

**Beantwoording zienswijzen inzake ontwerp omgevingsvergunning d.d. 8 april 2015
Zuideropgaande 93**

Beantwoording zienswijze 1:

1. De indiener heeft bezwaar tegen het feit dat ter plaatse niet één maar twee woningen gerealiseerd gaan worden: dit geeft een verdubbeling van verkeersbewegingen en een toename van (geluids)hinder voor cliënten.

Reactie gemeente

*Door de extra woning vindt er geen verdubbeling van het totaal aantal verkeersbewegingen op het Zuideropgaande plaats. Het totaal aantal verkeersbewegingen op het Zuideropgaande bedraagt circa 1000 motorvoertuigen per etmaal. Door de extra woning neemt het aantal verkeersbewegingen toe met circa 8 per etmaal (ASVV 2012, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Deze toename leidt niet tot een **waarneembare** toename in geluidshinder als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Zuideropgaande.*

2. De indiener begrijpt niet waarom van een zeer recent vastgesteld bestemmingsplan moet worden afgeweken. De realisatie van een 2 onder één kap woning is volgens de indiener in strijd met deze goede ruimtelijke ordening. Voor het perceel Zuideropgaande 144 is volgens de indiener een vergelijkbaar verzoek afgewezen. Om die reden is er volgens de indiener sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Zuideropgaande 2011 is in artikel 16.4 van de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de splitsing van hoofdgebouwen groter dan 180 m². Voor woningsplitsing komt alleen het hoofdgebouw op een perceel in aanmerking.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat op basis van de mogelijkheid die bestemmingsplan Zuideropgaande 2011 biedt om een hoofdgebouw te splitsen in 2 wooneenheden besloten is medewerking te verlenen aan het verzoek. Omdat het verzoek van de initiatiefnemer op een aantal punten afwijkt van de voorwaarden die genoemd zijn in het bestemmingsplan kan geen medewerking verleend worden middels omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen om een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) toe te passen, waarbij aansluiting is gezocht bij de regels omtrent het splitsen van voormalige agrarische bedrijven. Bij het perceel aan het Zuideropgaande 144 was er destijds sprake van een bijgebouw dat men wilde gebruiken als woning. Daarmee voldeed dat verzoek niet aan de regels om voor woningsplitsing in aanmerking te komen. Ook is er daardoor geen strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel.

3. De indiener maakt bezwaar tegen het realiseren en het verplaatsen van de nieuwe 2 onder 1 kap woning. Volgens de indiener zou de huidige woning kunnen blijven staan en gesplitst kunnen worden. De indiener geeft aan dat zijn uitzicht naar het noorden wordt verslechterd door de nieuwbouw die ten opzicht van de huidige woning enkele meters wordt opgeschoven.

Reactie gemeente:

De te realiseren 2 onder 1 kap woning wordt enkele meters naar het noorden opgeschoven om zodoende het perceel in twee gelijke helften te verdelen. Door de verplaatsing in noordelijke richting van het nieuw te realiseren gebouw wordt deze ten opzichte van de huidige situatie juist op een grotere afstand van de woning van de indiener gerealiseerd. De voorgevelrooilijn blijft ten aanzien van de huidige situatie ongewijzigd, waardoor in oostelijke of westelijke richting geen verslechtering van het uitzicht optreedt. Daarnaast is er in de huidige situatie al een woning aanwezig tussen de woning waarin de indiener woont en de te realiseren woning, die het zicht van de indiener voor het grootste gedeelte al wegneemt. Ook de maximale bouwhoogte zal in de nieuwe planologische situatie niet verruimd worden. In de huidige situatie mag de woning maximaal 10 meter hoog worden, terwijl het bouwplan voorziet in een woning van 9,8 meter hoog. Met inachtneming van het voorgaande is niet aangetoond op welke manier het uitzicht van de indiener verslechterd. Overigens kan het recht op vrij uitzicht volgens vaste jurisprudentie in de ruimtelijke ordening niet geclaimd worden.

4. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het rapport van het bodemonderzoek. Het rapport vermeldt dat het verkennend bodemonderzoek nooit volledige zekerheid geeft over de toestand van de bodem ter plaatse van de locatie en dat op basis van dit onderzoek niet geheel uitgesloten kan worden dat zich op de locatie een verontreiniging bevindt welke in dit onderzoek niet is aangetroffen. Met dit onderzoek wordt de waarde van het bodemonderzoek praktisch tot nul gereduceerd. Verder wordt opgemerkt dat de boringen niet hebben plaatsgevonden op de plek waar tussen 1920 en 1956 zich een fiets- en bromfietsbedrijf bevond. Alleen daarom al kan geen waarde worden gehecht aan het bodemonderzoek. Ook heeft het rapport geen rekening gehouden met het feit dat tussen Zuideropgaande 93 en 93a in het verleden afval is gedumpt in de vorm van zware metalen.

Reactie gemeente

Het is verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Een erkend en gecertificeerd onderzoeksbureau heeft het onderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Daarmee is de kwaliteit van het onderzoek voldoende gewaarborgd. In het rapport van Sigma Bouw & Milieu wordt reeds verwezen naar het onderzoek dat in 2000 is uitgevoerd door de Grontmij. Aanleiding voor het onderzoek in 2000 was de aanwezigheid van de voormalige moffel- en rijwielinrichting.

Uit dit onderzoek is gebleken dat gezien de relatief lage gehalten aan verontreinigende stoffen humane risico's als afwezig beschouwd kunnen worden en was op basis van dit onderzoek geen nader onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek van Sigma Bouw & Milieu heeft zich dan ook gericht op de plaats waar het beoogde bouwblok is gelegen. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van dit bouwblok er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is daarmee voldoende gewaarborgd dat de nieuwe woningen niet worden gebouwd op vervuilde grond. Uit het vooronderzoek dat deel uitmaakt van het bodemonderzoek is eveneens gebleken dat er plaatselijk dempingen van watergangen aanwezig zijn. Het is bekend dat deze onder andere verontreinigd zijn met zware metalen. De meest voorkomende zware metalen zijn geanalyseerd in het onderzoek en er zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetroffen. Deze geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Wij zien dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan de uitkomsten van het rapport van het bodemonderzoek. Het rapport geeft aan dat er lichte verontreinigingen aanwezig zijn, die geen milieu hygiënische belemmering vormen voor de bouw van twee woningen.

Beantwoording zienswijze 2:

De indiener gaf aan na een gesprek met de initiatiefnemer te moeten vernemen dat de te realiseren nieuwe woning meer dan twee meter in noordelijke richting verplaatst zou worden, hetgeen niet conform de afspraak is, die de indiener met de gemeente is overeengekomen en zo ook is verwoord in de omgevingsvergunning. De indiener gaat hier niet mee akkoord. De volgens de situatietekening vergunde situatie heeft tot gevolg dat het bedrijf van de indiener niet meer kan voldoen aan de geluidsvoorschriften. Ook beroept de indiener zich op het feit dat wanneer de nieuwe woning niet op de afgesproken afstand van 16,51 meter komt te staan maar op 14,41 meter de woningwaarde van de indiener meer zal gaan dalen. Dit vanwege het uitzicht en het woongenot dat beperkt wordt.

Reactie gemeente:

De indiener heeft op 21 april 2015 mondeling een zienswijze ingebracht. Naar aanleiding hiervan is de bedrijfssituatie van indiener akoestisch in beeld gebracht. Hieruit volgde dat de indiener niet in zijn bedrijfsvoering wordt geschaad. Indiener heeft daarop mondeling met het akoestische rapport ingestemd. Zodra bekend werd dat de ruimtelijke onderbouwing afweek van de situatietekening, en de indiener wel in zijn bedrijfsvoering geschaad zou worden, is door de gemeente getracht om samen met de initiatiefnemer en indiener in gesprek te gaan om tot een passende oplossing te komen. Hierbij is voorgesteld om een geluidwerend scherm tussen de vergunde woning van de initiatiefnemer en het bedrijf van de indiener te plaatsen. De normen blijven hierdoor binnen de gestelde eisen van het Activiteitenbesluit, waardoor verzoeker ten aanzien van de uitoefening van zijn bedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad. Tenslotte kan het recht op vrij uitzicht volgens vaste jurisprudentie in de ruimtelijke ordening niet geclaimd worden.