

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Salland

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een gesprek plaatsgevonden met de indiener van zienswijze 3.2. Dit omdat de bedrijfsvoering van indiener rechtstreeks geraakt wordt door het bestemmingsplan. In het gesprek zijn standpunten nader toegelicht. Bij de beantwoording in deze nota is met de nadere toelichting rekening gehouden.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 januari 2023, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij als burens hebben een aantal opmerkingen mbt het bestemmingsplan. Onze zorg/angst is dat het voorgestelde bouwproject mn de gestapelde bouw, een negatieve invloed zal hebben op onze woon tevredenheid en woon comfort. Tot nu toe wonen we hier naar alle tevredenheid. Graag horen wij waarom de stapelde bouw De Hovenlaan (perceel 197153, 469541) op deze plek gesitueerd is. Naast nummer 16 en 14. Wij als bewoners maken ons zorgen daar de geplande gestapelde bouw mogelijk onze privacy zal schaden mbt inkijk in onze tuinen.
- b. Daarnaast verwachten we overlast mbt parkeren. De 32 wooneenheden geven minimaal 32 vervoermiddelen/auto's. Parkeren zal dan door de bewoners aan De Hovenlaan plaatsvinden en parkeeroverlast geven.
- c. Ook vragen wij ons af welke doelgroep in de gestapelde woningen gaat komen. Jongerenhuisvesting zal hoogst waarschijnlijk overlast cq lawaai e.d. geven.
- d. M.b.t. de gestapelde bouw zien wij deze beter gesitueerd aan de parallelweg Zutphense straat. (achter autobedrijf.) Daar dit een bedrijfspand is zal er minder overlast ervaren worden dan aan De Hovenlaan waar voornamelijk senioren wonen.

Beoordeling

- a. In het bestemmingsplan is omschreven dat behoud van de huidige woningen aan Salland helaas niet mogelijk is. Daarom is gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundig passende invulling, waarbij mede invulling wordt gegeven aan de vraag naar extra woningen. Privacy is in principe een aangelegenheid van burgers onderling. In de ruimtelijke ordening heeft privacy een beperkte rol bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. In eerste instantie wordt privacy beschermd via het Burgerlijk Wetboek. Dat is privaatrechtelijke wetgeving, waaraan bij een bestemmingsplan niet getoetst wordt (omdat dat bestuursrechtelijk is). Privacy wordt in zekere mate wel meegewogen bij het oordeel of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alleen als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, is er sprake van geen goede ruimtelijke ordening. Dit is vaste jurisprudentie. In het Burgerlijk Wetboek is onder andere bepaald dat het niet is toegestaan een balkon of gevelopening (zoals een raam) binnen twee meter van de grenslijn met de burens te hebben. In dit geval is de afstand van de gevel van de bebouwing meer dan 2 meter van de perceelgrens van indiener. Tussen het perceel van initiatiefnemer en indiener bevindt zich een steeg. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de onderlinge afstand er sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare afstand waardoor geen sprake is van een evidente aantasting van de privacy. Desondanks is er begrip voor het gevoel van het verlies van privacy bij de burens. Ondanks dat geen sprake is van een evidente schending van privacy is indiener bereid om privacy schermen te plaatsen bij de eindwoningen op de eerste verdieping. Deze schermen staan normaal gesproken alleen tussen de terrassen van de woningen binnen het bouwblok. Door de schermen (van 1,80 meter hoog) ook te plaatsen bij de zijgevel van het bouwblok wordt inkijk in de tuin van burens zoveel mogelijk voorkomen.
- b. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling bij zienswijze 3.3, onder a.
- c. Het bestemmingsplan maakt woningen in brede zin mogelijk. Het wijst geen speciale doelgroepen aan, noch sluit het bepaalde doelgroepen uit. De initiatiefnemer is een wooncorporatie die de woningen zal bouwen voor de sociale huursector en heeft het volgende aangegeven voor wat betreft de doelgroepen: De voorziene doelgroep voor rijwoningen zijn reguliere woningzoekenden. Voorrang krijgen belangstellenden die een sociale huurwoning achterlaten. De voorziene doelgroep voor benedenwoningen zijn regulier woningzoekenden, maximaal 2 personen. Een beperkt aantal woningen zijn beschikbaar voor bijzondere doelgroepen passend in de betreffende huurcategorie. Bovenwoningen zijn voorzien voor starters waarbij de hoofdbewoner niet ouder mag zijn dan 30. Voor een aantal woningen geldt dat starters uit Woudhuis voorrang hebben.
- d. Zie reactie onder a. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de raad van mening dat dit een goede invulling van het plangebied is, waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.2 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 26 januari 2024, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het aanbrengen van een geluidsvoorziening met een hoogte van minimaal 3 meter, vindt cliënten erg hoog. Dit is geopperd door de zegsman van De Goede Woning met als doel geluidreductie alsmede preventie met betrekking tot was-activiteiten vanaf het achterterrein van de garage. Indien er wordt gebouwd op 5 meter afstand van de beoogde muur van 3 meter hoog, is dat volgens cliënten géén oplossing. Wanneer er auto's worden afgespoten of gewassen zal het condens alsdan toch over de muur in de tuin of terras van de direct aanwonende terecht komen. De muur neemt daarnaast ook nodeloos licht en lucht weg.
- b. Volgens het plan wordt er op 5 meter afstand van de grens van het cliënten vergunde

terrein gebouwd. Zoals u weet vallen cliënten met de activiteiten van hun bedrijf in milieucategorie 2. Wanneer daar in de buurt milieugevoelige functies (zoals woningen) nieuw gebouwd gaan worden, zal er een bepaalde richtafstand aangehouden moeten worden. In casu is sprake van het omgevingstype "rustige woonwijk". Van belang: de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) houdt immers een lijst aan waarbij in dat geval en bij een bedrijf met milieucategorie 2, een richtafstand voor bebouwing van 30 meter dient te worden aangehouden (10 meter bij "gemengd gebied") . Met name dan is er sprake van correcte ruimtelijke ordening, dan hebben woning en bedrijf geen enkele hinder van elkander en dan kan er gerust gebouwd gaan worden. Met de beoogde 5 meter wordt dit met voeten getreden, welke afstand voor cliënten dan ook onaanvaardbaar is. Hierover zijn diverse procedures gevoerd tot de Raad van State toe. Dit is niet wat cliënten als wenselijk achten. Goed overleg op voorhand is mijns inziens heel erg nodig!

- c. Cliënten hebben net als de hele buurt behoefte aan parkeerplaatsen. Naar het zich laat aanzien gaan er parkeerplaatsen verdwijnen ter faveure van bomen/groen. Hierdoor komt er een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen, hetgeen zal leiden tot "zoekgedrag", noodgedwongen parkeren op plekken waar dit niet mag of niet-wenselijk is, etc.
- d. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek overtuigen cliënten niet dat het ontwerp - bestemmingsplan in zijn huidige opzet ongewijzigd kan blijven. Er wordt immers onvoldoende aangetoond dat een afstand ver onder de eerder toegelichte 30 meter aanvaardbaar is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Ook hier worden de richtafstanden VNG aangehaald en de eerder aangehaalde conclusies bevestigd: een bedrijf met milieucategorie 2, gelegen in een rustig gebied vergt een zeer zorgvuldige inpassing in het geval er kort bijgebouwd moet gaan worden. Ik ga hier niet alle in het rapport genoemde geluiden herhalen welke geproduceerd worden door het bedrijf (AS) . Wel dat de conclusie is dat wanneer er volstrekt voorbij wordt gegaan aan de richtafstand van 30 meter en er op veel kortere afstand gebouwd zal gaan worden (beoogd!), er geluidsoverschrijdingen worden geconstateerd die niet kunnen worden weggenomen. Gevolg zou dan kunnen zijn als de opsteller van het akoestisch rapport concludeert in punt 5.2 laatste alinea, ik citeer : "Ten slotte kan een geheelnieuw stedenbouwkundigplan worden overwogen waarbij er geen woningen direct tegenover Auto Smaling worden gerealiseerd".

Beoordeling

- a. De inhoud van de zienswijze is gedeeld met initiatiefnemer. Van initiatiefnemer is de volgende reactie ontvangen:

Het hoofddoel van de muur is het tegenhouden van geluid. Om de activiteiten van Auto Smaling niet te beperken is berekend wat er nodig is om voor de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te verkrijgen. Daarbij is berekend dat er een muur van minimaal 3 meter benodigd is. Bijkomend gevolg is dat de muur enige condens zal tegenhouden bij was-activiteiten. Zoals in de zienswijze wordt aangegeven zal er alsnog condens over de muur in de naast gelegen tuin of terras komen, maar dat is nu zonder muur dan ook het geval en de muur zal dit in ieder geval niet verergeren. Daarbij moet gezegd worden dat de hoofdzaak van de muur geluidwering is en niet het tegenhouden van condens. Het tegenhouden van licht en lucht is van te voren niet onderzocht. De muur wordt aan de noordgrens van het perceel van Auto Smaling gebouwd, de zon trekt van oost richting zuid naar west. Dit betekent dat het eigen pand van Auto Smaling de zon in de ochtend tegenhoudt wanneer deze uit het oosten zuidoosten schijnt. De rest van de dag is er geen zonlicht beperking en in alle gevallen in ieder geval niet van de beoogde muur aangezien de zon nooit vanuit het noorden schijnt. De muur kan luchtdoorstroom beperken wanneer deze tussen de woningen aan de noordzijde en eigen bebouwing van Auto Smaling door trekt, maar er zijn nog voldoende zijdes open waardoor er voldoende lucht door kan stromen.

De gemeenteraad kan zich vinden in deze reactie en neemt deze over.

- b. De inhoud van de zienswijze is gedeeld met initiatiefnemer. Van initiatiefnemer is de volgende reactie ontvangen:

Het bedrijf Auto Smaling is gelegen in bestemmingsplan 'Osseveld-Woudhuis', het heeft daarin de enkelbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en is voorzien van de aanduiding 'autohandel en werkplaats a'. Dit betekent dat naast bedrijven uit milieucategorie 1 ook 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'

is toegestaan. Volgens de VNG hoort hier een richtafstand van 30 meter voor geluid bij en is er zodoende sprake van milieucategorie 2. Belangrijk om te beseffen is dat het een richtafstand is, hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Dit is door de gemeente Apeldoorn voor de huidige situatie ook al gedaan. De afstand tot het perceel van Auto Smaling en de dichtstbijzijnde woning is iets meer dan 7 meter, hieruit blijkt dat er bij vaststelling van het huidige bestemmingsplan al is afgeweken van de richtafstand. Daarnaast heeft de gemeente in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'autohandel en werkplaats a' opgenomen om (citaat toelichting huidig bestemmingsplan): te voorkomen dat ter plaatse gevestigde bedrijven (meer) hinder kunnen gaan veroorzaken in de woonomgeving. Bij vertrek van het betreffende bedrijf is, behalve het huidige bedrijfstype, lichte bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan (Toelichting bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis. Pagina 111, 4e alinea.). Op deze manier zorgt de gemeente ervoor dat enkel het huidige bedrijf uit milieucategorie 2 er gevestigd mag zijn, omdat beoordeeld is dat dit bedrijf met haar bedrijfsvoering mogelijk is op een afstand van iets meer dan 7 meter ten opzichte van de woningen in plaats van 30 meter volgens de VNG. In de nieuwe situatie wordt dichter tegen de erfgrans aan gebouwd, maar daarom worden er ook verschillende geluidwerende voorzieningen gebouwd, zoals een geluidwerende muur en dove gevels. Dit wordt gedaan op de percelen van de woningen. Auto Smaling hoeft zelf geen voorzieningen te treffen. Alle maatregelen om een acceptabel woon- en leefklimaat te verkrijgen worden op de percelen van de woningen getroffen en zorgen ervoor dat Auto Smaling niet in haar mogelijkheden wordt beperkt.

De gemeenteraad kan zich vinden in deze reactie en neemt deze over.

- c. De inhoud van de zienswijze is gedeeld met initiatiefnemer. Van initiatiefnemer is de volgende reactie ontvangen:

Er is een sluitende parkeerbalans opgemaakt voor het plan. Er worden voor de nieuwe woningen een viertal parkeerpleintjes gemaakt achter de woningen, dit zorgt voor meer groen en minder auto's in de straat. Daarnaast zullen er nog steeds parkeerplaatsen naast de weg aanwezig zijn nabij Auto Smaling.

De gemeenteraad kan zich vinden in deze reactie en neemt deze over. Aanvullend wordt opgemerkt dat de groenstrook met de rij berken nabij Auto Smaling er in de huidige situatie ook al is en in de nieuwe situatie terugkomt, onderbroken met een aantal inritten. De bomen zijn belangrijk voor de groenstructuur en daarom is het belangrijk dat deze nieuwe rij bomen er gaat komen. De huidige parkeerstrook komt te vervallen, maar in plaats daarvan is de straat breder geworden, juist met het idee dat de auto's op straat geparkeerd staan, links op de rijbaan. Daarnaast wordt aan de rechterzijde van de Salland (aan de zijde van Auto Smaling) de stoep verlaagd om te parkeren, zodat ook daar de bestaande situatie blijft zoals die is. Parkeren blijft dus mogelijk.

- d. De inhoud van de zienswijze is gedeeld met initiatiefnemer. Van initiatiefnemer is de volgende reactie ontvangen:

De uitkomsten uit het akoestisch onderzoek zijn volgens de bestaande wet- en regelgeving berekend. In het rapport wordt aangetoond dat zonder maatregelen er sprake is van geluidsoverschrijdingen op de nieuwe woningen. Vervolgens worden er verschillende maatregelen genoemd waardoor er wel een acceptabel geluidniveau op de nieuwe woningen wordt behaald. De maatregelen welke het best uitvoerbaar zijn en niet zorgen dat het stedenbouwkundig plan grondig aangepast moet worden is het gebruiken van dove gevels en een geluidwerende muur. Op deze manier wordt gezorgd dat Auto Smaling niet wordt beperkt en er een acceptabel woon- en leefklimaat wordt behaald. Een andere maatregel kan zijn dat er een geheel nieuw stedenbouwkundig plan wordt overwogen, zoals in de zienswijze is geciteerd. Een geheel nieuw stedenbouwkundig plan is voor de initiatiefnemer niet haalbaar als dit betekend dat er minder woningen worden gebouwd en uit stedenbouwkundig oogpunt is vanuit de gemeente/welstand meegegeven dat het niet wenselijk is om de woningen aan de overzijde verder naar achteren te plaatsen.

De gemeenteraad kan zich vinden in deze reactie en neemt deze over. Daar wordt het volgende aan toegevoegd. Het is altijd de bedoeling geweest de woningen op het naastgelegen perceel op enige afstand van de perceelsgrens te situeren, zoals dat is weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp. Bij de 'vertaling' van het stedenbouwkundig plan naar de bestemmingsplanverbeelding zijn de bouwvlakken tot aan de erfgrans getekend. Dit is niet de bedoeling geweest. De bouwvlakken op de verbeelding

worden zodanig aangepast dat deze overeenkomen met de in het stedenbouwkundig plan geprojecteerde bouwvlakken.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door het bouwvlak niet tot de erfgrans door te trekken, maar te situeren zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.3 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 januari 2024, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Inhoud van de zienswijze

- a. Ik vind het een mooi plan, tenminste de ééngezinswoningen in het zuidelijke deel van het plan. De gestapelde bouw in het noordelijke deel van het plan heeft, naar mijn mening, een erg hoge dichtheid en onvoldoende parkeer ruimte. De parkeerruimte nabij de Zutphensestraat is royaal, maar ik denk niet de mensen uit de gestapelde bouw die afstand willen lopen. Dan moet je dus parkeerruimte maken aan De hovenlaan, of ze gaan wildparkeren. Bovendien hebben we op De hovenlaan, op die plek, al 30 jaar een parkeerprobleem. De tekening lijkt aan te geven dat er een parkeerstrook komt waar nu (nog) bomen staan. Ik zou die bomen graag behouden, en zeker de 2 bomen (in de rode cirkels) aan weerszijden van mijn oprit wil ik niet kwijt. Door haaks op de rijrichting te parkeren kan je minstens 9 extra parkeerplaatsen (zie de rode vakken) scheppen, met behoud van de bomen. Wanneer er tevens een 'verbod buiten de vakken te parkeren' komt, en er ook gehandhaafd gaat worden, dan heb je kans dat het parkeren wel goed gaat.



Liever zag ik die gestapelde bouw helemaal vervallen, en vervangen worden door eenzelfde type ééngezinswoningen, maar het is dan ook niet mijn plan. De woningbouwvereniging wil 32 voordeuren op zo'n klein stukje grond plaatsen.

Beoordeling

- a. We hebben de verkeerssituatie naar aanleiding van uw zienswijze opnieuw bekeken maar we zijn niet voornemens extra parkeervakken aan te leggen in de Hovenlaan. We begrijpen uw bezorgdheid voor een toename aan parkeerdruk in uw straat door de realisatie van de gestapelde bouw nabij uw woning. De reden dat wij niet voornemens zijn extra parkeervakken aan te leggen in de groenstrook aan de Hovelaan is als volgt.

Het aanbrengen van extra haakse parkeervakken in de Hovenlaan is niet noodzakelijk omdat het huidige nieuwbouwplan voldoende parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand biedt. Wel verwachten wij dat toekomstige bewoners kunnen gaan parkeren in de Hovenlaan. Dit is ook niet verboden, want parkeren op rijbaan in de Hovenlaan is namelijk toegestaan. Het aanbrengen van extra parkeervakken in het groen zorgt overigens niet tot afname van de parkeerdruk in uw straat. Door het aanbrengen van de door u voorgestelde haakse vakken wordt de mogelijkheid om te parkeren op de rijbaan verminderd. Tevens hecht de gemeente ook waarde aan behoud van de huidige groenstructuur in uw straat.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht. Naar aanleiding van een zienswijze over één specifiek bouwvlak, is een vergelijking gemaakt met het stedenbouwkundig ontwerp. Gebleken is dat het betreffende bouwvlak te ruim was opgenomen op de verbeelding. Dit is aangepast.