

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Zuiderzeestraatweg 100-102 te Elburg

* Bestaande uit pagina 1 tot en met 12

Vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg d.d.

De voorzitter,

Ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

M.C. Luiting

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 te Elburg" (GML-bestand NL.IMRO.0230.BPZUIDERO100EN102-ONT1) heeft ter inzage gelegen van woensdag 22 april 2020 tot en met dinsdag 2 juni 2020. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijzen schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Elburg kenbaar te maken.

In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend.

Gelet op de privacywetgeving zijn de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd weergegeven.

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend dus wat dat betreft ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijzen.

De zienswijzen zijn in deze nota deels overgenomen en deels samengevat opgenomen en per onderwerp voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Om privacy redenen zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

De indieners van de zienswijzen wonen alle vier in de Hertogstraat, een woonstraat gelegen direct ten westen van het plangebied.

ZIENSWIJZE 1: (ingekomen 28 mei 2020)

Geen behoefte aan woning grenzend aan perceel

De woning van de indiener grenst direct aan het plangebied. Door de bouw van een woning grenzend aan het perceel van indiener wordt de privacy en het woongenot ernstig aangetast. Geen behoefte aan een woning direct grenzend aan perceel. In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor een bedrijfswoning op een andere locatie. Bouwblok is bovendien ruim zodat niet exact bekend is waar de woning komt. Geeft de artist impression wel een getrouw beeld van de woning?

Geluidsoverlast tast woongenot aan

De geluidsoverlast zal van dien aard zijn dat wonen niet meer aangenaam is. Begrepen dat het geluidsrapport onjuist is. De geluidsbelasting op de woning van indiener wordt ook in het huidige rapport ver overschreden. Er zou een geluidsscherm komen. Dat lijkt ook nu geen overbodige luxe.

Groenstrook opnemen ter afscherming

In het huidige bestemmingsplan is een groenstrook opgenomen. Het is beter deze groenstrook aan te leggen en te handhaven zoals die voor de manege is geeist en deze uit te breiden c.q. verlengen tot langs het hele perceel van indiener. Wel onderhoud plegen en maximale hoogte bepalen.

De ruime groenstrook die er nu is wordt een haag, bij aanvang 80-100 cm hoog. Het duurt jaren voordat er iets van wezenlijk belang is ontstaan.

Teleurstelling over handelswijze nieuwe eigenaar: toegezegd dat er een boom geknot of weggehaald zou worden, maar die is wel ingetekend op het inrichtingsplan.

Overlast van bedrijfsactiviteiten

Er schijnen plannen te zijn om aan particulieren die hun scherm/afrastering zelf plaatsen te gaan verkopen. Dit zal ook veel overlast geven.

Waardedaling woning

Nieuwe eigenaar wordt fors bevoordeeld t.o.v. buren door bouwkaavel te realiseren op grond nu bestemd voor manege. Waarde van de woning van indiener wordt fors lager als het plan door zou gaan in huidige vorm.

ZIENSWIJZE 2: (St. Achmea Rechtsbijstand, namens indiener 2)

Plan tast woongenot van cliënt aan

Het voornaamste bezwaar is gericht tegen de nieuw te bouwen woning die aan de linkerkant van de bestaande hal komt.

De nieuw te bouwen woning tast het woongenot van client om meerdere redenen onevenredig aan. Belangen van omwonenden zijn onvoldoende afgewogen.

Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen

Bestaande ruime uitzicht op landerijen en kassen wordt in ernstige mate aangetast door de enorme bouwmassa van het bouwproject.

Het plan dreigt schaduwwerking te veroorzaken

De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht op het perceel van client. Dit tast het woongenot aan en brengt schade toe aan beplanting. Minder zonlicht in ochtenduren op bestaande zonnepanelen.

Client twijfelt aan het uitgevoerde onderzoek.

Plan tast de privacy van cliënt aan

De nieuwe woning komt op ongeveer 5 meter van de perceelsgrens en 10 meter van de woning van client. De woning heeft grote impact en vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie. In de nieuwe situatie is inijk mogelijk in de woning en de tuin van client. Dit veroorzaakt een ernstige aantasting van de privacy.

Aanleg groenstrook

Client is tegen de kap van de bomenrij. De huidige groenstrook/bomenrij vormt een goede combinatie van groen (privacy) en lichtinval. Verzoek om een voorwaardelijke verplichting op te nemen die regelt dat er een groenstrook komt en in stand blijft die de privacy waarborgt, maar ook genoeg licht doorlaat.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

De wijziging van de bedrijfsactiviteiten en de realisatie van een nieuwe woning leiden tot toename van het geluid en dus tot geluidsoverlast. De bedrijfsactiviteiten zullen zowel in de bestaande gebouwen als op het buitenterrein plaatsvinden. De aandacht voor de particuliere klant zal leiden tot meer verkeersactiviteiten. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is onjuist en onvolledig. Er zijn geen metingen verricht en de gevolgen zijn niet goed onderzocht. Het rapport is dus onvoldoende onderbouwd. Client wenst een beoordeling door een onafhankelijk bedrijf.

Cliënt maakt zich zorgen om de schade die zal optreden door de bouw

Het huis van client is een vrijstaand woonhuis uit 1977. De overkapping aan de voorkant van 1,5 meter heeft een paar kleine scheurtjes. De komende bouwactiviteiten kunnen vergroting van deze scheuren c.q. nieuwe scheuren veroorzaken.

De gemeente hoort alternatieve locaties te onderzoeken

Gebruik van de huidige bedrijfswoning zou aantasting van het woongenot voor omwonenden beperken. Client vraagt de gemeente om dit alternatief te onderzoeken. Gemeente moet een goede ruimtelijke ordening nastreven.

Misschien dat er ook nog andere alternatieven zijn die de inbreuk op de privacy/uitzicht verminderen. Client is bereid mee te denken.

Clïënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan.

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel voor eigen risico blijft is het des te meer van belang het nadeel voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken. Reden te meer om te zoeken naar alternatieven, waar geen of minder planschade te verwachten is.

Client vraagt m het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In ieder geval vraagt hij tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan aan te passen.

ZIENSWIJZE 3: (Ontvangen 29 mei 2020; ingeboekt 2 juni 2020)

De omzetting naar een andere bedrijfsbestemming, met de nodige belemmeringen, is een logische keuze en niet iets om ons echt druk om te maken, mits de nieuwe situatie geen bovenmatige overlast zal veroorzaken.

Met de introductie van een nieuw bouwblok voor een woning zijn we het als direct omwonende echter niet eens. De redenen hiervoor zijn:

a. de plaats van de woning

Er wordt een nieuw bouwblok gecreeerd tussen het bestaande bouwblok en de woningen aan de Hertogstraat. Het gebied wordt gepromoveerd van weide tot bouwgrond. Een enorme waardevermeerdering ten koste van de privacy van omwonenden. Dit kan leiden tot planschade.

b. de grootte van de woning

De oppervlakte en de inhoud van de nieuw te realiseren woning zijn te groot en te hoog ten opzichte van de naastgelegen woningen.

c. de aantasting van de groenstrook

Deze afscherpende groenstrook van 6 meter breed is inmiddels al erg uitgedund, maar dient wel als buffer tussen woongebied en bedrijventerrein. Deze buffer zal praktisch verdwijnen. Dit is voor de privacy onwenselijk.

d. gewone woning i.p.v. bedrijfswoning

Als de woning een zelfstandige uitrit krijgt kan de woning zelfstandig verkocht worden, waardoor er geen buffer meer is tussen het woongebied en het bedrijf. De woning kan alleen als buffer dienen als het een bedrijfswoning is.

e. oriëntatie en gebruik van de woning

De achtertuin van de nieuw te realiseren woning komt vlak bij de woning en achtertuin van indiener. Dat is het meest privacygevoelige deel van ons perceel waar we in alle rust kunnen en willen verblijven zonder overlast van achter de erfgrans. Dit hangt uiteraard af van de betreffende bewoner. Daar hebben we geen grip meer op als de woning los van het bedrijf vrij verhandelbaar is.

f. omvang van de bedrijvigheid

Door de functie "wonen" uit de bestemming "bedrijf" te halen ontstaat er een enorme groeimogelijkheid voor het bedrijf. Als gemeente moet je je dan afvragen of zo'n groot bedrijf nog wel past in deze woonwijk. De omvang gaat ten koste van de belangen en het wooncomfort van de buurtbewoners.

Indiener wil dat zijn zienswijze zorgvuldig meegenomen wordt in de besluitvorming. Het bestemmingsplan kan wat hen betreft niet zo worden vastgesteld. Ze willen

graag meedenken over alternatieven, bijvoorbeeld de plaatsing van de woning aan de oostkant van het hoofdgebouw.

ZIENSWIJZE 4: (ingeboekt 02 juni 2020)

Het perceel van indiener grenst niet direct aan het plangebied (er zit een woning tussen) , maar het plangebied ligt wel op korte afstand en hij heeft er zicht op.

Aantasting woongenot

Er is sprake van een rustige woonwijk waarnaast het bedrijf wordt gecreeerd. Indiener acht het onjuist dat wordt uitgegaan van een gemengde situatie.

Door activiteiten buiten de bedrijfshal in de vorm van verkeersbewegingen, laden en lossen, auto's van medewerkers en klanten, etc. zal geluid worden geproduceerd dat storend zal zijn op zijn perceel en in de woning.

Ook het geluid vanuit de achtertuin van de woning zal storend zijn temeer omdat het geluid wordt weerkaatst door de wanden van de hal en de woning.

Groenstrook

In het belang van het behoud van het woongenot en een stukje natuur/flora en fauna (o.a. ransuil) dient de groenstrook zoals die is bestemd in het vigerende plan te worden gehandhaafd.

Burgerwoning

Indiener is het niet eens met een burgerwoning op de aangegeven locatie in plaats van een bedrijfswoning, zoals gebruikelijk is. Er is al een bedrijfswoning op het terrein, weke desgewenst kan worden aangepast.

Algemene reactie op de zienswijzen

Algemene afweging: Waarom medewerking verlenen aan het omzetten van de bestemming "Sport-manege" naar "Bedrijf", "Wonen" en "Tuin". ?

In het vigerende bestemmingsplan "Elburg en Oostendorp" heeft het perceel Zuiderzeestraatweg Oost 100 en 102 de bestemming "Sport-Manege". Via een projectafwijkingbesluit is op de locatie een kinderspeelparadijs mogelijk gemaakt. Het perceel heeft na de sluiting van het kinderspeelparadijs geruime tijd te koop gestaan.

Begin 2018 is een principeverzoek ontvangen van het bedrijf Timbersteel, gevestigd aan de Zuiderzeestraatweg 14 te Doornspijk om medewerking aan de verplaatsing van het bedrijf naar de Zuiderzeestraatweg Oost 100 en 102. De bestaande hal op het terrein biedt het bedrijf voldoende mogelijkheden voor de opslag van materieel en materiaal. Bovendien is op het perceel een (bedrijfs-)woning toegestaan, zodat de mogelijkheid bestaat om bij het bedrijf te wonen. De bedoeling is de rijhal te laten staan en om alle overige gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning en op termijn nieuwe aanvullende bedrijfsbebouwing te realiseren.

Het bedrijf Timbersteel levert en monteert hekwerken. Op het perceel zullen de hekwerken, machines en ander materiaal worden opgeslagen en wordt een kantoor gevestigd. De werkzaamheden aan de hekwerken geschieden elders, op locatie.

Het perceel is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een gemengd gebied met een combinatie van een Bedrijfsbestemming, Agrarisch met kassen, Recreatie-volkstuin, Tuin en Wonen en Sport-manege.

Omzetting van de bestemming "Sport-manege" (milieucategorie 3.1) naar een lichte bedrijfsbestemming (milieucategorie 2) is een duidelijke verbetering t.o.v. de bestemde situatie en past uitstekend in een dergelijk gemengd gebied. Het terrein is goed ontsloten via de Zuiderzeestraatweg Oost. Het bedrijf Timbersteel valt in milieucategorie 2, zodat de afstand tot naastgelegen woningen minimaal 10 meter moet zijn. Daaraan wordt voldaan. Om een extra buffer te creëren is de nieuw te bouwen (bedrijfs-)woning gesitueerd tussen de rijhal en de woningen aan de Hertogstraat in. Dit betekent tevens dat de bedrijfsbestemming is verkleind en de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen is vergroot. Bovendien functioneert de bestaande rijhal als geluidsscherm tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen. De sloop en nieuwbouw betekent een verbetering van de uitstraling van het gebied.

Het college heeft in 2018 na afweging van de betrokken belangen besloten om in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van het bedrijf op de bedoelde locatie.

Om de bedrijfsactiviteiten van Tibersteel mogelijk te maken is een bestemmingsherziening noodzakelijk. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De raad is in april 2020 geïnformeerd over de inhoud en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de relevante omgevingsfactoren, de planbeschrijving, beleidskaders en milieuaspecten. De daar opgenomen overwegingen en toelichtingen zijn onverkort van toepassing als reactie op de ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen gaan voor het grootste deel over de woning die is gesitueerd tussen de bestaande rijhal en de woningen aan de Hertogstraat. Er wordt geen bezwaar gemaakt tegen de omzetting van de bestemming "Sport-Manege" naar een lichte bedrijfsbestemming, waarmee de vestiging van Timbersteel mogelijk wordt gemaakt. De bedrijfsactiviteiten met maximaal milieucategorie 2 worden mogelijk gemaakt op voldoende afstand van de bestaande woningen. De bedrijfsgebouwen zorgen voor voldoende afscherming van de bedrijfsactiviteiten. Er is daarom geen bezwaar tegen het opleggen van een bedrijfsbestemming tot maximaal milieucategorie 2. Dit ter vervanging van de bestemming Sport-manege, milieucategorie 3.1.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot het afzien van een bestemmingswijziging waarmee de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Thematische reactie op de zienswijzen
--

A. Situering van de woning

De zienswijzen richten zich vooral op de situering van de woning tussen de bestaande rijhal en de woningen aan de Hertogstraat in. De nabijheid van deze nieuwe woning tast de privacy aan, verstoort het uitzicht, zorgt voor schaduwwerking, veroorzaakt geluidhinder en tast daarmee het woongenot aan. De aanwonende bewoners van de Hertogstraat willen de woning liever op een andere plek binnen het plangebied.

Reactie: De woning is nu juist op de aangegeven locatie gesitueerd om als extra buffer te fungeren tussen de bedrijfsbestemming/bedrijfsactiviteiten en de bestaande woningen aan de Hertogstraat. De huidige bestemming Sport-manege loopt op dit moment namelijk door tot aan de betreffende woonpercelen (c.q. tot aan de groenstrook die in het bestemmingsplan is opgenomen). Op de (lucht)foto's is ook te zien dat de verharding van het terrein doorloopt tot aan de perceelsgrens van de voorste woning. Omzetting van de gehele bestemming Sport-manege naar een bedrijfsbestemming zou dus betekenen dat het betreffende gebied tussen de rijhal en de perceelsgrenzen opnieuw gebruikt zou mogen worden voor bedrijfsdoeleinden, stalling van voertuigen, opslag van materialen, plaatsen van containers, verkeersbewegingen, parkeren e.d. Dergelijke activiteiten veroorzaken potentieel meer overlast dan een woon- en tuinbestemming. Bovendien fungeert de bestaande rijhal als afschermende voorziening tussen de bedrijfsactiviteiten en de woonwijk. Het is daarom goed om de rijhal als grens voor de bedrijfsactiviteiten te nemen en daarachter alleen woonactiviteiten toe te staan.

Het voordeel van het opnemen van de bestemming "Wonen" (en voor de voorgevel de bestemming "Tuin") in plaats van een aanduiding voor een bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming, is dus nu juist dat daar geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden.

Bijkomend voordeel is dat, omdat de woning niet als bedrijfswoning is bestemd, deze beschouwd moet worden als woning van een derde en dat er daarom binnen 10 meter van de woning uitsluitend bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 zijn toegestaan. De bedrijfsbestemming is daarom onderverdeeld in een gebiedsaanduiding milieucategorie 1 en een gebiedsaanduiding milieucategorie 2. De bestaande functieaanduiding bedrijfswoning is weggehaald en ingeruild voor de woonbestemming.

Dit betekent ook dat ook als de woning in de toekomst los van het bedrijf zou worden verkocht (wat op dit moment helemaal niet de bedoeling is), de

bedrijfsactiviteiten rekening moeten houden met die externe woning. Het is dus een extra garantie, los van de bestemmingsregeling, dat er voldoende maatregelen getroffen worden om overlast te voorkomen. Bij de milieutechnische toetsing van de milieuvorschriften wordt deze woning dus als externe woning beschouwd. De bestaande woningen aan de Hertogstraat profiteren daarvan mee.

Het is niet duidelijk waarom er zo veel weerstand bestaat tegen de bestemming "Wonen" voor de strook grenzend aan de woningen aan de Hertogstraat i.p.v. een bedrijfsbestemming. De woningen aan de Hertogstraat hebben een vergelijkbare bestemming. Alle woonkavels hebben bovendien een behoorlijke oppervlakte waardoor er ruimte genoeg is voor afschermende beplanting. De woonkavels van de indieners hebben een oppervlakte van respectievelijk 1040 m², 506 m², 528 m² en 440 m². De nieuwe woonkavel heeft een oppervlakte van ruim 1100 m² met een diepte van ruim 45 meter. De minimale afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de perceelsgrens is 5 meter. Er is dus sprake van een ruim opgezette woonwijkje, met ruime tuinen. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening en er is zeker geen sprake van onevenredige aantasting van het woongenot.

De indieners van een zienswijze geven aan dat zij overlast zullen ervaren van de geluiden die het wonen met zich mee brengt. In vergelijking van het huidige gebruik (ongebruikt braakliggend stukje grond) betekent dit een verslechtering. Woongeluiden zijn echter een gebruikelijk belasting in een woonwijkje en in ieder geval geen goed argument om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning.

De initiatiefnemer geeft ok aan dat het de bedoeling is dat hij voornemens is om de nieuwe woning zelf te gaan bewonen met zijn jonge gezin. Voor enige vorm van exorbitant gebruik behoeft dan ook in het geheel niet te worden gevreesd.

De oppervlakte van de bestemming "Tuin" aan de voorkant van de nieuwe woning is ook ruim 1000 m². In het inrichtingsplan is aangegeven op welke wijze het geheel landschappelijk zal worden ingepast (Zie hierna). Er wordt daardoor een groene buffer toegevoegd.

De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Zuiderzeestraatweg Oost, de zijde die van de Hertogstraat is afgekeerd. Ook wat dat betreft is er geen sprake van een onacceptabele verslechtering van de woonsituatie.

Er bestaat bovendien geen recht op het behoud van vrij uitzicht, voor zover dat er al was, en ook geen recht op handhaving van de bestaande situatie. Het behoort tot het normale maatschappelijke risico dat er veranderingen in de woonomgeving plaatsvinden. Zeker in deze gemengde leefomgeving waar in de loop der jaren al verschillende veranderingen hebben plaatsgevonden en gebouwen leeg zijn komen te staan.

Geconcludeerd kan worden dat het omzetten van een strook van de bedrijfsbestemming "Sport-manege" naar de bestemming "Wonen" en "Tuin" geen onacceptabele gevolgen heeft voor het wonen in de naastgelegen woningen.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. De omvang van de nieuwe woning

Reactie:

In het bestemmingsplan is inderdaad een ruim bouwvlak opgenomen van 15 x 20

meter waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden, met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Deze hoogten zijn dezelfde als de hoogte van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zoals die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen (goot 6 meter en bouwhoogte 9 meter). In het oude plan mag de bedrijfswoning een inhoud hebben van 650 m³. In het nieuwe plan is een inhoud van maximaal 1100 m³ opgenomen. Dit is bewust gedaan om er voor te zorgen dat de nieuwe woning in verhouding staat tot de bestaande rijhal. Het geheel krijgt daardoor een evenwichtige chique uitstraling. Dit terwijl de toegestane goot- en nokhoogte hetzelfde blijven. De sloop van de oude bedrijfswoning en de bouw van de nieuwe woning betekenen een duidelijke kwaliteitsverbetering.

De toegestane goot- en nokhoogten zijn wel hoger dan de toegestane hoogten van de naastgelegen woningen aan de Hertogstraat (goothoogte 4,5 meter maximale hoogte 8 meter) maar lager dan de toegestane hoogten voor de woningen Hertogstraat nummers 1 t/m 11 (goothoogte 7 meter en maximale hoogte 10 meter). In de praktijk wordt overigens gekozen voor een woning met een lagere goot om daarmee mooi aan te sluiten op de bestaande bedrijfshal. Ook de kaprichting is dezelfde als de bedrijfshal. Het gepresenteerde ontwerp sluit daarmee goed aan op de bebouwing in de omgeving. De initiatiefnemer geeft ook aan dat hij voornemens is om te realiseren hetgeen is gepresenteerd. De artist impressions geven daarvan een juiste weergave.

Voor de woningen aan de Hertogstraat zal de bouw van een dergelijke forse woning inderdaad betekenen dat het uitzicht aan die zijde verandert. Dat is overigens betrekkelijk omdat er op gemiddeld 25 afstand van de perceelsgrenzen van de woningen een rijhal/bedrijfshal staat met een lengte van 45 meter en een hoogte van 9 meter. De nieuwe woning komt in het gebied tussen de rijhal/bedrijfshal en de woningen en staat in dezelfde voorgevel rooilijn. De woning breekt dus het zicht op de rijhal/bedrijfshal. De woning wordt niet hoger dan de bedrijfshal en bovendien zal er rondom de woning een tuin worden aangelegd met deels opgaande beplanting waardoor het zicht op de woning en de bedrijfshal wordt onderbroken.

Het gebied vóór de woning zal ingericht worden als tuin. Dit is vergelijkbaar met de naastgelegen woning, waar de strook tussen de woning en de Zuiderzeestraatweg wordt gebruikt als achtertuin, met opgaande beplanting. Vanaf de Zuiderzeestraatweg wordt het zicht op de nieuw te bouwen woning en de bedrijfshal dus met groen omkleed. De omvang van de woning sluit goed aan bij de bedrijfsbebouwing en vormt een mooie overgang naar de bestaande woonbebouwing. De hoogte wijkt niet wezenlijk af van wat er in de omgeving gebruikelijk is.

De omvang van de nieuwe woning is daarom niet in strijd met de regels voor een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

C. Handhaving en versterking Groenstrook

Reactie:

In het huidige bestemmingsplan is inderdaad een strook met de bestemming "Groen-houtwal" opgenomen. Het bestemmingsplan geeft aan dat daarbij het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke, natuur- en/of cultuurhistorische waarden van gronden wordt nagestreefd. De groenstrook varieert in breedte van 4 tot 10 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan gaat deze stroop op in de woonbestemming en wordt als zodanig onderdeel van de achtertuin van de woning.

De zienswijzen zijn enigszins tegenstrijdig als het gaat om de aanleg, het behoud of de versterking van de groene afscherming.

"Beter een groenstrook aanleggen c.q. handhaven zoals die voor de manege is geëist. Deze uitbreiden c.q. verlengen langs mijn hele oostgevel. Wel onderhoud plegen en hoogte bepalen." Tegelijkertijd wordt de teleurstelling uitgesproken dat een afspraak over het knotten c.q. weghalen van een boom niet wordt nageleefd. Bovendien is men bang voor schaduwwerking van gebouwen en beplanting, wat het woongenot zal aantasten, schade toebrengt aan de beplanting door verandering van lichtinval en minder zonlicht op bestaande zonnepanelen in de ochtenduren zal veroorzaken.

Een van de zienswijze vraagt "dat er een groenstrook komt en in stand blijft die de privacy waarborgt, maar ook genoeg licht doorlaat." Dit zou als voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden.

In het plan voor de landschappelijke inrichting, dat als bijlage 3 van de Regels van het bestemmingsplan is opgenomen, is aangegeven dat er op de plek van de groenstrook een "vrij groeiende haag als buffer naar de woonwijk" is voorzien, met hazelaar, krentenboompje, gele kornoelje en Gelderse roos. Uitgegaan wordt van 3-jarige planten met kluit, 4 stuks per strekkende meter, 80-100 cm hoogte. Achterin de tuin zijn twee notenbomen voorzien. Voor de woning wordt een traditionele voortuin aangelegd omzoomd met beukenhagen en komt een boomgaard met hoogstamfruit. Het gehele bedrijf wordt groen ingepast met gras en beuken. In artikel 6.3.5 van de Regels is de aanleg en instandhouding van dit inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het inrichtingsplan moet in ieder geval binnen twee jaar van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel zijn uitgevoerd.

Met de uitvoering van dit inrichtingsplan wordt voldaan aan de eis dat het geheel landschappelijk goed wordt ingepast. Het inrichtingsplan gaat ook verder dan de in het oude bestemmingsplan opgenomen groenstrook. Een deel van de bedrijfsbestemming verdwijnt en wordt omgezet in wonen en tuin. Al met al betekent dit een landschappelijke versterking ten opzichte van de huidige bestemde en feitelijke situatie.

Het is bovendien, mede op grond van het burgerlijk wetboek, aan de gezamenlijke burens om te bekijken op welke wijze gezamenlijke erfafscheidingen kunnen worden gerealiseerd. Er zijn dus mogelijkheden genoeg om het geheel op een verantwoorde wijze in te passen in de woonomgeving en landschappelijk goed in te passen.

Met betrekking tot de Els die weggehaald zou worden, waarvoor nu een nieuwe linde is ingetekend, heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij dit vervelend vindt en dat dit bij de opstelling van het landschapsplan niet bewust is gebeurd. De initiatiefnemer is bereid het landschapsplan hierop aan te passen. Daar bestaat geen bezwaar tegen.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

D. Overlast van bedrijfsactiviteiten

De zienswijzen geven aan dat ook de bedrijfsactiviteiten overlast kunnen veroorzaken. De geluiden van het laden en lossen, de opslag en de verkeersbewegingen zullen leiden tot geluidsoverlast bij omwonenden.

Door de (bedrijfs-)woning te verplaatsen ontstaat meer ruimte, waardoor de bedrijfsactiviteiten kunnen toenemen. En er is vernomen dat er plannen zijn om aan particulieren die hun scherm/afrastering zelf plaatsen te gaan verkopen. De omwonenden constateren meer overlast door de vestiging van Timbersteel dan ten tijde van de Speulhoeve. Er zou een geluidsscherm geplaatst moeten worden. De uitkomsten van het Geluidsonderzoek worden in twijfel getrokken.

Reactie:

In de bestemmingsplantoelichting wordt in Hoofdstuk 5 uitvoerig ingegaan op de milieuaspecten. Geconcludeerd wordt dat er wat de milieuzonering betreft geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De opmerking in een van de zienswijzen dat het niet terecht is dat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied (waardoor lagere normen gelden) wordt niet gedeeld. Het perceel wordt omgeven door verschillende functies. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende functies aanwezig; Provinciale weg, Bedrijvigheid, maatschappelijke bestemming, agrarische bestemming, kassen, recreatie bestemming – volkstuinen, sportvelden en woningen. Daarmee is deze locatie bij uitstek te typeren als een locatie welke gelegen is binnen een gemengd gebied en niet als een rustige woonwijk. Aan de westzijde ligt inderdaad wel een rustig woongebied, maar door de toevoeging van de woonbestemming, de begrenzing van de bedrijfsbestemming en de afschermende werking van de bedrijfsgebouwen, is de bedrijfsbestemming uitstekend inpasbaar in dit gemengde gebied aan de rand van de woonwijk.

Terecht wordt daarom in het bestemmingsplan uitgegaan van de richtafstanden voor een gemengd gebied zoals die worden gehanteerd in de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Door de grens van de bedrijfsbestemming te leggen op de oude rijhal en bovendien een extra strook op te nemen met maximaal milieucategorie 1, wordt zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuw te realiseren woningen ruim voldaan aan te hanteren afstandscriteria.

Wat de geluidsaspecten betreft wordt verder geconstateerd dat er voor de nieuwe woning vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarde is inmiddels vastgesteld.

Ten behoeve van de beoordeling van de geluidsaspecten is door bureau Groenewold een Akoestisch Rapport opgesteld. In de zienswijzen wordt getwijfeld aan de uitkomsten van dat onderzoek. Het huidig akoestisch rapport van 25 maart 2020 zou onjuist en onvolledig zijn. Gevraagd wordt om een beoordeling door een onafhankelijk bedrijf. Overigens wordt niet aangegeven op welk punt het uitgevoerde onderzoek onjuist zou zijn. Ook is geen extern onderzoek overlegd waaruit de juistheid van dit standpunt zou blijken.

De stelling dat het Akoestisch onderzoek niet juist zou zijn komt waarschijnlijk voort uit de ontstaansgeschiedenis. De eerste versie van het rapport van 20 augustus 2019 was inderdaad niet helemaal juist en is na beoordeling door de Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV) op onderdelen aangepast. Dit heeft geleid tot de aangepaste versie van 25 maart 2020. Dit aangepaste rapport is voorafgaande aan de start van de procedure hogere grenswaarde en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan de ODNV.

De ODNV geeft aan dat in het vorige advies is aangegeven dat er geen rekening is gehouden met het gebruik van zaagtafels. Van de adviseur van de opdrachtgever is vernomen dat deze niet meer in gebruik zijn en derhalve niet relevant. Dit is akkoord. Dit heeft geen plek gekregen in het rapport. Daarnaast was in de eerste

beoordeling aangegeven dat het geluid van het verplaatsen van metalen hekken waarschijnlijk ten onrechte ontbrak. De stalen hekwerken zijn echter nieuw en om ze onbeschadigd te kunnen afleveren worden ze gefixeerd aangeleverd waardoor laden en lossen geen extra geluid produceert. Dit is akkoord. Deze onderbouwing heeft ook geen plek gekregen in het rapport.

De conclusie is dat de beoordeelde rapportage na de doorgevoerde aanpassingen akkoord is en kan worden gebruikt ter onderbouwing van het aanvragen van hogere grenswaarden. Wel dient bij de bouwaanvraag de gevelwering van gevels met een gevelwering boven de 20 dB(A) aangetoond te worden (middels berekening). Dit is echter geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Uit het geluidsonderzoek volgt niet dat er een geluidsscherm op de grens van de bestaande woningen geplaatst zou moeten worden. De noodzaak daarvoor is door de indieners van de zienswijzen ook niet aangetoond.

Met betrekking tot het bericht dat er misschien ook hekwerken aan particulieren zullen worden verkocht (en dat daardoor de overlast zal toenemen), wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer zijn producten in hoofdzaak levert aan overheden, bedrijven, stichtingen en verenigingen, en slechts voor een beperkt deel aan particulieren. Uit de toelichting blijkt in voldoende mate, dat binnen de inrichting uitsluitend opslag plaatsvindt van goederen en materieel. Er wordt geen toonzaal o.i.d. voor particulieren beoogd. Het is ook geenszins de bedoeling dat er op deze locatie bouwmarktachtige activiteiten plaatsvinden. De huidige bedrijfsorganisatiestructuur leent zich daar ook niet voor.

Bovendien wordt in de Regels, Artikel 4.3, onder b, het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel uitdrukkelijk wordt verboden. Bij overtreding van deze regel kan daar handhavend tegen worden opgetreden. In het Akoestisch rapport is daarom terecht geen rekening gehouden met de verkoop aan particulieren en de daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen.

Daarnaast zal het bedrijf periodiek worden gecontroleerd door de ODNV op de naleving van de voorschriften van het Activiteitenbesluit. Daarin staan rechtstreeks werkende voorschriften die moeten voorkomen dat door de bedrijfsactiviteiten de milieubelasting op de woningen in de omgeving de wettelijk bepaalde normen worden overschreden. Het is niet zo dat op voorhand, op basis van de verschillende milieuonderzoeken, moet worden geconcludeerd dat het bedrijf niet aan de normen voldoet of zou kunnen voldoen. De berekende milieubelasting geeft daarom geen aanleiding om niet over te gaan tot de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

E. Planschade

De indieners geven aan dat door de bouw van de nieuwe woning en het toestaan van de bedrijfsactiviteiten het woongenot behoorlijk zal worden aangetast en dat dit een duidelijke waardevermindering van de woningen tot gevolg zal hebben.

Reactie

Artikel 6.1, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen,

voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Lid 2 bepaalt dat een oorzaak als bedoeld in het eerste lid o.a. is: een bepaling van een bestemmingsplan.

Bij de bepaling van de eventuele planschade wordt op grond van de gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Elburg 2012" een onafhankelijke deskundige ingeschakeld. Bij de beoordeling van de planschade worden de effecten van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met die van het oude bestemmingsplan. Voor het indienen van een verzoek om planschade is een formulier op de gemeentelijke website geplaatst.

Het staat de indieners vrij een verzoek om planschade in te dienen.

Met de in initiatiefnemer is een zgn. anterieure overeenkomst gesloten op grond waarvan de eventuele kosten van de planschade worden doorberekend.

Met betrekking tot de vrees voor schade aan de woningen ten gevolge van de bouwactiviteiten kan worden opgemerkt dat het goed is om voorafgaande aan de bouwactiviteiten de huidige situatie goed vast te leggen en met de aannemer in gesprek te gaan over de wijze van uitvoering van de bouw. De aansprakelijkheid hiervoor wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Voorstel aan de gemeenteraad.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
