

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18'

**Raadsvergadering** : 13 maart 2013

**Agendapunt** : 4

**Voorstelnummer** : 784557

**Team** : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

**Politieke markt d.d.:** 6 maart 2013

**Portef.houder** : wethouder Swart

**BenW-besluit d.d.** : 12 februari 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2013, nummer 784557, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

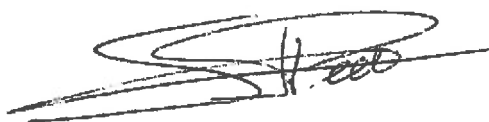
## BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P276-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 'april 2012';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Holterweg nabij 18. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

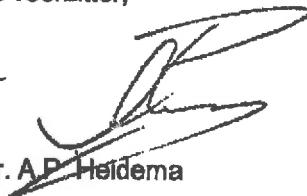
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2013

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema



<b>Raadvergadering</b>	
DD	13 MRT 2013
Besluit	conform voorstel

*Dhr. Wuytens onthoudt zich  
van stemming*

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** : Bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18'

**Raadvergadering** : 13 maart 2013

**Agendapunt** : 4

**Voorstelnummer** : 784557

**Team** : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

**Politieke markt d.d.:** 6 maart 2013

**Portef.houder** : wethouder Swart

**BenW-besluit d.d. :** 12 februari 2013

### Voorstel

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P276-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 'april 2012';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Holterweg nabij 18. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

### Inleiding

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, door ons college op 4 september 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. De volgende stap in het proces voor het bestemmingsplan is vaststelling van de beantwoording van de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

### Beoogd resultaat

Een geactualiseerde regeling ten behoeve van de realisatie van vijf woningen ter plaatsen van de planlocatie waar nu nog een bedrijfsbestemming opgenomen is.

### Kader

Bestemmingsplan 'Rivierenwijk en Snipperling', Parapluzoening geluidszone industrielawaai Bergweide' en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Argumenten

#### Zienswijzen (beslispunt 1)

Op het bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De reacties zijn met name gericht op een verslechtering van de woonomgeving en ecologie.

#### *Verslechtering woonomgeving*

De gemeente kan zich voorstellen dat het plan feitelijk wordt ervaren als een verslechtering in de woonomgeving ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing op het perceel van het bestemmingsplangebied beperkt en gesitueerd op grotere afstand van de woning van reclamant ten opzichte van de voorziene woningen. Ook is de hinder van het bedrijf redelijk beperkt omdat de bedrijfsactiviteiten (nagenoeg) gestaakt zijn. Het huidige bestemmingsplan 'Rivierenwijk en Snipperling' biedt echter meer mogelijkheden dan nu feitelijk op het perceel aanwezig zijn. De gemeente is van mening dat de potentiële milieubelasting van de bedrijfsbestemming op het voorliggende perceel groter is dan de mogelijke hinder die nieuwe woningbouw op de locatie met zich meebrengt. Dit is de grootste beweegreden om mee te werken aan het voorliggende plan. Tot slot is de gemeente van mening dat een alternatieve invulling van de bedrijfslocatie wenselijk is om mogelijke verpaupering van (nagenoeg) gestaakte bedrijven te voorkomen.

### **Ecologie**

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn twee ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het eerste inventariserende onderzoek is uitgevoerd in september 2008 en het aanvullende onderzoek ten behoeve van vleermuizen is uitgevoerd in oktober 2010. In meerdere zienswijzen is aangegeven dat in de buurt steenmarters gesignaleerd zijn. In de ecologische onderzoeken zijn echter geen verblijfplaatsen voor steenmarters gevonden. De uitkomst van beide onderzoeken zorgt dan ook niet voor onoverkomelijke bezwaren tegen het voorliggende plan.

Verder is de op 6 juli 2011 vastgestelde checklist ten behoeve van de kwaliteit van flora- en fauna-onderzoeken van belang. Beide onderzoeken zijn naast deze checklist gelegd. De conclusie is dat beide onderzoeken aan alle punten voldoen, met uitzondering van 1 punt. Het veldbezoek is namelijk niet met kaartmateriaal onderbouwd, waarbij aangegeven is welk (deel)gebied onderzocht is.

In de voorliggende situatie heeft de initiatiefnemer 2 ecologische onderzoeken uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn afgestemd met de gemeente en destijds akkoord bevonden. Beide onderzoeken dateren van voor de vastgestelde checklist. In dit kader is het niet wenselijk om de initiatiefnemer alsnog een extra onderzoeksplicht op te leggen, om daarmee te voldoen aan de checklist. Daarbij gaat het in dit geval op een ontwikkeling op perceelsniveau, waarbij het weergeven van de resultaten van het veldbezoek van minder grote waarde is door de kleinschaligheid van het onderzoeksgebied. Dit onderdeel van de checklist gaat dan ook verder dan de wettelijke eisen op basis van de Flora- en faunawet.

### **Bestemmingsplan vaststellen (beslispunt 2)**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Holterweg nabij 18' wordt de omzetting van het bedrijfsperceel naar een woonerf voor 5 woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

### **Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan (beslispunt 3 en 4)**

Over de gemeentelijke kosten, waaronder de kosten voor het bestemmingsplan, die gemoed zijn bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan, is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Het opstellen een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, is daarom niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten is verzekerd.

Het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

### **Draagvlak**

Op het bestemmingsplan zijn enkele reacties ingedlend. Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de ter visie termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State.

### **Financiële consequenties**

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afgesproken is dat zij de kosten voor de planvorming dragen, waaronder ook de eventuele planschade kosten. Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

### **Aanpak/uitvoering**

De volgende stappen worden na besluitvorming genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;
- het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



drs. A.L.C.S. Lantain

de burgemeester,



ir. A.P. Heidema



# Reactienota Zienswijzen

## Bestemmingsplan Holterweg nabij 18

Gemeente Deventer  
Januari 2012

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER .....	3
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN .....</b>	<b>4</b>
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	4



# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 4 september 2012 besloten het ontwerpbestemmingsplan Holterweg nabij 18 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 20 september 2012 tot en met 7 november 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn vier zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Holterweg nabij 18. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

## 2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Holterweg nabij 18 heeft ter inzage gelegen van 20 september tot en met 7 november 2012. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen binnen gekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn daarom ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### Korte toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Holterweg nabij 18 voorziet in de realisatie van vijf woningen op de bedrijfslocatie van aannemersbedrijf Veldwachter. De keuze om hier aan mee te werken is om de groei van overlastgevendende bedrijvigheid in een woonomgeving tegen te gaan. Het is wenselijker om te voorkomen dat op de locatie geen milieubelastende bedrijvigheid wordt gevestigd. Woningbouw geeft voor de omgeving minder belasting dan de bedrijvigheid die nu nog mogelijk is op de locatie.

### Reclamant 1

#### Samenvatting zienswijze

- a) Het voorliggende plan blokkeert het resterende uitzicht.
- b) Het voorliggende plan zorgt voor een verslechtering van de privacy en woongenot.
- c) Het voorliggende plan heeft een negatieve invloed op bezonning van het terras.

#### Beantwoording:

*De ingediende zienswijzen hebben betrekking om de verslechtering van het woongenot, waaronder privacy en bezonning expliciet genoemd worden. De gemeente kan zich voorstellen dat het plan feitelijk wordt ervaren als een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing op het perceel van het bestemmingsplangebied beperkt en gesitueerd op grotere afstand van de woning van reclamant ten opzichte van de voorziene woningen. Ook is de hinder van het bedrijf redelijk beperkt omdat het bedrijfsactiviteiten (nagenoeg) gestaakt zijn.*

*Het huidige bestemmingsplan 'Rivierenwijk en Snippeling' biedt meer mogelijkheden dan nu feitelijk op het perceel aanwezig zijn. Op het perceel van het voorliggende bestemmingsplan kan nu ten behoeve van een bedrijf bebouwing opgericht worden met een hoogte van 10m die gebouwd kunnen worden vanaf 3m afstand van perceelsgrenzen. Dit zou betekenen dat op ongeveer 14m vanaf de woning van reclamant een bedrijfsgebouw kan staan met een hoogte van 10m, met bijbehorende overlast van het bedrijf. In het voorliggende plan waarin vijf woningen zijn voorzien, is de dichtstbijzijnde woning gesitueerd op 20m. De maximale goothoogte van deze woningen is 4,5m en de maximale bouwhoogte is 10m.*

*De gemeente is van mening dat de potentiële milieubelasting van de bedrijfsbestemming op het voorliggende perceel groter is dan de mogelijke hinder die nieuwe woningbouw op de locatie met zich meebrengt. Dit is de grootste beweegreden om mee te werken aan het voorliggende plan. Tot slot is de gemeente van mening dat een alternatieve invulling van de bedrijfslocatie wenselijk om mogelijke verpaupering van (nagenoeg) gestaakte bedrijven te voorkomen.*

#### Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

## Reclamant 2

### Samenvatting zienswijze

#### Proces

- a) Een inloopavond over het voorliggende plan had bedenkingen wellicht kunnen voorkomen.

#### Procedureel

- b) Niet alle relevante stukken waren analogoog en deels niet digitaal beschikbaar tijdens.  
c) Het is onduidelijk binnen welke termijn het plan uitgevoerd wordt.  
d) Het nut en de noodzaak van de voorziene extra woningen is niet aangetoond.  
e) Voor de aanwezige bebouwing en de aanwezige milieuvergunning voor het bedrijf zijn geen vergunningen aangevraagd voor respectievelijk sloop en de intrekking van de milieuvergunning.  
f) De voorliggende locatie is bestemd voor bedrijven, maar al minimaal 10 jaar niet meer in gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Feitelijk is het in gebruik als moestuin. Het opnieuw in gebruik nemen van het bedrijf is vanwege hinderaspecten feitelijk onmogelijk.  
g) In het bestemmingsplan is niet aangegeven of mogelijke planschade de uitvoerbaarheid van het plan kan beïnvloeden.  
h) Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangeduid als archeologisch verwachtingsgebied met middelhoge verwachting. Omdat er (nog) geen proefopgraving plaatsgevonden heeft, is onduidelijk of archeologie de haalbaarheid van het plan kan beïnvloeden.

#### Inhoudelijk

- i) In de toelichting van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig concept opgenomen (paragraaf 2.3). Reclamant is van mening dat deze niet overeenkomst met de bouwvlakken op de plankaart.  
j) In de toelichting van het bestemmingsplan is het plangebied weergegeven (paragraaf 2.2). Deze wijkt af iets van de perceelsgrenzen. Betekent dit dat het plangebied niet de perceelsgrenzen volgt?  
k) In het flora- en faunaonderzoek en het aanvullende vleermuisonderzoek wordt geconcludeerd dat slechts zijdelings aandacht besteed is aan de steenmarter. Reclamant vindt dit vreemd omdat in de buurt steenmarters regelmatig worden gezien. Reclamant heeft ter illustratie 2 foto's meegestuurd die in januari 2011 in de buurt gemaakt zijn. De constatering in de flora- en fauna onderzoeken vindt reclamant opmerkelijk en zorgt voor twijfels over de kwaliteit van het onderzoek.  
l) Het uitgevoerde bodemonderzoek (2008) geeft aan dat op sommige plekken puin aangetroffen is, en dus asbestverdacht. De aanwezigheid van asbest is nader onderzocht, maar de wijze van onderzoek voldoet volgens reclamant niet aan de huidige geldende normen voor asbest verdachte terreinen.

### Beantwoording:

#### Proces

- a) *Het voorliggende plan is een initiatief van het bedrijf dat gevestigd is op de voorliggende locatie. In de besprekingen tussen de gemeente en de initiatiefnemer is de initiatiefnemer verzocht om het plan toe te lichten aan de omgeving. Het is te betreuren dat dit niet gebeurd is. De initiatiefnemer is hierop gewezen en heeft aangegeven gesproken te hebben met diverse mensen in de omgeving naar aanleiding van de zienswijzen.*

#### Procedureel

- b) *Het uitgangspunt is dat bij bestemmingsplanprocedures de relevante stukken in ieder geval digitaal beschikbaar zijn via de website. Reclamant geeft aan dat dit niet het geval was. Aangezien reclamant na telefonisch contact met de behandeld ambtenaar alsnog de onderzoeken heeft kunnen inzien, heeft reclamant alsnog kennis verkregen over de onderzoeken die digitaal niet ter inzage lagen. Hiermee is reclamant alsnog voldoende geïnformeerd.*  
c) *Na de beroepsperiode van het vastgestelde bestemmingsplan kan het voorliggende bestemmingsplan in werking treden. Op dat moment is het mogelijk om een bouwaanvraag in te dienen ten behoeve van de geplande woningen.*

- d) *Het plan voor de realisatie van woningen op de voorliggende locatie wordt wenselijker gevonden dan de huidige bedrijfsbestemming met bijbehorende milieudruk en toegestane bebouwing. Ook past de toevoeging van de voorliggende woningen binnen de Woonvisie 2008+.*
- e) *Voor de inrichting van Bouwbedrijf Veldwachter is in 2002 een melding ingediend in het kader van het destijds van kracht zijnde Wet milieubeheer art. 8.40 Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer (thans Activiteitenbesluit). Er is daardoor geen sprake van een milieuvergunning. Een milieumelding vervalt indien het bedrijf niet meer in werking is op deze locatie. Er is in deze situatie dus geen sprake van een verplichting van het formeel intrekken van een milieuvergunning. Ook geldt het bestemmingsplan niet stelt dat de bestaande bebouwing gesloopt moet worden. Het bestemmingsplan maakt de nieuwe ontwikkeling mogelijk en plaatst bestaande bebouwing onder het overgangsrecht. Op deze manier is geregeld dat bestaande bebouwing tot de indiening van het bouwplan nog gebruikt kan worden, maar ook kan blijven staan.*
- f) *De gronden kunnen al enige tijd niet meer in gebruik zijn als actieve bedrijfslocatie. Zoals onder 'e' aangegeven is in 2002 in ieder geval nog een milieumelding ingediend. Vervolgens is de locatie in de actualisatie van het bestemmingsplan 'Rivierenwijk en Snippeling' opnieuw bestemd als bedrijf. Ook is het op grond van dit bestemmingsplan nog altijd een actief gebruik van de bedrijfslocatie mogelijk.*
- g) *Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het risico op planschade voldoende afgedekt. Het is niet bekend of de initiatiefnemer een risicoanalyse voor planschade opgesteld heeft.*
- h) *De archeologische verwachtingswaarden zien op de bescherming van mogelijke archeologische waarden die aanwezig kunnen zijn in het gebied. In het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch gezien is het niet noodzakelijk om voor het bestemmingsplan een booronderzoek uit te voeren. Wel wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek nodig is. Hiermee zijn de archeologische waarden voldoende geborgd. Voor de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied is een nader archeologisch onderzoek nodig. De initiatiefnemer heeft hiervoor een reservering gedaan.*

#### Inhoudelijk

- i) *In de toelichting is het stedenbouwkundige concept opgenomen voor de voorliggende locatie. Hierin is aangegeven hoe de kavels verdeeld worden en is een indicatie gegeven van de locatie van de woningen op de kavels. In het bestemmingsplan is het stedenbouwkundige concept vertaald en is daarbij enige flexibiliteit gegeven voor de exacte positie van het hoofdgebouw. Een vergelijkbare mate van flexibiliteit wordt gemeentebreed toegepast, mede in het kader van deregulering. De flexibiliteit biedt geen onoverkomelijke hinder voor de omgeving.*
- j) *In paragraaf 2.2 is op een luchtfoto een indicatie van het plangebied weergegeven. In deze indicatie is de belijning op enige punten afwijkend van de perceelsgrenzen. Het plan is voorzien op de gronden van de initiatiefnemer. Dit is vertaald in de plankaart, wat uiteindelijk ook de vertaling is van de verandering van de bestemming.*
- k) *In de aanbeveling uit de rapportage van 2008 (paragraaf 6.2) staat dat zo kort mogelijk voor de sloop aanvullend onderzoek ('de sloopcheck') gedaan moet worden naar vleermuizen en Steenmarter. Dit onderzoek kan van april tot eind augustus uitgevoerd worden indien de sloop in de daarop volgende winter wordt uitgevoerd. Hiermee is de bescherming van beide soorten voldoende gewaarborgd.  
In de rapportage van 2010 is aandacht geschonken aan de Steenmarter. Buiten het plangebied blijkt een steenmarter te zijn aangetroffen. Dit neemt niet weg dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van Steenmarters aanwezig zijn. Indien de omgeving niet verandert kan de Steenmarter in de omgeving aanwezig blijven.*
- l) Houdbaarheid onderzoek  
*Reclamant geeft aan dat de houdbaarheid van een onderzoek normaal gesproken vijf jaar bedraagt. In het uitvoerings- en toetsingskader Bodem van de provincie Overijssel is aangegeven dat voor nieuwe locaties (waar sprake is van een wijziging van de bestemming) minimaal een historisch onderzoek nodig is. Indien de locatie verdacht is, is vervolgonderzoek nodig. Op basis van een uitgevoerd bodemonderzoek (ongeacht tijdstip uitvoering) kan de verdenking met betrekking tot aanwezigheid van een verontreiniging vervallen. Hierbij is niet de periode van 5 jaar leidend.*

*Voor een omgevingsvergunning, activiteit bouw, is bij de bouw van een woning/verblijfplaats voor mensen wel een actueel verkennend bodemonderzoek (<5 jaar) nodig. Een vergunningsaanvraag omgevingsvergunning is nu nog niet aan de orde.*

#### Asbest

*U geeft aan dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van asbest. Het onderzoek is volgens u niet conform de huidige geldende normen (graven van sleuven etc.) uitgevoerd en daarmee onvolledig.*

*Het is juist dat er geen onderzoek naar de aanwezigheid van asbest is uitgevoerd conform de NEN5707 'Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond'. Onderzoek volgens deze norm is nodig als de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van asbest.*

*Uit het onderzoek van Ecoreest blijkt dat in een (beperkt) aantal boringen bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Ter plaatse van deze boringen is, waar mogelijk, een inspectieputje gegraven om de grond te beoordelen op het voorkomen van asbest verdacht materiaal. In de grond bij deze inspectieputjes is, evenals op het maaiveld, geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De locatie is op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek (inclusief historische informatie) en beperkte aanwezigheid van asbest in de huidige bebouwing (bron: asbestinventarisatie) niet verdacht met betrekking tot het voorkomen van asbesthoudend materiaal. Dit betekent dat een onderzoek volgens de NEN5707 niet nodig is.*

#### Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

### Reclamant 3

#### Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat de aanwezige bedrijvigheid in het voorliggende plangebied niet zorgt voor overlast.
- b) Reclamant vreest verpaupering van de locatie als de kavels niet verkocht worden.
- c) Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoe de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving behouden wordt omdat de bouwhoogten onduidelijk zijn. Reclamant geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar bungalow woningen voor de meest zuidelijke kavels.
- d) Reclamant geeft aan dat het aannemelijk is dat planschade optreedt door het voorliggende plan.
- e) Reclamant vindt het vreemd dat het gebied na realisatie niet aangemerkt wordt als openbaar gebied en vraagt zich af wie verantwoordelijk is voor het onderhoud (riolering, verlichting, etc.)
- f) Reclamant vreest dat door het voorliggende plan meer geluidsoverlast ontstaat omdat meer geluid vanaf de Holterweg bij de woning van reclamant kan komen.
- g) Reclamant geeft aan dat in tegenstelling tot de conclusies van de flora- en faunarapporten sporen van steenmarters gevonden zijn.
- h) Reclamant geeft aan dat het bestaande perceel gebruikt wordt als foerageplaats.
- i) Reclamant vindt het vreemd dat de woningbouwkavels van het voorliggende plan al te koop aangeboden worden.
- j) Reclamant vindt het vreemd dat op het voorliggende perceel woningbouw mogelijk wordt, maar dat 6 jaar geleden nog sprake was van een bouwstop.
- k) Reclamant vreest dat het voorliggende plan zorgt voor meer licht en dat dit leidt tot overlast.
- l) Het verbaasd reclamant dat geen inspraak mogelijk was op het voorliggende plan en dat zij niet geïnformeerd zijn door de initiatiefnemers.

#### Beantwoording:

- a) *Op dit moment is de bestaande bedrijfsbebouwing zeer gering in gebruik. Dit is de feitelijke situatie. Op basis van het bestemmingsplan is op de locatie echter meer bedrijvigheid toegestaan dan nu feitelijk aanwezig. Wij zijn van mening dat deze bedrijvigheid niet past bij de woonomgeving en vinden het wenselijker dat op de locatie woningen komen. In potentie geeft dit minder druk op de omgeving.*

- b) *Op basis van de Woonvisie 2008+ blijkt er behoefte te zijn aan woningen in het segment dat voor de locatie die aangeboden wordt. Dit is aanleiding om niet te vrezen voor mogelijke verpaupering van de locatie.*
- c) *Voor de locatie is in samenwerking met de initiatiefnemer een nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota is aandacht besteed aan de typologie en de kenmerken van de te realiseren woningen. Hierbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de omgeving. Tot slot is voor alle woningen een maximale bouwhoogte van 10m en een maximale goothoogte van 4,5m.*
- d) *De mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan mogelijke planschade tot gevolg heeft. De verwachting is dat dit risico zeer klein is. Om het risico af te dekken is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.*
- e) *Met de initiatiefnemer is afgesproken dat het gebied gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren wordt. Het gebied zal tot gemeenschappelijk nut van die erven bestemd worden in de vorm van mandeligheid. Een en ander moet bij notariële akte geregeld worden en ingeschreven worden in de registers om algemeen verbindende werking te verkrijgen. Daarnaast dient een Vereniging van Eigenaren te worden opgericht welke als aanspreekpunt voor het gebied kan worden aangemerkt. De Vereniging van Eigenaren is op eigen terrein verantwoordelijk voor bijvoorbeeld de riolering, tot aan het aansluitpunt op het gemeentelijke riool. Ditzelfde geldt voor eventuele lantaarnverlichting die in het gebied wordt gerealiseerd.*
- f) *Naar aanleiding van de vrees voor extra geluidsoverlast als gevolg van het verdwijnen van bedrijfsbebouwing hebben wij een akoestische berekening uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat door het verdwijnen van de bestaande bedrijfshal er maximaal 1 dB toename van verkeersgeluid bij uw woning zal ontstaan. Dit is echter nog exclusief de afscherming door de nieuw te bouwen woningen. Daarbij is tevens vastgesteld dat in de situatie zonder bedrijfshal en zonder de geplande woningen, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Wij beoordelen de gevolgen van wegverkeerslawaaï, als gevolg van het verdwijnen van bestaande bebouwing als zeer beperkt en daarmee als acceptabel.*
- g) *In de aanbeveling uit de rapportage van 2008 (paragraaf 6.2) staat dat zo kort mogelijk voor de sloop aanvullend onderzoek ('de sloopcheck') gedaan moet worden naar vleermuizen en Steenmarter. Dit onderzoek kan van april tot eind augustus uitgevoerd worden indien de sloop in de daarop volgende winter wordt uitgevoerd. Hiermee is de bescherming van beide soorten voldoende gewaarborgd. In de rapportage van 2010 is aandacht geschonken aan de Steenmarter. Buiten het plangebied blijkt een steenmarter te zijn aangetroffen. Dit neemt niet weg dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen van Steenmarters aanwezig zijn. Indien de omgeving niet veranderd kan de Steenmarter in de omgeving aanwezig blijven.*
- h) *Op het bestaande perceel is ook bebouwing aanwezig en meer bebouwing mogelijk en een intensiever gebruik. De nieuwe invulling ziet op minder bebouwing dan nu mogelijk is, waardoor nog steeds ruimte aanwezig is om het gebied te gebruiken als foerageerplaats. Verder voorziet de Flora- en faunawet met name op de bescherming van de verblijfsgebieden van beschermde soorten.*
- i) *Het staat de initiatiefnemer vrij om de geplande woningen te koop aan te bieden. Dit wil nog niet zeggen dat de woningen nu al gebouwd kunnen worden.*
- j) *Op dit moment past het aanbod dat gepland is, binnen het kader van de Woonvisie 2008+. Van een bouwstop is geen sprake.*
- k) *De geplande realisatie zorgt voor de realisatie van woningen als uitbreiding van het woningaanbod in een al bestaande woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Lantaarnpalen zijn hiervan een onderdeel. De gemeente is van mening dat de bedrijvigheid die nu op basis van het bestemmingsplan mogelijk is, een grotere impact op de omgeving heeft dan een uitbreiding van gebiedseigen voorzieningen.*
- l) *Het voorliggende plan is een initiatief van het bedrijf dat gevestigd is op de voorliggende locatie. In de besprekingen tussen de gemeente en de initiatiefnemer is de initiatiefnemer verzocht om het plan toe te lichten aan de omgeving. Het is te betreuren dat dit niet gebeurd is. De initiatiefnemer is hierop gewezen en heeft aangegeven gesproken te hebben met diverse mensen in de omgeving naar aanleiding van de zienswijzen. Tot slot is het in de gemeente gebruikelijk om voor kleinere plannen geen inspraakmogelijkheid te bieden, maar dit alleen te doen bij grootschalige nieuwe ontwikkelingen.*

**Conclusie:**

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

## Reclamant 4

### Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant is verbaasd over de voorliggende wijziging en heeft op de website van de initiatiefnemer gelezen dat de kavels te koop aangeboden worden.
- b) Reclamant geeft aan dat sprake zou zijn van een bouwstop in de buurt omdat deze vol zou zijn.
- c) Reclamant geeft aan dat de woning ingetekend in de zuidwestelijke hoek erg dicht op zijn perceel gesitueerd is, wat het woongenot en de privacy belemmerd. Ook verwacht reclamant extra geluidsoverlast.
- d) De flora en fauna wordt dusdanig aangetast dat de dieren die er nu leven zullen verdwijnen.

### Beantwoording:

- a) *Het voorliggende plan is een initiatief van het bedrijf dat gevestigd is op de voorliggende locatie. In de besprekingen tussen de gemeente en de initiatiefnemer is de initiatiefnemer verzocht om het plan toe te lichten aan de omgeving. Het is te betreuren dat dit niet gebeurd is. De initiatiefnemer is hierop gewezen en heeft aangegeven gesproken te hebben met diverse mensen in de omgeving naar aanleiding van de zienswijzen. Het staat de initiatiefnemer vrij om de geplande woningen te koop aan te bieden. Dit wil nog niet zeggen dat de woningen nu al gebouwd kunnen worden .*
- b) *Het is niet bekend dat 6 jaar geleden sprake zou zijn van een bouwstop. Op dit moment past het aanbod dat gepland is, binnen het kader van de Woonvisie 2008+.*
- c) *Op dit moment is de bestaande bedrijfsbebouwing zeer gering in gebruik. Dit is de feitelijke situatie. Op basis van het bestemmingsplan is op de locatie echter meer bedrijvigheid toegestaan dan nu feitelijk aanwezig. Wij zijn van mening dat deze bedrijvigheid niet past bij de woonomgeving en vinden het wenselijker dat op de locatie woningen komen. In potentie geeft dit minder druk op de omgeving.*
- d) *Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt niet dat het plan stuit op ecologische onoverkomenlijkheden. In het onderzoek is onder andere aandacht besteed aan de steenmarter een aan vleermuizen. Tot slot is het voor aanvang van sloop nodig om voor een ecologische 'sloopcheck' uit te voeren.*

