlage blijkt verder dat het projectgebied een "badkuip"-vorm heeft. Afvoer van hemelwater is voor het projectplan daarom een zeer belangrijk punt. In hoofdstuk 5 van de bijlage worden de uitvoering en resultaten van een doorlatendheidsonderzoek vermeld, dat is uitgevoerd om de daadwerkelijke infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen. Op p. 18 staat de volgende conclusie van dat onderzoek:

> *'Uit de resultaten blijkt dat de onderzochte bodem te classificeren is als 'slecht doorlatend' en hiermee niet geschikt is voor infiltratie. De waterbergingsvoorzieningen moeten binnen 24 uur na het einde van de neerslag beschikbaar kunnen zijn voor een nieuwe bui. Om een infiltratievoorziening tijdig beschikbaar te krijgen zal er grondverbetering onder de voorzieningen moeten plaatsvinden waarbij het water vertraagd via een drain wordt afgevoerd.'*

We ervaren het als zeer verontrustend dat op p. 22 van de bijlage wordt geschreven:

> *'In bovenstaande berekeningen is vooralsnog alleen rekening gehouden met de statische berging in de voorzieningen en niet met infiltratie/leegloop tijdens de bui. Eén en ander dient nog civieltechnisch bekeken te worden op constructie en aanleghoogtes en afgestemd te worden met het waterschap en de gemeente.'*

In Sectie 6.5.3 *'Conclusie'* van de Toelichting wordt echter zonder voorbehoud gesteld:

> *'Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.'*

Deze conclusie kan volgens ons geen standhouden zonder dat eerst één en ander is bekeken en afgestemd, zoals beschreven op p. 22 van de bijlage.

In Sectie 6.5.2 van de Toelichting staat de volgende aanbeveling:

> *'Aanbevolen wordt om het vloerpeil minimaal 20 cm hoger te realiseren dan het gezamenlijke erf. Hiermee wordt voorkomen dat water de woning binnenstroomt als er bij heftige buien water op straat staat.'*

Het baart ons zorgen dat noch in de Toelichting noch in Bijlage 3 de mogelijke invloed van de voorgestelde aanpassingen op de belendende percelen (waaronder het onze) beschreven worden; zie ook onze uitgangspunten in Sectie 2 van dit document.

Op basis van bovenstaande rijst bij ons nadrukkelijk de vraag of de locatie van het plangebied wel geschikt is voor permanente bewoning vanwege mogelijke wateroverlast. Het ware wellicht beter te zoeken naar hoger gelegen gronden, dan wel gronden met een betere doorlaatbaarheid voor de uitvoering van dit project.

5.6 Sectie 6.9 *'Natuur'*

Wij zijn het nadrukkelijk oneens met de geformuleerde conclusie in Sectie 6.9.3 *'Conclusie'*, daar die conclusie strijdig is met de daaraan voorafgaande tekst en de conclusie van Bureau BOO.

In Sectie 6.9.3 *'Conclusie'* staat:

> *'Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.'*

Het is verbazend dat deze conclusie onmiddellijk volgt op de volgende tekst:

> *'Gelet op de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor de bunzing, hermelijn, wezel, zandhagedis, levendbarende hagedis en hazelworm is nader onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het onderzoeksgebied voor deze soorten te kunnen bepalen.-Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van het Bal aan de orde zijn *.*
>
> ** Voor de uitvoering van de woningbouwontwikkeling aan de Lieversdijk geldt de voorwaarde dat voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor bouwen een nader ecologisch onderzoek wordt*

uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of en in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling verenigbaar is met de bescherming van soorten zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat de beschermde soorten aanwezig zijn, dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen conform de geldende wettelijke vereisten, en dient – indien nodig – een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd.

De bouw van de woningen is uitsluitend toegestaan indien:
- *Het nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd, en;*
- *De daarin voorgeschreven maatregelen aantoonbaar worden uitgevoerd en in stand gehouden.'*

Door bureau BOO is in juli 2025 een quickscan uitgevoerd (Bijlage 5 '*Quickscan flora & fauna*' bij de Toelichting). Uit de conclusie van die bijlage blijkt nadrukkelijk dat hier niet alleen nader onderzoek noodzakelijk is, maar ook dat er rekening met algemene diersoorten gehouden moet worden tijdens de werkzaamheden.

In Sectie 6.2.1 'Jaarrond beschermde soorten' staat:

'Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het onderzoeksgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden. Alle onderstaande soorten dienen nader onderzocht te worden.'

Het betreft de *bunzing*, *hermelijn*, *wezel*, *steenmarter*, *zandhagedis*, *levendbarende hagedis*, en *hazelworm*. Zonder nader onderzoek kunnen de werkzaamheden leiden tot overtreding van het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving). Nader onderzoek is voor deze soorten noodzakelijk!

In Sectie 6.2.2 *'Algemene diersoorten*' wordt gesteld dat:

'Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene broedvogels en andere diersoorten in en rond het onderzoeksgebied voorkomen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet de specifieke zorgplicht in acht worden genomen (artikel 11.27, Bal).'

Die zorgplicht kan ertoe leiden dat er werkzaamheden moeten worden gestaakt, er passende herstelmaatregelen moeten worden genomen, en/of dat werkzaamheden alleen buiten een specifiek seizoen vallen mogen vinden. Dat kan de ontwikkeling in het projectgebied dus significant belemmeren.

In Sectie 6.2.4 'Verlichting' worden verder nadrukkelijk beperkingen beschreven voor het gebruik van bouwverlichting.

5.7 Bijlage 6 '*Stikstofonderzoek, AERIUS-berekening*'

Bijlage 6 ervaren wij als *verwarrend*, mogelijk *onvolledig in de berekening*, en als een document waarin het eindadvies *voorbarig* (en *mogelijk onjuist*) is, omdat de exacte bouwmethodiek nog niet meegenomen kan worden.

Door bureau BOO is in september 2025 een stikstof onderzoek uitgevoerd (Bijlage 6 '*Stikstofonderzoek, AERIUS-berekening*' bij de Toelichting).

In het Eindadvies op p. 15 wordt gesteld:

'Aan de hand van de gehanteerde parameters worden significant negatieve effecten uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.'

Daarmee is de waarde van de conclusie direct afhankelijk van de juistheid (c.q. betrouwbaarheid) van de gehanteerde parameters. Daarnaast ervaren wij het als uiterst verwarrend dat er in Sectie 2.2 wordt gesteld:

'De gehanteerde 'grenswaarde' voor de stikstofdepositie bedraagt 0,00 mol/hal/j. Een rekenresultaat onder deze grenswaarde geeft geen verplichting tot het aanvragen van een 'natuurvergunning, onder de Omgevingswet.' (sic)

Betekent dat niet 'per definitie' dat er een *natuurvergunning* moet worden aangevraagd?
Uit de berekeningsmethodiek in Sectie 2.2.1 blijkt vervolgens dat men '0,005 mol/hal/j' aanneemt als grenswaarde in plaats van '0,00 mol/hal/j', dus uitgaat van 'afronding' van de grenswaarde.

Daarnaast is het ons niet duidelijk of de ophoging van het vloerpeil van de woningen tot 0.2 m boven het straatniveau (Sectie 6.5.2 '*Onderzoek*') in de berekeningen is meegenomen. Anders gezegd, is de berekening volledig?

Als laatste wordt er nadrukkelijk gesteld dat de berekening opnieuw uitgevoerd dient te worden als '*duidelijk is hoe de bouw er exact gaat uitzien, en de inzet van bouwmachines meer duidelijk is*' (Bijlage 6, p. 11). Met name omdat die berekening opnieuw zal moeten worden uitgevoerd is er dus niet op voorhand gegarandeerd dat de drempelwaarde niet overschreden wordt. Als dan pas blijkt dat drempelwaarde *wel* overschreden wordt, dan dient er alsnog een natuurvergunning te worden aangevraagd vanwege de toename van de stikstofdepositie op het reeds overbelaste Natura 2000 gebied Bekendelle. Enerzijds kan dat op een zeer laat moment nog tot aanzienlijke vertragingen van de realisatie aanleiding geven. Anderzijds is dit een groot risico, immers bureau BOO stelt over een dergelijke aanvraag '*Of dit project dan wordt vergund is zeer twijfelachtig.*' (Bijlage 6, p. 10). Daarmee is de zin '*Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd*' in het eindadvies voorbarig (en mogelijk zelfs onjuist).

5.8 Afronding en conclusie bijlage

Deze bijlage is een integraal onderdeel van onze zienswijze. In deze (meer) algemene zienswijze hebben wij punten beschreven, die ons als eigenaren indirect betreffen.

Onderstaande vatten we de belangrijkste punten uit deze bijlage kort samen:

- Bijlage 5.1, Sectie 3.1 *'Wat houdt de ontwikkeling in?'* uit de Toelichting:
  Een bepalend kenmerk van dit gebied, t.w. '*Eikensingels en -bosjes om de es*', zou geen geweld mogen worden aangedaan door opschoning.

- Bijlage 5.2, Sectie 3.2 '*Strijdigheid omgevingsplan*' uit de Toelichting:
  In het omgevingsplan ontbreekt informatie over hoe de bestemming 'Agrarisch met waarden' (d.w.z. het gebied ten zuiden van de school) wordt opgezet naar 'Maatschappelijk' en 'Sport'.

- Bijlage 5.3, Sectie 6.3 '*Geur*' uit de Toelichting:
  Wij achten het wenselijk om in de koopcontracten van de bouwkavels een clausule op te nemen, dat toekomstige bewoners gewaarschuwd worden voor en afzien van klachten over geuroverlast door normaal agrarisch gebruik van ons perceel.

- Bijlage 5.4, Sectie 6.4 *'Bodemkwaliteit'* uit de Toelichting:
  Gegeven het fors boven de kwaliteitseis voor de bodemklasse 'landbouw/natuur' aangetoonde gehalte molybdeen (in bodemmonster MM05; zie Bijlage 3 '*Bodemonderzoek*', van de Toelichting), lijkt het ons gewenst dat de toekomstige bewoners nadrukkelijk worden afgeraden om zelf groente te verbouwen.

- Bijlage 5.5, Sectie 6.5 *'Water'* van de Toelichting:
  O.i.
  (i) kan de conclusie in Sectie 6.5.3 geen standhouden;

(ii) ontbreekt onderzoek naar de invloed van de voorgestelde aanpassingen t.b.v. het voorkomen van wateroverlast in het plangebied op de belendende percelen; en
(iii) is het sterk de vraag of de locatie van het 'Plangebied' wel geschikt is voor permanente bewoning, aangezien het projectgebied een 'badkuip' vorm heeft.

Het lijkt ons dus een voorbarige conclusie dat er vanuit het aspect 'Water' geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het 'Plangebied'. Eén en ander zal nog nader onderzocht en afgestemd dienen te worden, ook met het Waterschap.

- Bijlage 5.6, Sectie 6.9 *'Natuur'* van de Toelichting:
  Uit de door bureau BOO in juli 2025 uitgevoerde 'Quickscan flora & fauna' blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is (!) én dat er ook rekening moet worden met algemene diersoorten tijdens de werkzaamheden.
  De conclusie in Sectie 6.9.3, dat voor het aspect *'Natuur'* geen belemmeringen bestaan t.a.v. de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied, is strijdig met de conclusie van bureau BOO.

- Bijlage 5.7, Bijlage 6 '*Stikstofonderzoek, AERIUS-berekening*' bij de Toelichting:
  De AERIUS-berekening dient opnieuw uitgevoerd te worden als *'duidelijk is hoe de bouw er exact gaat uitzien en de inzet van bouwmachines meer duidelijk is'* (Bijlage 6, p. 11).
  Er is dus niet gegarandeerd dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.
  Wordt de drempelwaarde wél overschreden, dan moet er alsnog een natuurvergunning worden aangevraagd, vanwege de toename van de stikstofdepositie op het reeds overbelaste Natura 2000 gebied Bekendelle.
  Bureau BOO stelt over een dergelijke aanvraag: '*Of dit project dan wordt vergund, is zeer twijfelachtig.*'. Daarmee is de zin in het eindadvies '*Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit benodigd.*' voorbarig en mogelijk onjuist. Dit punt is dus een risico voor de bouwplannen.