

Zienswijzenreactienota

Bestemmingsplan
“De Eenhoorn, Bronsbergen”

Gemeente Zutphen
November 2012

Reclamant 1: Harry Enzerink en Jolanda Jehee, Bronsbergen 10 Zutphen, ingeboekt onder nr. 80498
Reclamant 2: Mari Plooi en Ilonka de Haan, Bronsbergen 6b Zutphen, ingeboekt onder nr. 81764
Reclamant 3: Jeroen en Marian Alberts, Bronsbergen 6d Zutphen, ingeboekt onder nr. 81744

Nota zienswijzen bestemmingsplan “De Eenhoorn, Bronsbergen”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “*De Eenhoorn, Bronsbergen*” heeft met bijbehorende stukken vanaf 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt en daarom ontvankelijk. Deze nota behandelt de ingebrachte zienswijzen. Van iedere zienswijze is een samenvatting gemaakt. Direct daarna wordt door de gemeente ingegaan op de zienswijze.

Reclamant 1

- 1.1 Volgens berichtgeving in de Stentor van 24 februari 2012 is het onduidelijk of de eigenaresse de manege in de nabije toekomst niet meer bedrijfsmatig zal gebruiken. De eigenaresse zou hebben aangegeven dat het bedrijf nog minimaal 3 jaar voortgezet zal worden.
In de toelichting van het plan wordt voorts aangegeven door middel van een sterfhuisconstructie dat het aantal paarden zal worden teruggebracht naar maximaal 8 hobbymatig te houden paarden. Dit onderschrijft nogmaals het voortbestaan van het bedrijf, omdat zij deze paarden zal blijven gebruiken voor manegewerk, alsmede voor de verhuur van de paarden omdat dit haar bron van inkomsten is.
- 1.2 In het bestemmingsplan wordt gesproken over groene open ruimte en het versterken hiervan en aanplant van nieuw groen. Reclamant is van mening dat de aanplant de groene open ruimte niet ten goede komt.
Paragraaf 2.3 en 2.5 zouden elkaar op dit punt ook tegenspreken omdat langs de toegangsweg naar de nieuwe woning laanbeplanting zal komen, terwijl een kleine open ruimte van 20 meter vrij zou moeten blijven van beplanting.
- 1.3 Het plan tast de privacy aan doordat de bewoners van de nieuw te bouwen woning eventueel de geluidsafschermende voorziening gaan betreden. Daarnaast ontnemt de voorziening lichtinval en, samen met aan te brengen beplanting, het uitzicht vanuit de bedrijfswoning van het hondenpension.
- 1.4 Reclamant vreest klachten, in vooral het voorjaar en de zomer, van de bewoners van de nieuw te bouwen woning over geluidsoverlast van zijn hondenpension. De capaciteit van het pension is dan volledig benut op een moment dat de bewoners van de nieuw te bouwen woning vaak buiten de woning van hun tuin willen genieten.
- 1.5 De nieuw te bouwen woning komt op een afstand van 6 meter van een paardenbak te liggen. Dit is niet conform de nota van uitgangspunten voor de actualisatie van het bestemmingsplan “*Buitengebied Zuid en West*” waarin gesproken wordt van een minimale afstand van 50 meter tussen woning en paardenbak.

Reactie gemeente:

Ad 1.1:

Het bestemmingsplan “De Eenhoorn, Bronsbergen” staat geen (agrarische) bedrijvigheid meer toe. Na vaststelling van het plan krijgen de gronden respectievelijk de bestemming “Natuur” of “Wonen”. Het gebruik van deze gronden voor agrarische doeleinden zal dan in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan garandeert om die reden dat (na vaststelling) er geen sprake meer is van agrarische bedrijfsvoering. Het hobbymatig houden van dieren is ingevolge het activiteitenbesluit toegestaan bij woningen. Bedrijfsmatige exploitatie is echter uitgesloten door het bestemmingsplan. Omdat ook bestaande bebouwing moet worden gesloopt, zullen uiteindelijk vier paardenboxen blijven bestaan. Deze mogen hobbymatig worden gebruikt. Hieruit wordt geconcludeerd dat in de toekomst niet meer dan 4 paarden zullen worden gehouden. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Mocht uiteindelijk toch geconstateerd worden dat er bedrijfsmatig manege activiteiten plaats vinden, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Daarnaast is de beëindiging van het bedrijf verzekert doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de aanvrager. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die wordt gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Deze overeenkomst biedt de mogelijkheid om andere zaken (die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, omdat ze geen ruimtelijk belang hebben) juridisch te verankeren.

In de anterieure overeenkomst hebben gemeente en initiatiefneemster vastgelegd dat vóórdat bewoning van de nieuwe woning de bedrijfsvoering van de manege moet zijn beëindigd op laste van een boete. Daarbij is vastgelegd dat het manegegebouw moet zijn gesloopt.

Ad 1.2:

In de zienswijze verwijst reclamant naar artikelnummers 2.3 en 2.5. Het artikel of de regel 2.3 behoort bij de wijze van meten. Artikel 2.5 bestaat niet. Gelet op de inhoud en de kop van de zienswijze wordt bij behandeling van dit punt ervan uitgegaan dat reclamant bedoeld de paragrafen 2.3 en 2.5 van de toelichting.

Het stuk tekst waarop wordt gedoeld is een beschrijving van het plangebied als rivierduin in het rivierenlandschap. Het betreft hier twee typen landschappen. Het rivierenlandschap is een open landschap en de rivierduin is een gesloten landschap. Het project wordt gerealiseerd op de rivierduin. In paragraaf 2.3 wordt geconstateerd dat het gesloten rivierduinlandschap onder druk staat en het zijn gesloten karakter aan het verliezen is. Om het oude rivierduinlandschap weer terug te laten keren wordt gesteld dat op enkele plekken meer beplanting moet komen. Ook de nieuwe woning moet bijdragen aan het opnieuw realiseren van het meer besloten rivierduinlandschap.

Reclamant constateert ogenschijnlijke een tegenstelling, maar in feite betreft het hier een nuancering in de soort landschappen die in en om het plangebied van belang zijn.

De laatste alinea van paragraaf 2.3 stelt voor de kleinschaligheid van het rivierduin verder te versterken door het pad naar de bestaande woning en het toekomstige ontsluitingsweg naar de nieuwe woning te voorzien van laanbeplanting. Onder het kopje “Erfinrichting” van paragraaf 2.5 van de plantoelichting is in de tweede alinea inderdaad aangegeven dat de eerste 20 meter van het perceel bestaat uit “open gebied”. De tekstinhoud van paragraaf 2.3 en 2.5 is grafisch weergegeven in de inrichtingsschets op pagina 13 van de plantoelichting, alsook de te handhaven open ruimte (binnen een afstand van 20 meter vanaf de openbare weg). Op de schets is de open ruimte specifiek aangegeven en is te zien dat de laanbeplanting deze open ruimte geenszins onderbreekt. De ontsluitingsweg komt aan de zuidzijde van het perceel en doorkruist de open ruimte niet. Door de laanbeplanting wordt echter wel het gesloten karakter van het rivierduinlandschap versterkt en daarom Conclusie is dat paragraaf 2.3 en paragraaf 2.5 geen tegenstrijdigheden laten zien, dit is verbeeld in de inrichtingsschets.

Ad 1.3:

De nieuw aan te leggen wal is niet bedoeld om te betreden. Deze wal, met daarbovenop een scherm van 1 meter, is ook niet zodanig ingericht dat deze te betreden is anders dan voor regulier onderhoud. Als de voorziening wordt beplant is betreding uitsluitend nodig voor het dunnen van de vegetatie. Doorgaans vindt het uitdunnen van bosplantsoenen minder dan één keer per jaar plaats.

Om tegemoet te komen aan de naar voren gebrachte argumenten van reclamant heeft de initiatiefnemer onderzocht of het mogelijk is de geluidsafschermende voorziening in te korten. Het blijkt mogelijk om de geluidwal in te korten over een lengte van 10 meter ter plekke van de bedrijfswoning van reclamant zonder een toename van de geluidshinder. Door het inkorten van de wal behoudt reclamant een ruimer zicht op de omgeving. Bij het eventueel betreden van de wal is de afstand zodanig toegenomen dat als dan sprake zou zijn van aantasting van privacy, hiervan dan in veel mindere mate sprake is.

Door het inkorten van de geluidwal wordt ook grotendeels tegemoet gekomen aan de naar voren gebrachte argumenten met betrekking tot privacy, lichtinval en het uitzicht.

Overigens kan worden opgemerkt dat indien reclamant van mening is schade te lijden door dit bestemmingsplan, hij een verzoek tot tegemoetkoming van planschade kan indienen. Een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie zal een dergelijk verzoek beoordelen en bezien of er sprake is van een planologisch nadeliger situatie die tot schadevergoeding kan leiden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het normaal maatschappelijk risico. Dat betekent dat niet alle schade wordt vergoed. Er geldt een wettelijk eigen risico ter hoogte van twee procent van de waarde van het eigendom. Daarnaast worden leges geheven om een verzoek in behandeling te nemen. Voor de verder procedure wordt verwezen naar de “Procedureverordening planschade 2008” van de gemeente.

Ad 1.4

Naar aanleiding van de zienswijze is met reclamant overleg geweest over de beste wijze van inpassing van de geluidswerende voorziening. De wens van reclamant behelst, naast de aspecten: uitzicht, lichtinval en privacy (behandeld onder ad 1.3), een garantie op het behouden van de huidige bedrijfsvoering in de toekomst. De nieuwe woning mag geen belemmerende factor zijn voor de exploitatie van de inrichting.

Om te bezien of sprake is van een te hoge geluidsbelasting op de nieuwe woning is door Van Der Boom advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 22 december 2011. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

1. De bouw van een nieuwe woning op het perceel is mogelijk met een geluidsbelasting die ruimschoots lager ligt dan 45 dB(A), maar met pieken van maximaal 60 dB(A);
2. De aanleg van een afscherming (grondwal met daarop 1 m hoge afscherming aan de zuidzijde van het dierenpension – leidt tot een reductie van de geluidsbelasting, zowel gemiddeld als maximaal. Bij een 3 m hoge afscherming ligt de geluidsbelasting op de nieuwe woning op hooguit 41 dB(A) en liggen de piekniveaus niet hoger dan 55 dB(A). Wanneer de geluidswerende voorziening 5 m hoog wordt verminderen deze waarden tot respectievelijk 40 en 53 dB(A);
3. Het dierenpension kan voldoen aan de grenswaarden uit de vigerende milieuvergunning. Dankzij een afscherming zal de marge waarmee dat het geval is toenemen.

4. De aanleg van een 3 m hoge afscherming aan de noordzijde van het perceel van de nieuw te bouwen woning, van ca. 50 meter lengte leidt er dus toe dat zowel de woning inpasbaar is als het dierenpension binnen de vergunde grenswaarden kan werken.

Het advies is deugdelijk en er bestaat geen (gerede) twijfel over de totstandkoming van het advies.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken is overleg geweest met reclamant. Dit overleg heeft geleid tot een wijziging van het plan. De wijziging bestaat uit het inkorten van de geluidsafschermende voorziening met 10 meter. Hierdoor wordt het scherm 40 meter scherm en de geluidswal 43 meter. Er is een gewijzigde geluidsrapportage (d.d. 21 juni 2012) opgemaakt waaruit blijkt dat de inkorting niet leidt tot een toename van de geluidhinder. Het oorspronkelijke geluidsrapport is met deze toevoeging is als bijlage toegevoegd aan het plan.

Ad 1.5:

Op 14 juni 2011 heeft het college de uitgangspunten vastgesteld voor de actualisatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Zuid en West”. Het kader waar reclamant op doelt ziet op een andere situatie toe namelijk: een nieuw aan te leggen paardenbak waarbij een ander afwegingskader wordt gehanteerd waarin rekening wordt gehouden met al aanwezige aanwonenden. De regeling is daarom als volgt verwoord: als de afstand tussen een nieuw aan te leggen paardenbak en de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde woning van derden groter is dan 50 meter, kan een omgevingsvergunning verleend worden voor de paardenbak.

In dit specifieke geval is sprake van een reeds bestaande paardenbak waarnaast een nieuwe woning wordt gesitueerd. Bij de verkoop geeft de initiatiefnemer aan dat de bewoners van de nieuwe woning gebruik kunnen gaan maken van de nabijgelegen paardenbak. De nieuwe bewoners zijn op dat moment bekend met de aanwezigheid van de paardenbak.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan op de volgende punten:

- wijziging van de toelichting ter verduidelijking van het project in het landschap; figuur 2 Inrichtingsmaatregelen laat expliciet de wijziging ten opzichte van de huidige situatie zien;
- een toevoeging aan geluidsonderzoek (bijlage bij de toelichting) van december 2011, met een onderzoek van juni 2012, ter verantwoording van het inkorten van de geluidswerende voorziening;
- wijziging van de verbeelding en de regels omtrent de aanleg van de geluidswal. Op de verbeelding is de locatie door middel van een functieaanduiding opgenomen. Daarnaast mag deze wal nu maximaal 40 meter lang worden (met grondlichaam 43 meter) in plaats van 50 meter zoals in het ontwerpplan was gesteld.

Reclamant 2

- 2.1 Reclamant vindt de conclusie dat, de geluidwerende maatregelen - gericht op het terugdringen van de geluidsoverlast op de nieuwe woning - geen invloed hebben op de geluidssituatie voor hun woning Bronsbergen 6B, onvoldoende overtuigend. Door middel van een bijgevoegd schrijven van de Nederlandse Stichting Geluidhinder wordt voorgesteld om:
1. het gebruik van de materialen van het geluidsscherm specifiek op te nemen dat er gebruik wordt gemaakt van Cocowall of elementen met een geperforeerde zijde met daarachter een vulling van steenwol.
 2. Alsmede te bepalen dat het scherm aangesloten moet worden op de bebouwing van het pension teneinde een maximale geluidsreductie te bewerkstelligen.
- Als laatste wordt optioneel genoemd het hondenpension te overkappen om zodoende te komen tot een echt duurzame oplossing
- 2.2 Reclamant verzoekt voorschriften toe te voegen om lichtoverlast t.g.v. de nieuwe woning zoveel mogelijk te beperken. Hij adviseert spaarzame buitenverlichting en een verbod voor buitenverlichting in zijn algemeenheid en specifiek bij de paardenbak.
- 2.3 Reclamant spreekt zijn zorgen uit over het ontstaan van mogelijke schade aan de openbare weg en tevens de toegangsweg in eigendom van de familie Harenberg Bronsbergen 6 bij de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Reactie gemeente:

Ad 2.1:

In de akoestische rapportage behorende bij het bestemmingsplan is het geluidsniveau voor de woning Bronsbergen 6b na bouw van de nieuwe woning en aanleg van de geluidsafschermende voorziening vergeleken met een akoestisch onderzoek uit 2007. Dit onderzoek uit 2007 is gedaan in het kader van de realisatie van de woningen Bronsbergen 6b en 6d. Uit een vergelijking van deze onderzoeken blijkt niet dat er een wijziging van de geluidsbelasting op de woning Bronsbergen 6b plaatsvindt.

In de akoestische rapportage is reeds rekening gehouden met een voorziening die absorberend. De anterieure overeenkomst dwingt de aanleg van voornoemde voorziening door initiatiefnemer af. Dat de geluidswerende voorziening perse uit Cocowall moet bestaan is niet opgenomen. Er zijn alternatieven om hetzelfde resultaat te bereiken. Dat er echter extra maatregelen moeten worden getroffen door initiatiefnemer om niet te zorgen voor een slechtere geluidssituatie is wel vastgelegd. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld bestaan uit maatregelen aan het hondenpension gefinancierd door de initiatiefnemer. Het voorschrijven of afdwingen van de voorgestelde geluidsreducerende voorzieningen aan het hondenpension - zoals het voorschrijven van het afsluiten van gangruimte met zelfsluitende deur, het aansluiten van de wal aan de bebouwing of het geheel overkappen van het hondenpension - kan de gemeente niet verlangen met deze ruimtelijke procedure. Het hondenpension maakt immers geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De geluidsrapportage laat zien dat op de manier zoals nu in het bestemmingsplan is vastgelegd en in de anterieure overeenkomst is overeengekomen met de initiatief dat na voltooiing van het project er sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Ad 2.2:

Het plan bestaat uit het realiseren van één woning. De afstand tussen de woning van reclamanten en de nieuw te bouwen woning bedraagt minimaal 40 meter. Hiertussen bevinden zich nog perceelafscheidings en verschillende groene elementen. De nieuw te bouwen woning wordt

uitsluitend als woning gebruikt en zal daarom qua verlichting niet afwijken van overige woningen in het gebied. Spaarzame verlichting is in een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel wordt vanuit het oogpunt van duurzaamheid dit aangeraden. In het voorliggende plan blijft de bestaande paardenbak op het perceel gehandhaafd. De paardenbak zal na de functieverandering uitsluitend hobbymatig gebruikt mogen worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is expliciet in de regels opgenomen onder artikel 4.2.4 dat het aanbrengen van lichtmasten bij de paardenbak niet is toegestaan. Andere verlichting op het erf kan niet worden uitgesloten omdat ook de mogelijkheid moet worden gegeven voor de nieuwe eigenaar om 's nachts op een veilige manier bij zijn woning te kunnen komen.

Ad 2.3:

Reclamant maakt zich zorgen om eventuele schade aan particuliere- en gemeente eigendommen. Deze vorm van (eventuele) schade valt niet onder de werking van dit bestemmingsplan en de procedure. Schade aan eigendommen van anderen valt onder de werking van het privaatrecht en is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Om twijfel over eventuele schade uit te sluiten is het aan te raden om in gezamenlijk overleg met de aanvrager een zogeheten nulmeting uit te voeren van de staat van de weg, de beplanting en andere eigendommen, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen. Echter, dit valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente maar hoort thuis bij de aanvrager.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze over mogelijke lichtoverlast wordt aan artikel 4.2.4 toegevoegd dat het aanbrengen van lichtmasten bij de paardenbak niet is toestaan.

De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar worden wel meegenomen in de anterieure overeenkomst, zodat op deze manier van gemeentewege afgedwongen kan worden dat de geluidssituatie voor de woningen Bronsbergen 6b en 6d gelijk blijft.

Reclamant 3:

- 3.1 Reclamant vreest meer geluidsoverlast voor de woningen 6b (reclamant 2) en 6d;
- 3.2 Reclamant vindt dat er een te summiere omschrijving is gegeven van de eisen waaraan het ontwerp van de woning moet voldoen om te harmoniëren met de bestaande woningen.
- 3.3 Reclamant heeft zorgen over eventuele schade aan wegdek en perceelomheiningen bij de bouw van de nieuwe woning.

Reactie gemeente:

Ad 3.1:

In de akoestische rapportage behorende bij het bestemmingsplan is het geluidsniveau voor de woning Bronsbergen 6b na bouw van de nieuwe woning en aanleg van de geluidsafschermende voorziening vergeleken met een akoestisch onderzoek uit 2007. Dit onderzoek uit 2007 is gedaan in het kader van de realisatie van de woningen Bronsbergen 6b en 6d. Uit een vergelijking van deze onderzoeken blijkt niet dat er een wijziging van de geluidsbelasting op de woning Bronsbergen 6b plaatsvindt.

In de akoestische rapportage is reeds rekening gehouden met een voorziening die absorberend. De anterieure overeenkomst dwingt de aanleg van voornoemde voorziening door initiatiefnemer af. Dat de geluidswerende voorziening perse uit Cocowall moet bestaan is niet opgenomen. Er zijn alternatieven om hetzelfde resultaat te bereiken. Dat er echter extra maatregelen moeten worden getroffen door initiatiefnemer om niet te zorgen voor een slechtere geluidssituatie is wel vastgelegd. Alternatieven kunnen bijvoorbeeld bestaan uit maatregelen aan het hondenpension gefinancierd door de initiatiefnemer. Het voorschrijven of afdwingen van de voorgestelde geluidsreducerende voorzieningen aan het hondenpension - zoals het voorschrijven van het afsluiten van gangruimte met zelfsluitende deur, het aansluiten van de wal aan de bebouwing of het geheel overkappen van het hondenpension - kan de gemeente niet verlangen met deze ruimtelijke procedure. Het hondenpension maakt immers geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De geluidsrapportage laat zien dat op de manier zoals nu in het bestemmingsplan is vastgelegd en in de anterieure overeenkomst is overeengekomen met de initiatief dat na voltooiing van het project er sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Ad 3.2:

Het bestemmingsplan regelt de nieuwbouw van de woning. In het plan worden regels opgelegd aan de omvang van de woning, door een maximum vloeroppervlak te stellen en een maximale bouw- en goothoogte.

Binnen deze kaders mag eenieder een woning bouwen, mits deze voldoet aan de welstandsnota zoals deze door de raad is vastgesteld. Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning zal het plan op basis van de Woningwet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De nieuwe woning moet, zoals iedere andere nieuw op te richten woning in het buitengebied, voldoen aan de deze welstandseisen.

Het verzoek van reclamant dient dus in relatie tot de welstandsnota beschouwd te worden. Of de woning hieraan voldoet zal echter pas blijken bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning. Dat is ook het moment voor reclamant om naar aanleiding van de aanvraag om vergunning een zienswijze in te dienen.

Ad 3.3:

Reclamant maakt zich zorgen om eventuele schade aan particuliere- en gemeente eigendommen. Deze vorm van (eventuele) schade valt niet onder de werking van dit bestemmingsplan en de procedure.

Schade aan eigendommen van anderen valt onder de werking van het privaatrecht en is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Om twijfel over eventuele schade uit te sluiten is het aan te raden om in gezamenlijk overleg met de aanvrager een zogeheten nulmeting uit te voeren van de staat van de weg, de beplanting en andere eigendommen, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen. Echter, dit valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente maar hoort thuis bij de aanvrager.

Conclusie:

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan.

Ter verduidelijking is in de toelichting opgenomen, in paragraaf 3.2 dat de nieuw te bouwen woning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar worden wel meegenomen in de anterieure overeenkomst, zodat op deze manier van gemeentewege afgedwongen kan worden dat de geluidssituatie voor de woningen Bronsbergen 6b en 6d gelijk blijft.