



NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerp bestemmingsplan
Lunteren, Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)

Oktober 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Lunteren, Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)” heeft van 13 augustus tot en met 23 september 2020 ter inzage gelegen. Op 10 september 2020 heeft de initiatiefnemer een informatieavond gehouden.

Binnen de ter inzage termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

Reclamant 1

Inhoud zienswijze

- a. Het grootste bezwaar van reclamant 1 is dat er geen rekening is gehouden met de privacy van omwonenden. Deze privacy is in het geding bij een bouwvolume van twee verdiepingen, waarbij de balkons van de nieuwbouw zijn gesitueerd aan de kant van de achtertuinen van de bestaande woningen aan het Beeklaantje. Tijdens de informatieavond gaf de architect aan dat de toekomstige bewoners over de nieuw aan te planten heg heen kunnen kijken. Er is geen enkele handreiking gedaan om de privacy van aanwonenden te beschermen.
- b. Reclamant 1 maakt zich in het bijzonder zorgen om de veiligheid van de geplande situatie bij calamiteiten. Het appartementengebouw is 80 meter lang en staat met de voorgevel op een afstand van 100 meter van de bluswatervoorziening aan de Dorpsstraat. Er is voor hulpdiensten geen ruimte om het gebouw aan de zijkant te benaderen. Omliggende percelen zijn allen tuinen.
- c. Reclamant 1 vindt deze locatie niet geschikt voor het beoogde appartementengebouw, gezien de tuinachtige omgeving van gebouw Euterpe met het bosje van Euterpe, de binnentuin en alle aangrenzende particuliere tuinen. Hooguit een volume van een enkele bouwlaag zou passen bij de schaal van de omgeving.
- d. Reclamant 1 wijst op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, die uitgaan van een groene uitstraling van het gebouw met een verplicht sedumdak. Tijdens de informatie avond werd gesproken over zonnepanelen op het dak. Dat houdt in dat de groene uitstraling gelijk te niet wordt gedaan door zonnepanelen. Dit is in strijd met de uitgangspunten.
- e. Ten aanzien van het onderwerp Natuur merkt reclamant 1 op dat het bosje van Euterpe en de vele bomen zullen verdwijnen. Hiervoor worden vogelhuisjes teruggeplaatst. Maar hoe zit dat met andere dieren zoals eekhoorns? Reclamant 1 verzoekt om de quickscan Ecologie nogmaals uit te voeren omdat erin staat dat de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaats van eekhoorn uitgesloten kan worden. Reclamant 1 ziet regelmatig eekhoorns en concludeert dat er niet goed onderzocht is.
- f. De staat van bedrijfsactiviteiten waarnaar in de planregels wordt verwezen ontbreekt.
- g. Reclamant 1 wenst dat de voorwaardelijke verplichting (voor het sedumdak) breder wordt, of dat er een voorwaardelijke verplichting wordt toegevoegd ten behoeve van de borging van de (landschappelijke) inpassing van het plan. De commissie ruimtelijke kwaliteit toetst straks alleen de aanvraag voor het bouwen en niet naar de landschappelijke inpassing als geheel.
- h. Reclamant 1 kan zich niet vinden in het plan en verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie

- a. Erkend wordt dat de directe omgeving van reclamant door deze ontwikkeling zal veranderen. Het lage deel van de nieuwbouw is achter het perceel van reclamant 1 geprojecteerd, hierbij wordt opgemerkt dat er nog een ander perceel tussen de nieuwbouwlocatie en het perceel van reclamant 1 ligt. Twee appartementen in de opbouw zijn schuin achter het perceel van reclamant 1 gesitueerd. Initiatiefnemer en architect hebben tijdens de informatieavond uitgelegd hoe met de privacy en zichtlijnen in het ontwerp van de nieuwbouw toch wel rekening is gehouden door het terugplaatsen van de opbouw ten opzichte van de begane grondlaag en het creëren van inpandige loggia's. Daarnaast heeft de initiatiefnemer voorgesteld om leibomen te plaatsen op de grens met de achtertuin van reclamant, waardoor het zicht vanuit/op de nieuwbouw nog meer wordt beperkt. De architect heeft een doorsnede getekend van het nieuwe bouwvolume met de toegevoegde beplantingen en een situatietekening met alle elementen van de groene inpassing i.r.t. de omgeving. De leibepanting is opgenomen het beeldkwaliteitplan en landschappelijk inrichtingsplan.

- b. Dit zorgpunt is voorgelegd aan Vggm/brandweer. Geconcludeerd is dat de inzetdiepte voor de brandweer te diep zal zijn. Waardoor er compenserende maatregelen getroffen worden door bijvoorbeeld droge stijgleiding of sprinkler. Initiatiefnemer zal deze specifieke maatregelen meenemen in de uitwerking van de bouwplannen. Bij vergunningverlening zal dit worden getoetst. Waar de zorg waarschijnlijk zit is dat de brandweer niet meer bij de achtertuinen kan komen. Dit is vanuit de wetgeving niet het beoogde doel, de eis voor de bereikbaarheid geldt voor de toegang van de woning. Met de genoemde punten kan dus voor deze situatie voldaan worden aan de bereikbaarheid.
- c. Met de bouwhoogte van de nieuwbouw wordt de in de omgeving kenmerkende bouwhoogte niet overschreden. Het gebouw is zo ontworpen dat het aansluit op de schaal van de omgeving. Het parkachtige karakter is zo veel mogelijk intact gelaten door het bouwvolume zo compact mogelijk te houden. Door een nieuwe padenstructuur en nieuwe verbindingen te leggen wordt het park beter toegankelijk en bruikbaar gemaakt. Daarnaast is met de groene inpassing de privacy zo veel mogelijk geborgd - zie ook antwoord bij 1a.
- d. Uitgangspunt in het beeldkwaliteitplan is het overwegend groene karakter van het beeldbepalende dakvlak. Het combineren van zonnepanelen en een sedumdak is niet uitgesloten in het beeldkwaliteitplan. Dit zal initiatiefnemer nader moeten uitwerken in zijn bouwplannen die daarna door de gemeente worden getoetst. Dit maakt te zijner tijd onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- e. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het terrein geschikt is voor de eekhoorn. Dit onderzoek is uitgevoerd door een ter zake kundig onafhankelijk bureau. Er zijn daarbij geen nesten van eekhoorns (wettelijk beschermd) aangetroffen in het plangebied. Het plangebied maakt zeker onderdeel uit van leefgebied van de eekhoorn (niet wettelijk beschermd). Er blijft ook met de nieuwbouw voldoende leefgebied beschikbaar in de directe omgeving van het plangebied en tevens worden grote bomen ingepast in het inrichtingsplan. Het onderzoek is nog actueel en hoeft niet opnieuw te worden uitgevoerd.
- f. Reclamant 1 heeft terecht opgemerkt dat de bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten) ontbreekt. Deze zal worden toegevoegd aan de bijlagen behorend bij de planregels.
- g. Het landschappelijke inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bedrijvenlijst (staat van bedrijfsactiviteiten) wordt toegevoegd en een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing wordt opgenomen.

Reclamant 2

Inhoud zienswijze

- a. De inhoud van de zienswijze van reclamant 2 is grotendeels gelijk aan de zienswijze van reclamant 1. Gemakshalve wordt dus naar de samenvatting en gemeentelijke reactie onder 1 verwezen. De situering van het perceel van reclamant 2 ten opzichte van de nieuwbouw is wel iets anders, omdat de nieuwbouwlocatie aan het perceel van reclamant 2 is gelegen. Twee appartementen in de opbouw zijn gesitueerd aan de zijde die direct grenst aan het perceel van reclamant 2.
- b. Aanvullend trekt reclamant 2 in twijfel dat er een sprake is van een vaste rust- of verblijfplaats van de ransuil, zoals in de quickscan Ecologie staat vermeld, omdat reclamant regelmatig een uil ziet en hoort.
- c. Reclamant 2 verwijst naar een ander bestemmingsplan, Lunteren Centrum Graanschuur Roskammersteeg, waarin restricties zijn opgenomen voor verlichting dat een negatief effect heeft op de in het gebied aanwezige vleermuizen (foerageergebied van de grootoorvleermuis). Omdat dat gebied overloopt in het plangebied, zouden hier dezelfde restricties moeten gelden.
- d. Reclamant 2 heeft primair bezwaar tegen het gehele ontwerp bestemmingsplan en secundair tegen de tweede woonlaag van het appartementencomplex achter zijn perceel. Reclamant 2 verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als u daartoe toch besluit dan stelt reclamant 2 voor om een park met behoud van flora en fauna te realiseren en verzoekt om de tweede bouwlaag te laten vervallen.
- e. Reclamant 2 heeft op Funda gekeken naar het aanbod van te koop staande seniorenappartementen en concludeert daaruit dat er veel vraag is naar appartementen onder

de 100m2. De beoogde nieuwbouw appartementen zijn veel groter en daarvan staan er elders in Lunteren nog meerdere te koop op Funda. Is het niet beter om in de nieuwbouw 10 appartementen te bouwen die kleiner zijn dan 100 m2 en daardoor veel toegankelijker voor een breder publiek? Het schrappen van de tweede bouwlaag heeft een positief effect op de bouwkosten en de privacy van omwonenden.

Gemeentelijke reactie

- a. Zie reactie bij Reclamant 1.
- b. Uilen hebben een groot leefgebied en zijn vaak over grote afstand te horen. Naar aanleiding van de quickscan ecologie heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van een vaste rust- en verblijfplaats door een onafhankelijk ter zake kundig ecologisch adviesbureau. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaats aanwezig is in het plangebied. Dit onderzoek is nog actueel.
- c. In het andere bestemmingsplan waarnaar reclamant verwijst zijn "lichtmasten, schijnwerpers en anderszins rondschijnende en/of naar boven schijnende verlichtingsarmaturen niet toegestaan". Ook bij voorliggend plan is rekening gehouden met de verlichting, met name het parkgedeelte is nu een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. In het erfinrichtings- en beplantingsplan wordt terughoudend omgegaan met buitenverlichting. Verlichting moet op een dusdanige manier gebeuren dat ecologische-en landschappelijke waarden zo minimaal mogelijk worden aangetast. In algemene zin zal er alleen worden verlicht daar waar het echt nodig is en waarbij de lichtbron niet direct zichtbaar is.
In het bestemmingsplan zijn alsnog restricties voor verlichting opgenomen.
- d. De gemeente meent dat het beoogde bouwvolume zich naar aard en omvang goed voegt in de omgeving en dat er behoefte is aan het beoogde woningbouwprogramma. Daarom is zij van plan om het bestemmingsplan vast te stellen. In het inrichtingsplan behorende bij deze ontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van een parkje waarin ruimte is voor flora en fauna.
- e. Naast betaalbare en middel dure huur- en koopwoningen is er in Lunteren ook behoefte aan ruime appartementen voor mensen met een lichte zorgvraag in de directe nabijheid van een zorgcentrum die diensten op maat kan leveren. Dit plan voorziet in dat laatste. Realisatie van deze appartementen zal daarnaast ook een bescheiden doorstroming in de Lunterse woningmarkt met zich meebrengen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat in de bouwregels restricties voor verlichting worden opgenomen.

Reclamant 3

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant 3 houdt een pleidooi voor het behoud van cultuurhistorische waarden en meent dat de beoogde plan deze cultuurhistorische waarde van de omgeving verstoort. De titel Tuin van Euterpe doet geloven dat het om een idyllische tuin gaat, maar er is sprake van een gebouwencomplex met parkeergarage in de tuin van het monumentale gebouw Euterpe. Het volbouwen van alle laatste 'postzegels' is een onomkeerbaar proces in het ooit zo pittoreske Lunteren. Monument Euterpe en de beeldbepalende omgeving met karakteristieke oude villa's en de kerk zijn de laatste sporen van historisch erfgoed. In de jaren 60 is er veel gesloopt en getransformeerd van dorpskarakter naar verstedelijkt karakter. Reclamant 3 memoreert Brand Jan Wolfswinkel die groot voorstander was van behoud van cultuur en het dorpsgezicht. Reclamant 3 wil deze buitengewone mooie ambities graag voortzetten, en het oude Euterpe monument en haar directe omgeving in tact laten en herstellen met de groene waarden die het gebied vroeger heeft gekend. Het creëren van een fijne ontmoetingsplaats met natuurlijke ambiance van groene bosschages, een vijver en authentiek theehuis. Zo wordt de nalatenschap van de gebroeders Roelofsen gerespecteerd en geborgd.
- b. Reclamant 3 doet een voorstel om de grond van gemeente Ede, ter plaatse van de tijdelijke supermarkt aan de Klomperweg, in te zetten voor duurzaam bouwen, in de vorm van Tiny House appartementen voor starters en senioren tot een bedrag van maximaal 150.000 euro. Dit kan relatief goedkoop, is duurzaam voor de toekomst, biedt goede ontsluitingsmogelijkheden en heeft natuur dichtbij huis (voor ouderen die minder mobiel zijn).
- c. Reclamant 3 vraagt erkenning en draagkracht voor de belangrijke positie die KNA in het dorp en omgeving inneemt. Het is van groot belang dat KNA substantieel financieel jaarlijks gelden

ontvangt uit een verdeelsleutel van de gezamenlijke gemeentelijke opbrengsten die het dorp zelf heeft en heeft opgebracht voor de gemeente Ede. Bestudeerd moet worden welke mogelijkheden er zijn voor een nieuwe locatie met goede akoestiek voor de muziekvereniging. Een deel kan bekostigd worden door de opbrengsten van de gemeente en de verkoop van de Tiny appartementen aan de Klomperweg.

- d. Reclamant 3 benadrukt met zijn zienswijze dat samenwerken centraal staat. Hij adviseert een brede coalitie te formeren die een goede doordachte visiestructuur opstelt voor een toekomst bestendig dorp. Samen de krachten bundelen en in gesprek gaan op bestuurlijk niveau met betrokken partijen.

Gemeentelijke reactie

- a. De dorpskern van Lunteren kent verschillende rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten en karakteristiek panden. Een belangrijke reden voor bescherming van deze panden is het borgen van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De Cultuurhistorische Waardenkaart Ede vormt het beleidsmatig afwegingskader voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen. In de plantoelichting staat dat het plangebied ligt in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 (hoge cultuurhistorische betekenis).
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze zone zet de gemeente Ede in op behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden. De gemeente concludeert dat vanuit cultuurhistorisch perspectief de oude agrarische verkaveling van het gebied herkenbaar blijft, doordat historische kavelgrenzen met begeleidende beplantingsstructuren grotendeels worden ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Daarnaast is geadviseerd om de nieuwbouw aan te laten sluiten bij de dorpsse schaal van de cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Dorpsstraat, alsmede bij de maat en schaal van de bebouwing aan de westzijde van het Beeklaantje.
Reclamant 3 stelt dat het plan de cultuurhistorische waarde van de omgeving verstoort. In het plan is door positionering en maatvoering van de nieuwbouw juist nadrukkelijk rekening gehouden met het ruimtelijk beeld van het cultuurhistorisch waardevol ensemble dat de panden Dorpsstraat 29, 31a en 35 vormen. Wel wordt een substantieel deel van de groene ruimte ten westen van dit ensemble bebouwd door de grondgebonden woningen aan het Beeklaantje. Deze groene ruimte vormt een waardevol relict van de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en draagt in huidige situatie bij aan de dorpsse karakteristiek, die als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal verdwijnen. Echter gezien het maatschappelijk belang van het toevoegen van ouderenwoningen in het centrum van Lunteren en nabij (zorg)voorzieningen, in combinatie met de verbetering van het parkje dat een meer openbaar en toegankelijk karakter krijgt, prevaleert hier de planontwikkeling boven het behoud van de cultuurhistorische waarden aan het Beeklaantje. We merken op dat er juist ten aanzien van de nieuwbouw aan het Beeklaantje geen bezwaren bij reclamanten bestaan.
- b. Voorgestelde locatie in de Westzoom wordt niet gezien als volwaardig geschikt alternatief. De nabijheid van zorgcentrum Opella en de ligging in de dorpskern van Lunteren met een hoog voorzieningenniveau zijn belangrijke pluspunten voor de beoogde ontwikkellocatie op het binnenterrein achter gebouw Euterpe. Bovendien stelt de herontwikkeling van deze locatie de vereniging KNA in staat om te verhuizen. De gemeente reageert hierbij overigens op een door initiatiefnemer ingediend plan voor de herontwikkeling van de KNA locatie.
- c. Voor de verhuizing van de vereniging KNA is al geruime tijd een nieuwe locatie voorzien in de Haverkamp (Westzoom Lunteren). Het bestemmingsplan hiervoor is onherroepelijk. Het verzoek van reclamant 3 voor erkenning en draagvlak voor de vereniging valt buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan.
- d. De gemeente neemt kennis van de zienswijze, maar meent dat dit binnen het kader van voorliggend bestemmingsplan geen beantwoording behoeft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant 4 is tegen het inbreidingsplan omdat het niet nodig is en veel schade toebrengt aan de karakter van het dorp. Inwoners en recreanten kiezen voor Lunteren, niet alleen om de ruime groen locatie, maar ook om het dorps karakter en de cultuurhistorische waarde van Lunteren.
- b. Hij begrijpt dat er behoefte is aan sociale woningbouw voor starters en senioren, maar dit kan beter aan de rand van het dorp worden gerealiseerd, aan de Westzoom of op het tijdelijke supermarkt terrein is daarvoor voldoende ruimte. Woningen kunnen daar onopvallend worden gerealiseerd. Daarmee biedt je enerzijds woningen die mooi, groen en ruim gepositioneerd kunnen worden en anderzijds tast je de historische waarden van de dorpskern niet aan.
- c. Reclamant verwijst naar meerdere studie over de voor- en nadelen van in- en uitbreiding van een dorp en een landelijke richtlijn voor het beoordelen van in- of uitbreidingsplannen van dorpen en steden. Het plan 'Tuin van Euterpe' is volgens reclamant in strijd met de richtlijnen en de conclusies, want er wordt niet in een dringend maatschappelijk belang voorzien dat niet elders in Lunteren kan worden opgelost.
- d. De parkeergarage voorziet niet meer in een behoefte meent reclamant 4 omdat het aantal winkels mede als gevolg van online winkelen en corona krimpen. De huidige parkeergarage onder de supermarkt aan de Dorpsstraat wordt al weinig gebruikt. Waarom dan een tweede parkeergarage achter Euterpe?
- e. Reclamant 4 zegt dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van open plekken in en aan de rand van de Lunterse bebouwde kom. De gemeente beschouwt de open ruimten immers als karakteristiek voor de dorpsstructuur en van groot belang voor het groene karakter. Wanneer er sprake is van aanmerkelijke kwalitatieve verbetering of doorslaggevend maatschappelijk belang zal de gemeente afwijken aan dit beleid. Reclamant meent dat de gemeente niet hard kan maken dat woningbouw de beste bestemming is voor 'Tuin van Euterpe'

Gemeentelijke reactie

- a. De gemeente heeft begrip voor de afweging van reclamant 4. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft al in 2017 besloten om een aantal deelprojecten in Lunteren vlot te trekken, waaronder de voorliggende herontwikkeling van het KNA terrein. De nabijheid van zorgcomplex van Opella en de ligging in de dorpskern van Lunteren zijn belangrijke pluspunten voor de beoogde planontwikkeling. Bovendien stelt de herontwikkeling van deze locatie de vereniging KNA in staat om te verhuizen. Met dit inbreidingsplan wordt gepoogd het dorps karakter en cultuurhistorische waarde van de plek te versterken door het opnemen van de paden structuur en het openbare parkachtige karakter.
- b. Een locatie aan de rand van het dorp wordt niet als volwaardig geschikt alternatief gezien. De centrumlocatie is juist geschikt voor senioren gezien het hoge voorzieningenniveau en de nabijheid van het zorgcentrum Opella. Dit maakt deze plek bij uitstek geschikt voor deze doelgroep.
- c. Niet helemaal duidelijk is naar welke studies en landelijke richtlijn reclamant verwijst. Reclamant hanteert de term 'in- en uitbreidingen'; dit kan duiden op de ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking. In dit kader kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en dat de woningbehoefte voor deze inbreidingslocatie is aangetoond (zie voor een nadere ladderonderbouwing paragraaf 3.1.3. in de toelichting van het bestemmingsplan). Reclamant spreekt ook van 'dringend maatschappelijk belang' dat kan verwijzen naar een mer-beoordeling. Daarvan is hier echter geen sprake. Zie voor gemeentelijke richtlijn over open plekken, het antwoord onder 4e.
- d. De nieuwe parkeergarage is bedoeld voor parkeren van bewoners en bezoekers van het appartementengebouw en dus nodig om aan de parkeernormering te voldoen. Heeft niets met parkeren in het centrum te maken.
- e. Het zogenaamde 'open plekken beleid' is niet formeel vastgesteld door de gemeenteraad. Wel wordt als richtlijn gehanteerd dat in principe open plekken niet mogen worden bebouwd, tenzij daar een duidelijke maatschappelijke meerwaarde tegenover staat. Voor de locatie KNA heeft de gemeente het maatschappelijk belang van de behoefte aan woningen voor ouderen met een lichte zorgvraag op deze centrale plek met goed bereikbare voorzieningen, in combinatie met een kwaliteitsimpuls voor de groene ruimte afgewogen tegen het belang van het open houden. Doordat er een openbaar toegankelijke padenstructuur komt en een zorgvuldige

groene invulling wordt beoogd de gebruikswaarde en kwaliteit van het terrein voor Lunteren te verhogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

Inhoud (mondelinge) zienswijze

Reclamant 5 heeft een bouwbedrijf met opslag grenzend aan het plangebied. Hij is van plan om zijn schuur/opslag naar achter op het terrein te verplaatsen en deze te verduurzamen door bijvoorbeeld zonnepanelen. Ook wil hij asbest verwijderen bij de bestaande schuur. Hij begrijpt best dat er hier gebouwd gaat worden voor senioren en heeft op zich geen bezwaar tegen het plan en hoe het eruit ziet, mits hij niet belemmerd wordt.

Reclamant stelt de volgende vragen: Geeft de woningbouw belemmeringen voor mijn bedrijfsvoering en plannen? Behoud ik mijn mogelijkheden qua afstand en hoogte? Welke gevolgen heeft de nieuwbouw voor mij?

Gemeentelijke reactie

Voor een wijziging van het bouwbedrijf zijn de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan daarvoor biedt in de eerste plaats bepalend. Het perceel Achterstraat 12 te Lunteren heeft op grond van bestemmingsplan Lunteren (vastgesteld 2014-12-11) de bestemming 'wonen' en ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf' is tevens een bouwbedrijf, uitsluitend op de begane grond toegestaan. Voor de milieuaspecten zoals geluid en stof wordt het bedrijf in de huidige situatie al beperkt door de bestaande woningen in het gebied, die op kortere afstand staan dan de nieuwbouw. Bij een eventuele wijziging van het bedrijf zal dat opnieuw moeten worden bezien.

Het bouwbedrijf wordt gezien als een "aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1000 m²" en valt daarmee onder milieucategorie B voor een gebied met functiemenging (bijlage 4 van de VNG-publicatie). Bij categorie B gaat het om activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. De beoogde nieuwe woningen worden bouwkundig afgescheiden en voldoen hieraan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.