

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan “Buitengebied Borne,
herziening Hoofdstraat 131”**

1. INLEIDING

Deze zienswijzennota heeft betrekking op de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Borne, herziening Hoofdstraat 131”.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot transformatie van het winkelpand met bedrijfswoning aan de Hoofdstraat 131 in Zenderen naar tien appartementen voor starters.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 27 oktober 2022 t/m 7 december 2022 ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft ook het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is namelijk gebleken dat als gevolg van het verkeer op de N743 een hogere geluidsbelasting dan in de Wet geluidhinder genoemde voorkeurswaarde zal optreden.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om voor deze voorgenomen ontwikkeling op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vast te stellen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft één reclamant zienswijzen ingediend. De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Geluid

Samenvatting zienswijze

1. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is ten onrechte geen rekening is gehouden met het verkeer en daarbij behorend geluid afkomstig van de Elhorsterweg.
2. Er is een onvolledig beeld geschetst van het snelheidsregime van 50 km/uur met betrekking tot de N743. Vlak voor het plangebied geldt een snelheidsregime van 80 km/uur. Dit betekent dat wegverkeer het plangebied nadert met 80 km/uur.
3. Er is geen rekening gehouden met de geplande provinciale verbindingsweg, de zogeheten Vloedbeltverbinding. Dit wordt waarschijnlijk een 80 km/uur weg met eveneens de nodige geluidsoverlast. Deze weg zal ongeveer 300 meter van het plangebied komen te liggen.
4. Er is uitgegaan van een hogere waarde wegverkeerslawaai met betrekking tot het plangebied omdat gesteld wordt dat het projectgebied zou liggen in ‘stedelijk gebied’. Volgens reclamant is dit onjuist en bevindt het plangebied zich in het buitengebied. Dit gegeven maakt dat met betrekking tot de berekening van de geluidsbelasting uitgegaan had moeten worden van de hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai die geldt voor een buitenstedelijk gebied, te weten 53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh) en niet 63 dB zoals naar voren komt uit de conclusies van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

Beantwoording zienswijze

1. De Elhorsterweg betreft een verkeersluwe weg die primair wordt gebruikt als ontsluitingsweg voor de aangrenzende percelen. De verkeersintensiteit op deze weg ligt daarom (zeer) laag. Hierdoor is de geluidsbelasting als gevolg van deze weg op het plangebied niet relevant, temeer tussen de Elhorsterweg en het plangebied de N743 aanwezig is. De N743 betreft een weg met een hoge verkeerintensiteit waardoor sprake is van een hoge geluidsbelasting.

Hierdoor is de N743 in dit geval de maatgevende weg als het gaat om geluid afkomstig van wegverkeer. Om voorgenoemde redenen is de Elhorsterweg buiten beschouwing gelaten.

2. Voor de N743 geldt dat op een afstand van circa 150 meter ten noordwesten van het plangebied de weg overgaat van 80 km/uur naar een 50 km/uur weg. De aanname dat het verkeer het plangebied nadert met 80 km/uur delen wij dan ook niet. Immers moet bij het verkeersbord (bebouwde kom > max. snelheid 50 km/uur) voldaan worden aan de maximum snelheid.
3. De geplande Vloedbeltverbinding ligt op een afstand van circa 440 meter van het plangebied. Naast dat de betreffende weg nog niet aanwezig is, ligt het plangebied buiten de wettelijke geluidszone (350 m.) van de weg. Daarnaast is in het kader van het ontwerp-inpassingsplan "PIP Vloedbeltverbinding" een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd. Ook hieruit blijkt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een verhoogde geluidsbelasting.
4. Ingevolge artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt onder 'stedelijk gebied' verstaan:

gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;

Voor het begrip bebouwde kom valt de Wet geluidhinder terug op de Wegenverkeerswet 1994. In de Wegenverkeerswet 1994 is in artikel 20a vastgesteld dat de grenzen van de bebouwde kom of kommen van een gemeente worden vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad.

Op een afstand van circa 150 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het verkeersbord bebouwde kom en gaat de N743 van een 80 km/uur weg naar een 50 km/uur weg. Dit is in het kader van de Wegenverkeerswet de grens van de bebouwde kom. In het kader van het akoestisch onderzoek is daarom terecht uitgegaan van een locatie gelegen in 'stedelijk gebied'. Het klopt dat in de toelichting bij sommige aspecten wordt uitgegaan van 'buitengebied', echter gelden voor betreffende aspecten andere referentiekaders ter bepaling van de omgevingstypologie (mate van verstedelijking, ruimtelijke/functionele structuur van de omgeving etc.). Van inconsistentie of het hanteren van een verkeerde omgevingstypologie is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze omtrent het onderwerp geluid resulteert niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan of het besluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

2.2 Parkeren

Samenvatting zienswijze

Betwijfeld wordt of met betrekking tot de parkeergelegenheid op eigen terrein en in de openbare ruimte is gerekend met de juiste parkeernorm en of daarom wel kan worden voldaan aan de parkeernorm. Met betrekking tot de parkeernorm is de planontwikkeling aangemerkt als zijnde 'huur, etage'.

¹ Akoestisch onderzoek Aanleg Vloedbeltverbinding, (12 december 2022) Antea Group

Reclamant is van mening dat niet is beargumenteerd waarom hier sprake is van een etage. Volgens reclamant is het logischer om uit te gaan van de hogere parkeernorm behorend bij 'sociale huur' of 'huur in de vrije sector'.

Beantwoording zienswijze

De parkeernorm die ziet op 'sociale huur' of 'huur in de vrije sector' betreffen parkeernormen die betrekking hebben op grondgebonden woningen. In geval van voorgenomen ontwikkeling gaat het om appartementen (woningen die boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerd zijn, niet zijnde twee-aan-een gebouwde woningen dan wel aanééngebouwde woningen). Hiervoor is de parkeernorm van toepassing die geldt voor de functie 'etage'. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom terecht uitgegaan van de functie 'etage' en – gelet op het feit dat er 13 parkeerplaatsen worden aangelegd worden/aanwezig zijn voor 10 woningen, sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de regels van het bestemmingsplan worden desondanks wel aanvullingen gedaan om het toegestane type woningen te borgen. Daarbij wordt tevens een aanvulling gedaan in de overige regels aangaande de borging van de parkeernormen. Met het borgen van de parkeernormen dient te allen tijde te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Borne'.

Conclusie

Bovenstaande resulteert tot de volgende aanvullingen in het bestemmingsplan:

Om het beoogde type woningen (gestapeld) vast te leggen is in artikel 3.2.1 van de regels de volgende bepaling toegevoegd:

b. uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;

Aanvullend is in de begrippen (artikel 1 van de regels) het begrip 'gestapelde woningen' toegevoegd en luidt als volgt:

1.23 Gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde twee-aan-een gebouwde woningen dan wel aanééngebouwde woningen), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

Om de geldende gemeentelijke parkeernormen gedegen vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan is onder de in artikel 3.4 opgenomen specifieke gebruiksregels een sublid toegevoegd:

3.4.4 Parkeren

Voor de in artikel 3.1 genoemde functies gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de in bijlage 1 opgenomen 'Nota Parkeernormen Gemeente Borne'.

Hierdoor zal te allen tijde moeten worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Gemeente Borne'.

Daarnaast is in artikel 11.2 de volgende bepaling toegevoegd:

a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform de Nota Parkeernormen Gemeente Borne, op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort.

2.3 Stikstof

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de conclusie die is getrokken in het ontwerpbestemmingsplan dat het niet noodzakelijk zou zijn om een AERIUS-berekening (stikstof) uit te voeren.

Beantwoording zienswijze

Voor vaststelling van het bestemmingsplan is een AERIUS-berekening uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat er voor zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een meetbare toename van de stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitat in Natura 2000-gebieden. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling, ten aanzien van stikstof, niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Bij vaststelling van het bestemmingsplan is voor de voorgenomen ontwikkeling een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het onderzoek is verwerkt in paragraaf 5.6.3.2 van de toelichting en opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Privaatrechtelijke belemmering

Samenvatting zienswijze

Op basis van het erfinrichtingsplan zijn 5 bomen ingetekend die volgens reclamant ruim over de erfgrens vallen. Ook de geplande haag is op de erfgrens ingetekend. Op basis van Artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek moet een boom minimaal 2 meter van de erfgrens staan. De haag moet minimaal 0,5 meter van de erfgrens staan.

Omdat geen toestemming is gegeven om de bomen en de haag op kortere afstand dan hiervoor genoemd te realiseren, doet het erfinrichtingsplan inbreuk op het eigendomsrecht van cliënt.

Beantwoording zienswijze

Het Burgerlijk Wetboek kent een wettelijke bepaling omtrent de afstand waarop bomen en hagen van de erfgrens mogen staan (Artikel 5:42). Hiervoor gelden overigens ook uitzonderingen zoals toezeggingen of verjaring.

De ingetekende bomen betreffen reeds bestaande bomen. Hoe in voorliggend geval om wordt gegaan met de reeds aanwezige groenstructuren staat los van de bestemmingsplanprocedure. De beoogde haag wordt op een afstand van 0,5 meter van de zuidelijke erfgrens aangeplant.

Conclusie

Het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan is vervangen voor een nieuw erfinrichtingsplan waarin de haag op ten minste 0,5 meter tot de zuidelijke erfgrens is ingetekend.

2.5 Vooroverleg – privacy

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpplan is aangegeven dat naar aanleiding met omwonenden aan de zuidzijde, er in het kader van privacy besloten is om een haag aan te planten. Geconcludeerd wordt dat daarmee de privacy van de burens is gewaarborgd. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de algemene reactie omtrent de voorgenomen ontwikkeling positief was. Reclamant kan zich hier niet vinden en geeft aan dat hij/zij vanaf het begin heeft aangegeven zich tegen het plan te verzetten. Reclamant geeft aan dat zijn/haar privacy in het geding is/komt door de geplande dakkapellen aan de linker zijkant van het gebouw. De dakkapellen liggen op zeer korte afstand van de erfgrens van reclamant. De dakkapellen geven zicht en uitkijk op het perceel van reclamant.
2. Daarnaast geeft reclamant aan dat enkel een haag – waarvan ook niet duidelijk is om wat voor soort haag het gaat en hoe hoog deze maximaal wordt – onvoldoende waarborg kan bieden tegen dakkapellen.

Beantwoording zienswijze

1. Gelet op de afstand ten opzichte van het woonperceel van reclamant kan sprake zijn van enige vermindering van de privacy. Van een onevenredige afbreuk van privacy, is gelet op de onderlinge afstand, geen sprake. Ten gevolge van gesprekken met burens heeft initiatiefnemer besloten om een haag aan te planten om eventuele inkijk van en op percelen van de ten zuiden van het plangebied aanwezige burens zo veel als mogelijk te beperken. Het aanplanten van deze haag is vastgelegd in de in artikel 3.4.3 opgenomen voorwaardelijke verplichting. Hiermee wordt op basis van het bestemmingsplan de verplichting opgelegd om de betreffende haag aan te planten en in stand te houden. Overigens wordt opgemerkt dat, gelet op artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek hier geen wettelijke plicht voor geldt. Ingevolge artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het erf van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Op basis van het bestemmingsplan zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In geen geval ligt het bouwvlak op minder dan twee meter van de grens van een naburig erf. Gelet op het vorenstaande worden er dan ook geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken (bijv. dakkapellen) binnen twee meter van de grenslijn van het erf van een naburig erf gerealiseerd. Bovendien dient, ongeacht wat in het bestemmingsplan vermeldt staat, ten alle tijde aan het Burgerlijk wetboek te worden voldaan.

Van een onevenredige aantasting van de privacy is dan ook geen sprake.

2. Onder 1 is al e.e.a. aangegeven ten aanzien van dakkapellen. Verder is het aanleggen van de beoogde haag is vastgelegd in artikel 3.4.3 van de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt verwezen naar het in bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan. Hier is aangegeven waar de haag is beoogd. Het bijhorende beplantingsplan schrijft voor dat het gaat om een haagbeuk (*fagus sylvatica*). Het eindbeeld van de geschoren haag geeft 2 meter hoogte aan.

Conclusie

De zienswijzen omtrent het onderwerp vooroverleg en privacy resulteren niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel is artikel 3.4.3 dermate stringent (planologisch bindend) dat deze niet ook nog op de verbeelding aangegeven hoeft te worden. Deze (overbodige) aanduiding is er dan ook afgehaald.

2.6 Wijziging bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze

1. Het bevreedt reclamant dat de gemeente meewerkt aan de bestemmingswijziging. Reclamant heeft zelf een aantal jaar gelegen contact gehad met de gemeente Borne om te bezien of er mogelijkheden waren om op de betreffende locatie twee appartementen te realiseren. Dat was absoluut niet mogelijk. Reclamant is verbaasd dat het nu wel mogelijk is om tien appartementen te realiseren. Reclamant vraagt zich af wat de achterliggende motivatie van de gemeente is dat nu wel medewerking wordt verleend.
2. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat geen animo (meer) zou zijn voor de bestemming 'Detailhandel'. Tot voor kort werd de locatie echter nog gebruikt als zodanig.
3. Nergens in de stukken komt naar voren dat behoefte is aan appartementen voor starters. Hier is geen onderzoek naar gedaan en volgens reclamant is in de buurt geen behoefte aan appartementen voor starters.
4. Reclamant geeft aan dat momenteel arbeidsmigranten zijn gehuisvest door de initiatiefnemer en de planlocatie vervuild is met vuilnis. Hoe zal dat straks gaan als er 30 afvalbakken moeten worden gestald.
5. Tijdens een gesprek met de gemeente op 17 januari 2022 is reclamant voorgehouden dat de gevel van het pand belangrijk is voor 'het stadsgezicht'. Nu blijkt de gevel toch wel te worden gewijzigd. Reclamant vraagt zich af waar het gesprek van 17 januari 2022 eigenlijk voor bedoeld was.

Beantwoording zienswijze

1. Reclamant heeft een aantal jaren geleden geïnformeerd naar eventuele mogelijkheden om het pand om te bouwen voor appartementen. Destijds was de provincie met name voor kleine gemeenten/plaatsen zeer terughoudend met betrekking tot woningaantallen (woningbouwcontingent). Zo ook voor Zenderen. Hierdoor waren er geen mogelijkheden. Inmiddels is dit provinciale beleid op deze wijze niet meer van toepassing en is er meer ruimte gegeven.
2. Er is voor transformatie gekozen omdat er geen toekomstperspectief meer is voor een detailhandelsfunctie op de betreffende locatie. Het betreft een solitaire detailhandelslocatie. Om langdurige leegstand en mogelijke verpaupering te voorkomen wordt de locatie getransformeerd naar appartementen voor starters.

3. De beoogde ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie. Hieruit volgt dat er (dringend) behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van het tekort aan starterswoningen.
4. Of er momenteel al dan niet arbeidsmigranten gehuisvest zijn en/of sprake is van vervuiling met vuilnis staat los van voorliggende bestemmingsplanprocedure. Er is voldoende ruimte op en rondom het plangebied voor afvalcontainers.
5. Het pand heeft geen beschermd status. Wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal er wel een toets aan welstand plaatsvinden, waarbij vanzelfsprekend ook de gevelaanzichten worden meegenomen.

Conclusie

De zienswijzen omtrent het onderwerp 'wijziging bestemmingsplan' resulteren niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.