Gemeente Aalten

TAM-Omgevingsplan Lieversdijk, Haart

Zienswijzennota (geanonimiseerd)

Inhoud

TAM-OMGEVINGSPLAN LIEVERSDIJK, HAART **1**

PROCEDURE **3**

ZIENSWIJZEN **4**

1. *(Z/25/197532–618584)* *4*

VOOROVERLEGREACTIES **27**

1. *Waterschap Rijn & IJssel, Liemersweg 2, 7006 GG Doetinchem (Z/25/197532–635942)* *27*

2. *Provincie Gelderland, Markt 11, 6811 CG Arnhem (Z/25/197532–635953)* *27*

Procedure

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan “Lieversdijk, Haart” heeft met ingang van 29 oktober 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.
Iedereen heeft in deze periode het plan kunnen raadplegen via de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met dinsdag 9 december 2025 konden worden ingediend.

Er is één zienswijze ingediend.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 16.23 van de Omgevingswet en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Artikel 3:16 van de Awb luidt:

1. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen en het uitbrengen van adviezen als bedoeld in afdeling 3.3, bedraagt zes weken, tenzij bij wettelijk voorschrift een langere termijn is bepaald.
2. De termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd en daarvan kennis is gegeven.
3. Op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen zijn de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 van overeenkomstige toepassing.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

In deze zienswijzennota is de ingebrachte zienswijze opgenomen. Deze wordt per onderdeel beantwoord. De zienswijze is door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld in de vergadering van 13 oktober 2026.

Vooroverlegreacties

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan is ter kennisgeving en in het kader van informeel (voor)overleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van deze instanties zijn in deze nota beknopt samengevat. De reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld in de vergadering van 13 oktober 2026.

Ambtshalve wijzigingen

Er worden in het omgevingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het omgevingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen worden gedaan om het plan te actualiseren en onjuistheden te corrigeren.

1. (Z/25/197532–*618584*)

Ingekomen op 1 december 2025

Inhoud van de zienswijze en reactie op de zienswijze door B&W

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.

Reactie op zienswijze

De gemeente heeft zich bij de participatie geconcentreerd op omwonenden, de school/stichting Accent en Haarts Belang en niet op eigenaren van omliggende agrarische percelen. Het klopt dat perceeleigenaren van omliggende agrarische gronden niet actief zijn geïnformeerd over de ontwikkeling en niet persoonlijk zijn uitgenodigd voor de informatieavond op 16 oktober 2024. De gemeente heeft de belangen van indiener, eigenaar van naastgelegen perceel gemeente Aalten, sectie P nummer 750, onvoldoende meegenomen in de planvorming. De gemeente heeft het ontwerp van het omgevingsplan volgens de wettelijke voorschriften gepubliceerd op het digitale Regels op de Kaart in het Omgevingsloket en voor 6 weken ter inzage gelegd, zodat eenieder kennis kon nemen van het plan. Indiener heeft tijdens deze termijn van 6 weken terinzagelegging kennisgenomen van het plan. Toen is het verzoek gekomen om op korte termijn met elkaar in gesprek te gaan. Dit gesprek heeft kort daarna op 24 november 2025 plaatsgevonden.

De gemeente biedt haar excuses aan voor het niet tijdig betrekken van indiener bij de plannen. Op 9 februari 2026 is er een vervolggesprek geweest n.a.v. de ingediende zienswijze. De gemeente hoopt dat door nu alsnog met elkaar het gesprek te voeren, alle belangen alsnog goed meegenomen kunnen worden.

Besluit

De zienswijze wordt in zoverre overgenomen, dat een zinsnede in sectie 3.1 wordt gewijzigd. Het schetsboek wordt niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, maar dient als basis voor de verdere uitwerking in een definitief ontwerp. De zin wordt daarom gewijzigd in “Het schetsboek dient als basis voor de verdere uitwerking van het plangebied in een definitief ontwerp”.

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.

Reactie op zienswijze

Het perceel gemeente Aalten, sectie P, nummer 750 heeft in het omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015" de bestemming "Agrarisch met waarden". Dit TAM-Omgevingsplan wijzigt de bestemming van het perceel gemeente Aalten, sectie P, nummer 750 niet. Het is daarmee nu en in de toekomst niet bedoeld als speelplaats voor kinderen en/of als hondenuitlaatveld. De wijziging van het omgevingsplan heeft geen invloed op eventuele ongewenste betreding door kinderen en honden.

Het perceel houdt zijn agrarische bestemming. Dat betekent dat er cultuurgewassen zoals gras en maïs mogen worden geteeld. De wijziging van het omgevingsplan heeft geen invloed op eventuele klachten over de hoogte van de maïs. De maïs is slechts gedurende 2-3 maanden op een maximale hoogte van circa 3 meter. Voor het overige gedeelte van het jaar zal er nog steeds

sprake zijn van uitzicht over een open es. Vanwege de agrarische bestemming is bemesting van het perceel toegestaan, nu en in de toekomst. In de motivering op de wijziging is geconcludeerd dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eventuele klachten over stankoverlast door bemesting doen hier niets aan af.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

- 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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in opdracht van gemeente Aalten door Adromi B.V. een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd naar eventuele gezondheidsaspecten voor wat betreft driftblootstelling vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de

agrarische gronden rondom het plangebied. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar het rapport in de bijlagen bij de motivering. Het onderzoek adviseert dat het niet noodzakelijk is om in planologische context voorzorgmaatregelen te nemen, zoals het opnemen van een spuitvrije zone. Er zijn wel maatregelen te nemen waarmee het driftblootstellingsrisico zo klein mogelijk wordt gehouden. Adromi B.V. adviseert in haar rapport om een fysieke afscherming te plaatsen van 1,5 tot 2 meter hoogte, welke direct langs de agrarische grond wordt aangeplant. Deze afscherming bestaat bij voorkeur uit een groenblijvende haag met bladdichtheid van rond de 90%.

Indiener verwijst in de zienswijze naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:1205). Uit vaste jurisprudentie volgt dat een zone van 50 meter tussen agrarische grond en gevoelige functies voldoende is, tenzij uit locatiespecifiek onderzoek blijkt dat kan worden volstaan met een kleinere afstand. Er bestaat geen verplichting om deze zone inwaarts te realiseren, dus binnen het plangebied. In het specifieke geval van de door indiener aangehaalde uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2025:1205) is het plan geschorst voor het deel van het bestemmingsplan dat binnen 50 meter van agrarische gronden was gelegen, omdat er geen spuitzone was opgenomen. Dit is later hersteld door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting bij de omgevingsvergunning en het nemen van een voorbereidingsbesluit waarmee het in het werkingsgebied van dat besluit verboden is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken in de openlucht en het bestaand gebruik te wijzigen naar een andere vorm van agrarisch grondgebruik waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in de openlucht.

Indiener verwijst in de zienswijze naar een beslisnota (4 november 2025) en een Kamerbrief (19 november 2025) van de minister van LVVN (Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur). Het RIVM en de WUR zijn gevraagd een studie uit te voeren naar spuitzonering (afstand tussen agrarische activiteiten met gewasbeschermingsmiddelen en bebouwing, zoals woningen). Dit verzoek komt inderdaad voort uit een uitspraak van de Afdeling uit 2024 die aangeeft dat de huidige rekentechnieken tekortschieten in het adequaat beoordelen van spuitzonering vanuit een goed ruimtelijk ordeningsperspectief en dat de afstand van 50 meter moet worden aangehouden voor de veiligheid van omwonenden. Dit rapport ‘Verkenning rekenmethode voor veilige afstand tussen gewaspercelen en omwonenden, spuitzonering bij gebruik gewasbeschermingsmiddelen’ door RIVM en WUR is in de zomer van 2026 verschenen. Uit dit rapport blijkt dat het wetenschappelijk mogelijk is om een rekenmethode te ontwikkelen die lokaal een veilige afstand kan bepalen. Er is wel meer onderzoek nodig voordat de methode in de praktijk de gezondheidsrisico’s van omwonenden precies genoeg kan aangeven.

<u>Besluit</u>

De zienswijze wordt deels overgenomen. In het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan was onvoldoende rekening gehouden met driftblootstelling als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het potentiële gezondheidsrisico voor omwonenden daardoor. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een zone van 50 meter tussen agrarische grond en gevoelige functies voldoende is. Om die reden wordt voorgesteld om op de agrarische gronden die binnen 50 meter van de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Wonen” liggen een vergunningplicht op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de openlucht op te nemen middels een spuitvrije zone, waarbij het verboden is om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. De omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de beoordelingsregel, welke inhoudt dat er ter plaatse van de gevoelige functies wonen en maatschappelijk sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee is het

gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de spuitzone niet langer bij recht toegestaan. Daarnaast wordt voorgesteld om in de bestemming “Groen” een aanduiding ‘speelvoorzieningen’ op te nemen, waarmee speelvoorzieningen uitsluitend toegestaan worden binnen deze aanduiding en niet in de gehele bestemming. De spuitvrije zone dient tevens minimaal 50 meter vanaf de functieaanduiding ‘speelvoorzieningen’ te gelden.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

Het klopt dat het plangebied lager ligt dan het perceel, gemeente Aalten, sectie P, nummer 750. Aanbevolen wordt om het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm hoger te realiseren dan het gezamenlijke erf. Hiermee wordt voorkomen dat water de woning binnenstroomt als er bij hevige buien water op straat staat. Daardoor blijft het grondwaterpeil ongewijzigd. De grond die wordt opgebracht om het vloerpeil van de woningen te verhogen stroomt niet weg naar omliggende percelen bij een hevige regenbui.

Het waterbelang is meegewogen in de belangenafweging. Voor de planontwikkeling is een Quickscan water uitgevoerd en is de watertoets doorlopen. Water mag niet afgewenteld worden op de omgeving en moet binnen het plangebied verwerkt worden, waarbij het water bij voorkeur geïnfiltreerd wordt. Is dat niet mogelijk, dan moet het water vertraagd afgevoerd worden. Het waterschap Rijn en IJssel heeft positief geadviseerd over het plan. Daarmee vormt het aspect water geen belemmering voor uitvoering van het plan.

De passage in 6.5.2 van de motivering over vergroting van de greppels heeft betrekking op de greppel op de westgrens van het plangebied, niet op de greppel ten zuiden van het plangebied. De greppel die vergroot wordt grenst dus niet aan het agrarische perceel in gemeente Aalten, sectie P, nummer 750. De aanpassingen aan de greppels die gedaan moeten worden vinden plaats binnen het plangebied.

Besluit

Het waterbelang is voldoende meegewogen in de belangenafweging. Er bestaat geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen of een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

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.

Reactie op zienswijze

De zienswijze loopt vooruit op de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, niet op de gebruiksactiviteit. Artikel 5.6 regelt dat burgemeester en wethouders vergunningvoorschriften kunnen stellen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de zaken die genoemd staan in de leden a t/m g. Lid f is opgenomen met het oog op de bescherming van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Burgemeester en wethouders kunnen dus vergunningvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Vergunningverlening is pas aan de orde nadat het omgevingsplan onherroepelijk is. Er ligt nu geen aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, derhalve vindt geen toetsing plaats aan deze regel en kan daar niet op vooruit gelopen worden.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

Reactie op zienswijze

De zienswijze loopt vooruit op de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, niet op de gebruiksactiviteit. Artikel 7.6 regelt dat burgemeester en wethouders vergunningvoorschriften kunnen stellen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de zaken die genoemd staan in de leden a t/m g. Lid f is opgenomen met het oog op de bescherming van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Burgemeester en wethouders kunnen dus vergunningvoorschriften stellen aan de omgevingsvergunning ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Vergunningverlening is pas aan de orde nadat het omgevingsplan onherroepelijk is. Er ligt nu geen aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, derhalve vindt geen toetsing plaats aan deze regel en kan daar niet op vooruit gelopen worden.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

Reactie op zienswijze

Het TAM-omgevingsplan wijzigt uitsluitend de planologische regeling binnen het plangebied; voor het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 750 blijft het huidige Omgevingsplan gemeente Aalten (onderdeel bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015”) gelden, met de daarin opgenomen overgangsrechtelijke bepaling. Dat betekent dat ook de regeling met betrekking tot overgangsrecht die in hoofdstuk 5 van het TAM-omgevingsplan is opgenomen geen betrekking heeft op het perceel gemeente Aalten, sectie P, nummer 750. Voor de van toepassing zijnde regels op het perceel P 750 wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015”.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

Reactie op zienswijze

De artikelen waar in de voorgaande paragrafen naar wordt verwezen hebben betrekking op het kunnen opnemen van vergunningvoorschriften, die pas aan de orde komen op het moment dat er een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend en is derhalve nu niet aan de orde.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

Reactie op zienswijze

Wij hebben het gesprek op 24 november 2025 en het gesprek op 9 februari 2026 als prettig en constructief ervaren, waarbij wij de mogelijkheid hebben gehad om het één en ander toe te lichten en vragen te beantwoorden. Daarbij is tijdens het gesprek van 24 november 2025 aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen, zodat er niet alleen een mondelinge maar ook een schriftelijke reactie komt op de vragen en opmerkingen met betrekking tot het TAM-Omgevingsplan.

Besluit

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

Het Schetsontwerp in bijlage 1 bij de Toelichting op het TAM-Omgevingsplan vormt de basis voor het ontwerp van het nieuwe woonerf. De bestaande groensingel en de es vormen beide landschappelijke kwaliteiten, waarmee rekening is gehouden in het ontwerp. Het klopt dat de acht rijwoningen in meerdere mate kunnen genieten van het uitzicht over de es dan de twee-onder-één-kapwoning en de drie levensloopbestendige woningen. Zoals ook eerder aangegeven

kan het voorkomen dat er een korte periode in het jaar maïs van circa 3 meter hoog staat, waardoor de openheid voor een korte periode enigszins beperkt blijft.

De bestaande bosschages worden gezien als een bestaande kwaliteit van (de omgeving van) het plangebied. Deze blijven grotendeels bestaan en worden aan de rand deels aangevuld en versterkt, maar mogelijk wordt de groensingel aan de zuidzijde iets opgeschoond, waardoor vanuit de woningen vrijer zicht ontstaat richting de es. Uitgangspunt is dat bomen zo veel mogelijk behouden blijven en dat hooguit lagere bosschages worden gekapt. Het één en ander dient nader te worden uitgewerkt in een definitief ontwerp, dat gebeurt nadat het omgevingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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'.

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".

Reactie op zienswijze

In paragraaf 3.2.1 van de motivering op het TAM-Omgevingsplan staat genoemd dat het projectgebied ten zuiden van de school is bestemd als 'agrarisch met waarden'. Hier zijn in beginsel geen maatschappelijke activiteiten toegestaan. Om deze strijdigheid op te heffen wordt de bestemming van het perceel ten zuiden van de school omgezet in 'maatschappelijk', zodat hier maatschappelijke activiteiten worden toegestaan. Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat dit in paragraaf 3.2.2 onvoldoende wordt toegelicht voor het deel van het plangebied ten zuiden van de school, aan de Haartseweg.

Besluit

De zienswijze wordt in zoverre overgenomen dat paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt aangevuld met de strijdigheden voor wat betreft het gedeelte van het plangebied dat ten zuiden van de school, aan de Haartseweg, ligt.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

In paragraaf 6.3.2 wordt beschreven of er in de omgeving van het plangebied (agrarische) bedrijven voorkomen die geurhinder zouden kunnen veroorzaken. Er is één veehouderij op circa 500 meter afstand aanwezig.

Bemestingswerkzaamheden passend bij agrarisch gebruik zijn op basis van de huidige agrarische bestemming, welke ongewijzigd blijft, toegestaan. Er is op het perceel kadastraal gemeente Aalten, sectie P, nummer 750 daarmee geen sprake van een intensieve veehouderij of geurproducerende inrichting. Er bestaat daarom geen aanleiding om hierover een clausule op te nemen in de koopovereenkomsten.

<u>Besluit</u>

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

Het door BOO uitgevoerde bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA). Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen volgens paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Op basis van het historisch vooronderzoek (conform NEN5725) zijn geen verdachte deellocaties vastgesteld. Alsnog is er ter plaatse een bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. De ODA gaat akkoord met het uitgevoerde bodemonderzoek. Met het uitgevoerde bodemonderzoek zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten gemeten (molybdeen). Hierbij wordt de functieklasse Wonen niet overschreden. De ODA heeft aanvullend beoordeeld of er op basis van het gehalte molybdeen sprake is van een eventueel risico bij het gebruik als moestuin. Op basis van de uitgevoerde toetsing is vastgesteld dat er geen sprake is van een humaan risico, ook niet bij gebruik als moestuin. De locatie is daarmee geschikt voor het wonen en kan ook worden gebruikt als moestuin. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek op een juiste wijze is uitgevoerd en de bodemkwaliteit binnen het gehele onderzoeksgebied voldoet aan de functienorm voor wonen. Er is geen nader bodemonderzoek nodig. Aan de omgevingsvergunning hoeven geen bodemspecifieke voorwaarden te worden verbonden.

<u>Besluit</u>

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

In de zienswijze worden zorgen geuit over mogelijke invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de belendende percelen. In paragraaf 5.4 is het beleid van het waterschap beschreven en is geconcludeerd dat het voorgenomen plan in overeenstemming is met het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Daarnaast is een quickscan water uitgevoerd en is de Digitale

Watertoets doorlopen. Afwenteling van water op de omgeving is niet toegestaan. Gezien de slechte doorlatendheid van de bodem is infiltratie geen optie en zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd, via bestaande greppels en sloten. Het waterschap heeft de suggestie gedaan om de greppels te voorzien van een stuw of knijpconstructie aan de noordzijde van het plangebied. De uiteindelijke wijze van berging wordt bij de uitwerking in een definitief ontwerp afgestemd met gemeente en waterschap. Het e.e.a. wordt dan verder civieltechnisch uitgewerkt. Hoewel deze definitieve uitwerking nog moet plaatsvinden, vormt het aspect water op dit moment geen belemmering voor uitvoering van het plan, omdat het waterschap positief heeft geadviseerd en omdat kan worden voldaan aan de bergingsopgave.

Besluit

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

Reactie op zienswijze

In de zienswijze geeft indiener aan het oneens te zijn met de conclusie dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied, omdat nader onderzoek naar een aantal soorten nodig is, om vast te stellen of overtredingen van het Bal aan de orde zijn.

Door BOO is in juli 2025 een quickscan flora & fauna uitgevoerd om de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen te onderzoeken. Hieruit is gebleken dat nader onderzoek naar de bunzing, hermelijn, wezel, zandhagedis, levendbarende hagedis en hazelworm noodzakelijk is om de daadwerkelijke functie van het onderzoeksgebied voor deze soorten te kunnen bepalen. Het onderzoek zal uitwijzen of er rust- of voortplantingsplaatsen van deze strikt beschermde soorten aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied (al dan niet) heeft. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of er in het kader van de Omgevingswet mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen en of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit moet worden aangevraagd.

Het nader onderzoek naar de bunzing, hermelijn en wezel (kleine marterachtigen) wordt uitgevoerd tussen 1 juni en 15 november. Het nader onderzoek naar de zandhagedis wordt uitgevoerd tussen half april en september. Het nader onderzoek naar de levendbarende hagedis en de hazelworm vindt plaats tussen 1 april en 30 september. De rapportage van het nader onderzoek zal in het najaar van 2026 gereed zijn.

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

Dat betekent dat het aspect natuur naar verwachting geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen planologische wijziging. Wel moet alvorens gestart wordt met de bouw de omgevingsvergunning zijn verleend (indien dit nodig is) en de maatregelen (indien nodig) zijn uitgevoerd conform het goedgekeurde activiteitenplan.

Artikel 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt de specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten. Iedereen die nadelige gevolgen voor beschermde natuur kan veroorzaken, moet deze voorkomen of beperken. Het is verboden om beschermde soorten te verstoren of te doden, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden of een vergunning of ontheffing is verleend. Deze regel geldt voor iedereen. Dit omvat onderzoek, preventieve maatregelen en, bij noodzaak, staken van activiteiten om schade aan soorten en hun leefomgeving te voorkomen. Het onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Indien uit het onderzoek blijkt dat mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn, of dat een vergunning of ontheffing vereist is, kan de activiteit niet worden toegestaan zonder dat aan deze wettelijke eisen is voldaan. Deze verplichting werkt rechtstreeks uit het Bal en hoeft daarom niet in het omgevingsplan te worden opgenomen.

Besluit:

De zienswijze wordt in zoverre overgenomen, dat de tekst in paragraaf 6.9.3 van de toelichting als volgt wordt aangepast: “Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur naar verwachting geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.”

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).

<u>Reactie op zienswijze</u>

De verhoging van het vloerpeil van de woning leidt niet tot meer bouwactiviteiten en extra inzet van bouwmachines. En daarmee ook niet tot meer stikstofemissie door het project.
De wettelijk voorgeschreven berekening met de AERIUS-calculator geeft bij een lagere depositie dan 0,0045 mo/lha/j als uitkomst: geen resultaat. Dat geeft aan dat het programma werkt met een wiskundige afronding van de wettelijke normwaarde van 0.00 mol/ha/j.

Het is geen door bureau BOO bedachte afronding maar geheel in overeenstemming met de wet.

De AERIUS-berekening is uitgevoerd op de voor dit project meest voor de hand liggende bouwwijze en inzet van bouwmachines (met een verbrandingsmotor). De conclusie dat voor dit

project geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit nodig is daarmee wel correct. Het is een voldoende onderbouwing om nu geen natuurvergunning (Natura 2000) aan te hoeven vragen.

Omdat de exacte bouwwijze in dit stadium nog niet bekend is, is er een theoretische kans dat de drempelwaarde wel wordt overschreden. De werkwijze in dat geval is dat bij een dan dreigende overschrijding van de drempelwaarde bouwmaterieel met een lagere stikstofemissie wordt ingezet (hogere stage-klasse of elektrisch). Ook worden in een dergelijke situatie regelmatig prefab-bouwdelen ingezet in plaats van ter plaatse bouwen. Dan is de emissie namelijk niet verbonden aan plaats en project en draagt zo ook niet bij aan de berekende depositie. Wanneer desondanks met het realiseren van het project de drempelwaarde toch wordt overschreden, en er geen 'natuurvergunning' kan worden verleend, kan de realisatie van dit project uiteindelijk geen doorgang vinden.

Voor stikstof geldt dat bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden op grond van artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht adequate maatregelen moeten worden getroffen om stikstofemissies te beperken. Wanneer de exacte bouwmethode nog niet vaststaat, moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen opnieuw worden beoordeeld of de stikstofeffecten aanvaardbaar zijn. Indien nodig wordt daarbij een geactualiseerde AERIUS-berekening gevraagd. Deze verplichting werkt rechtstreeks uit de wet en hoeft daarom niet aanvullend in het omgevingsplan te worden vastgelegd.

Besluit:

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

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.

<u>Reactie op zienswijze</u>

In dit gedeelte wordt de zienswijze samengevat en volgt er een conclusie. Voor de reactie op de genoemde punten uit de zienswijze wordt verwezen naar de eerdere beantwoording.

<u>Besluit:</u>

De zienswijze vormt geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

Vooroverlegreacties

1. *Waterschap Rijn & IJssel, Liemersweg 2, 7006 GG Doetinchem* (Z/25/197532–*635942*)

Ingekomen op 1 oktober 2025

Inhoud van de overlegreactie:

1. Hemelwatercompensatie is voldoende meegenomen volgens de uitgangspunten van het waterschap.
2. Relevante wateraspecten zijn voldoende meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en quickscan water.
3. Vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem wordt er voor gekozen om water vertraagd af te voeren. Daarvoor geldt dat er een knijpconstructie of stuw nodig is om vertraagde afvoer via de greppels mogelijk te maken. Het voorstel is om dit toe te voegen aan de waterparagraaf.
4. Er is sprake van een vergunningplicht voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater. Deze kan worden ingediend via het Omgevingsloket.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

De vooroverlegreactie wordt voorkennisgeving aangenomen. De waterparagraaf is aangevuld naar aanleiding van punt 3.

Besluit:
De vooroverlegreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2. *Provincie Gelderland, Markt 11, 6811 CG Arnhem* (Z/25/197532–*635953*)

Ingekomen op 8 oktober 2025

Inhoud van de overlegreactie:

Dit plan gaat om minder dan 20 woningen en voor het overige spelen de provinciale belangen Landschap en Klimaatadaptatie. Er worden geen kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aangetast. Het plan hoeft daarom, en ook vanwege de andere belangen, niet aan de provincie toegezonden te worden voor advies.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

De vooroverlegreactie wordt voorkennisgeving aangenomen.

Besluit:
De vooroverlegreactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.