

Bijlage 05 Toelichting Zienswijzennota

Zienswijzennota Beekseweg 26, Babberich

NL.IMRO.0299.BP00BEEKSEWEG26-VA01
Vastgesteld 25 mei 2016



ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN Beekseweg 26

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de openbare vergadering van 25 mei 2016

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen en overwegingen.

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Beekseweg 26, Babberich, heeft met ingang van 30 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Op woensdag 11 mei 2016 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de raadscommissie Ruimte. Enkele betrokkenen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In hoofdstuk 3 wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Dit is als volgt vormgegeven. In de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen; in de rechterkolom is de beoordeling van de zienswijzen weergegeven.

2. Overzicht ingebrachte zienswijzen

	Naam	Adres	Woonplaats	Brief van	Nummer
1.	De heer Elsenaar, mevrouw Ketting- Elsenaar en mevrouw Ketting- Drabbe	Eltenseweg 2	Babberich	6 september 2015	I15.008856
2.	De heer Cornelesen en mevrouw Turling	Beekseweg 24a	Babberich	8 september 2015	I15.008922

3 VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. <u>Reclamanten 1.</u>	
a. Reclamenten zijn van mening dat het VAB beleid niet juist wordt toegepast. Op het woonhuis en de bijgebouwen rust al een woonbestemming.	a. Het VAB beleid heeft betrekking op bedrijfsbebouwing (de dienstwoning valt daar niet onder) in het landelijk gebied. De feitelijke situatie vormt het uitgangspunt voor de mogelijkheden van functieverandering. Als bedrijfsbebouwing (nog) aanwezig is, dan is het VAB beleid van toepassing. Dat geldt ook als het perceel al een woonbestemming heeft. Bij percelen met een woonbestemming is hergebruik/vervangende nieuwbouw voor wonen mogelijk. De overige punten die reclamanten aanvoeren ten aanzien van het VAB beleid zijn in dezen niet relevant. Gekeken wordt naar de planologische bestemming en niet naar privaatrechtelijke verhoudingen (uit het verleden).
b. Reclamanten ontvangen graag bevestiging dat het perceel Eltenseweg 2 ook onder het VAB beleid valt.	b. Als reclamanten wensen gebruik te maken van het VAB beleid, dan kunnen zij daartoe een (concept)aanvraag indienen. Hiermee is overigens niet gezegd dat een dergelijke aanvraag tot toepassing van het VAB beleid zal leiden. Iedere aanvraag wordt op haar merites beoordeeld.
c. Reclamanten merken op dat in het bestemmingsplan wordt gesproken over Beekseweg 26a; een niet bestaand adres en een niet bestaande woning. Reclamanten vragen zich af of de aanvrager zelf huisnummers mag wijzigen.	c. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestaande woning aangeduid als Beekseweg 26 dan wel Beekseweg 26a. Om verwarring te voorkomen zal dit in de toelichting worden aangepast. Beekseweg 26a wordt in de toelichting veranderd in Beekseweg 26. Aanvrager mag en kan zelf geen huisnummers toekennen aan woningen. Dat is een bevoegdheid van de gemeente en geschiedt door middel van een huisnummerbesluit.
d. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over drie inritten. Dat is niet toegestaan volgens de provincie.	d. In de toelichting wordt gesproken over drie inritten. Navraag bij aanvrager leert dat de percelen op twee manieren worden ontsloten. De bestaande middelste inrit zal de bestaande woning ontsluiten evenals de meest oostelijk gelegen nieuw te realiseren woning. De meest westelijk gelegen nieuw te realiseren woning kan worden ontsloten via de weg die nu eindigt voor de Beekseweg 24a. Uiteraard dient daarvoor een vergunning te worden

	aangevraagd. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Deze wijze van ontsluiten is overigens ook privaatrechtelijk geborgd in een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het perceel Beekseweg 26.
e. Reclamanten zien graag dat een trillingsonderzoek wordt verricht. Een trillingsonderzoek lijkt noodzakelijk als zo dicht op de Beekseweg gebouwd gaat worden.	e. Een trillingsonderzoek maakt geen onderdeel uit van een ruimtelijke procedure. De te realiseren woningen zullen moeten voldoen aan de technische eisen die het Bouwbesluit stelt. De noodzaak van een trillingsonderzoek omdat er wordt gebouwd nabij een provinciale weg kan niet worden gevolgd. Het wel of niet uitvoeren van een trillingsonderzoek en de noodzaak daartoe staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. Indien relevant zal een en ander dienen plaats te vinden bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning bouw.
f. De tekeningen in de toelichting op het bestemmingsplan doen vermoeden dat de weg voor Beekseweg 24a wordt verlengd om de twee nieuw te bouwen woningen te ontsluiten. Verlenging van de weg en daarmee ontsluiting van de twee nieuw te bouwen woningen leidt tot meer autoverkeer en aantasting van privacy en rust van reclamanten.	f. Zoals aan de orde is gekomen onder 1d. dient een vergunning te worden aangevraagd voor het verlengen van de parallelweg die is gelegen voor de Beekseweg 24a. Dat er meer autoverkeer zal plaatsvinden aangrenzend aan de tuin van reclamanten is mogelijk. Het bestemmingsplan maakt slechts de bouw van twee extra woningen mogelijk. Omdat er sprake is van het toevoegen van slechts twee woningen zal de verkeersintensiteit niet zodanig toenemen dat sprake zal zijn van aantasting van privacy en rust van reclamanten. Indien reclamanten van mening zijn dat zij in een planologisch nadeliger positie zijn gekomen, staat het hen vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Dit is een op zichzelf staande procedure met eigen rechtsmiddelen en er moet voldaan worden aan bepaalde voorwaarden.
g. De te realiseren bergingen die horen bij de nieuw te bouwen woningen zouden kunnen worden afgebroken om een grotere garage terug te bouwen. Volgens reclamanten is dat onacceptabel in het buitengebied en op een volgens reclamanten te klein perceel.	g. Het staat de toekomstige eigenaren van de nieuw te bouwen woningen vrij om de nog te realiseren bergingen te vervangen. Een en ander dient uiteraard te geschieden met inachtneming van de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Overigens is privaatrechtelijk geborgd dat eerst de bergingen worden gerealiseerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.
h. De toelichting op het bestemmingsplan doet vermoeden dat er sprake is van een bedrijfswoning met veel (vracht)verkeer. Door het toevoegen van twee woningen wordt de verkeersintensiteit echter vele malen groter dan in de huidige situatie.	h. Het is juist dat op dit moment slechts een bedrijfswoning aanwezig is binnen het bestemmingsplangebied. Door het toevoegen van twee woningen vinden er meer verkeersbewegingen plaats. De verkeersintensiteit zal echter niet zodanig toenemen dat gesproken kan worden van

	overlast of aantasting van het woon- en leefklimaat. Zie ook de beantwoording onder 1f.
i. In een eerder gesprek zou aan reclamanten zijn medegedeeld dat het plan wat betreft aantal te slopen vierkante meters net zou voldoen aan het VAB beleid. Het aantal te slopen vierkante meters is naar beneden bijgesteld. Gezien de eerdere mededeling bevreemdt het reclamanten dat nog steeds wordt voldaan aan het VAB beleid.	i. In het bestemmingsplangebied wordt in totaal 490 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 50% van het gesloopte oppervlak. In dit geval is vervangende nieuwbouw toegestaan met een maximaal oppervlak van 245 m². Uitgegaan wordt van een oppervlakte van 92 m² per nieuwe woning en een (normatieve) oppervlakte van 25 m² aan bijgebouwen per woning. De totale oppervlakte van de vervangende nieuwbouw is 234 m² en past daarom binnen het VAB beleid. Omdat het verzoek niet ziet op een maximale benutting van de VAB-criteria, is er enige speling en heeft het opnieuw opmeten van de bebouwing er niet toe geleid dat het gewenste plan niet kon worden uitgevoerd.
j. Het bestemmingsplan doet het landschappelijke karakter in de omgeving van het plan teniet. Het open en vrije uitzicht verdwijnt als drie wooneenheden worden gerealiseerd. Het straatbeeld verandert in een woonwijk. De meidoornhaag die is opgenomen op de tekening in de toelichting op het bestemmingsplan belet het vrije uitzicht van reclamanten.	j. De twee nieuw te realiseren woningen worden grotendeels gesitueerd op dezelfde plek als waar nu de bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Het geheel past binnen het bebouwingslint van de Beekseweg. Omdat de situering van de bebouwing nauwelijks veranderd, wordt ook geen afbreuk gedaan aan het open en vrije uitzicht. Van een woonwijk is dan ook geenszins sprake. De meidoornhaag vormt een onderdeel van de landschappelijke inpassing en verevening. Voor de landschappelijke verevening wordt gebruik gemaakt van landschappelijke elementen en inheemse soorten. De meidoornhaag is daar onderdeel van en vormt een geheel met het groen bepaalde beeld richting de Beekseweg.
k. De bestaande woning blijft behouden in het bestemmingsplan en kan worden herbouwd. Reclamanten willen graag weten wat herbouwd kan worden.	k. De bestaande woning blijft inderdaad behouden. Herbouwd mag worden binnen de regels van het bestemmingsplan en de overige geldende wet- en regelgeving.
l. Volgens reclamanten staat een deel van de aanbouw van de woning op de Beekseweg 26 op hun perceel. Bij herbouw van de woning wensen zij het gedeelte van hun perceel waar zij nu niet over beschikken terug te krijgen.	l. Dit is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.
m. In de grond is volgens reclamanten nog een olietank aanwezig. Zij vragen zich af of die wordt verwijderd bij herbouw van de woning.	m. Bij de herbouw van de bestaande woning zal dit worden afgewogen.
n. In het bodemonderzoek is niet terug te	n. Het verkennend bodemonderzoek en

vinden dat asbesthoudende materialen aan de oppervlakte liggen in de wei. Reclamanten zien graag dat de gemeente een eigen bodemonderzoek uitvoert.	verkennd onderzoek naar asbest, Beekseweg 26 te Babberich (gemeente Zevenaar) is naar mening van de gemeente Zevenaar helder opgezet. Er is gekozen voor een deskundig onafhankelijk extern bureau. Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725-richtlijnen. Het verkennd bodemonderzoek en het verkennd onderzoek naar asbest zijn uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 richtlijnen respectievelijk de richtlijnen van de NEN 5707:2003/C1:2006 en NEN 5897:2005. De conclusies zijn helder geformuleerd en geven geen aanleiding tot het in twijfel brengen van het rapport.
<i>Conclusie: de zienswijze is gegrond voor wat betreft punten c en d. Punten a, b, e, f, g, h, i, j, k, l, m en n in de zienswijze zijn ongegrond.</i>	
2 <u>Reclamanten 2.</u>	
a. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen vormt een inbreuk op het (rustige) leefklimaat. Bovendien vormt de afstand van de bebouwing een aantasting van de privacy van reclamanten.	Op het perceel rust nu ook al een woonbestemming. Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van de huidige situatie de toevoeging van twee wooneenheden onder één kap mogelijk. Niet is gebleken dat het toevoegen van twee woningen voor een aantasting van het leefklimaat in de nabije omgeving zorgt. De afstand van de bebouwing verandert nauwelijks ten opzichte van de huidige bebouwing die wordt gesloopt, omdat de situering van de te realiseren bebouwing nauwelijks wijzigt. Voorts wordt naast het perceel van reclamanten een strook aangehouden waar bijgebouwen niet zijn toegestaan. Van een aantasting van de privacy van reclamanten als gevolg van de afstand van de bebouwing is dan ook geen sprake.
b. Groenvoorzieningen worden ten onrechte niet aangeduid met een bestemming Groen.	b. De groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Het is in de bestemmingsplansystematiek niet gebruikelijk om private groenelementen als zodanig te bestemmen. Slechts openbaar groen wordt bestemd met een specifieke groenbestemming.
c. Artikel 3.4 van de voorschriften maakt het oprichten van een schuur voor hobbymatig stallen van vee mogelijk. Reclamanten zijn van mening dat deze mogelijkheid negatieve gevolgen kan hebben voor de zoninval op hun perceel en woning.	c. Artikel 3.4 is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Een vergunning zal slechts worden verleend indien is voldaan aan de eisen die worden gesteld in artikel 3.4. Die eisen zijn juist gesteld om negatieve gevolgen voor omliggende percelen te beperken. Voorts dient het college bij gebruikmaking van artikel 3.4 alle bij het besluit betrokken belangen af te wegen.
d. Reclamanten merken op dat hun uitzicht	d. Zoveel als mogelijk is rekening gehouden met

op ontoelaatbare wijze wordt aangetast.	de bestaande percelen. Daarom wordt ook een strook grond aangehouden naast het perceel van reclamanten waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Zie ook de beantwoording onder 1j.
e. Door het realiseren van twee nieuwe woningen neemt de verkeersintensiteit toe. Dat wordt versterkt door het mogelijk maken van het uitoefenen van een beroep aan huis.	e. Zie de beantwoording onder 1h. Daar wordt nog aan toegevoegd dat het uitoefenen van een beroep aan huis aan regels is gebonden om de kleinschaligheid van een beroep aan huis te benadrukken. De verkeersintensiteit zal daarom niet in die mate toenemen dat kan worden gesproken van overlast of aantasting van het woon- en leefklimaat.
f. Volgens reclamanten lijkt de kwaliteit van de woonomgeving niet te worden gewaarborgd, omdat niet kan worden geconcludeerd tot een verbetering van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.	f. Hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan gaat over de milieu- en waardeaspecten. Onder andere komen aan bod: bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, verkeer, etc. De conclusie na toetsing van al die onderdelen is dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Het standpunt van reclamanten kan dan ook niet worden gevolgd.
g. Reclamanten houden hobbymatig dieren. Zij vrezen dat zij door de woonbestemming worden beperkt in hun mogelijkheden tot het houden van dieren.	g. Er gelden geen wettelijke afstandsbepalingen wat betreft stof, geur of geluid voor het hobbymatig houden van dieren. Reclamanten worden door de woonbestemming dus niet beperkt in hun mogelijkheden tot het houden van dieren. Bovendien is de afstand vanaf het perceel van reclamanten tot de nieuw te realiseren woningen ongeveer 25 meter. De gemeente acht die afstand voldoende om te waarborgen dat er geen sprake is van overlast.
h. Reclamanten betwijfelen of wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.	h.. Er worden slechts twee woningen toegevoegd. In dat geval is de ladder voor duurzame verstedelijking ingevolge de jurisprudentie niet van toepassing.
i. Volgens reclamanten ontbreekt een belangenafweging.	i. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure vindt vanuit de gemeente een belangenafweging plaats. De gemeente dient niet alleen rekening te houden met de belangen van de initiatiefnemer/aanvrager, maar ook met de belangen van omwonenden en overige belangen. Zoals onder 2f is geconcludeerd kunnen reclamanten, gelet op hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan, niet worden gevolgd in hun opvatting dat de kwaliteit van de woonomgeving niet zou worden gewaarborgd. Er is sprake van het toevoegen van twee woningen ten opzichte van de huidige situatie. Uit de plantoelichting en de planregels blijkt voldoende dat het woon- en leefklimaat van omwonenden voldoende is gewaarborgd. Van het ontbreken van een belangenafweging is dan ook geen sprake.

<i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</i>	

4. Planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen en overwegingen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, is er een aantal planaanpassingen voor het bestemmingsplan "Beekseweg 26".

4.1 Planaanpassingen

Toelichting

1. Pagina's 4, 5, 6, 16, 19
Het adres van de bestaande woning aan de Beekseweg wordt veranderd in Beekseweg 26.
2. Paragraaf 2.2.1 (Toevoeging van twee woningen), pagina 6)
Verwijderd wordt: De ontsluiting van (...) twee nieuwe woningen.
In plaats daarvan wordt toegevoegd: De ontsluiting van het perceel wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De middelste inrit wordt beschikbaar voor zowel de bestaande woning aan de Beekseweg 26 als de meest oostelijk gelegen nieuw te realiseren woning.

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar