

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Capelseweg/Bermweg

10 – 05 – 2022

Inleiding

Op 2 augustus 2021 is de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden strijdig met het bestemmingsplan voor het plan Capelseweg/Bermweg aangevraagd. De aanvraag is in strijd met het ter plaatste geldende bestemmingsplan “Partiële herziening Schollebos e.o”. De gronden zijn bestemd als ‘Gemengd’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 1’. Daarnaast gelden er meerdere bouwvlakken waarin maatvoering voorschriften ten aanzien van maximale bouw- en goothoogten zijn opgenomen. Op het achterterrein is tevens de functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’ van toepassing. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend door gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in artikel 2.12. Op 25 januari 2022 heeft het college de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden vastgesteld.

De ontwerp omgevingsvergunning, het besluit hogere waarden en de watervergunning voor het plan Capelseweg/Bermweg lagen van 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 ter inzage. Binnen deze zes weken heeft eenieder zienswijze kunnen indienen bij de gemeente en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

In totaal heeft de gemeente vier inspraakreacties ontvangen. Eén van de zienswijze is binnen de gestelde termijn van zes weken pro forma ingediend, waarna de gemeente vier weken extra tijd heeft gegeven om de inhoudelijke gronden in te dienen. Bij het Hoogheemraadschap is ook een zienswijze binnen gekomen. De inspraakreactie die waterstaatkundig van aard is, is door het Hoogheemraadschap beantwoord. Deze is terug te vinden in zowel de watervergunning als in deze Nota van beantwoording.

Zienswijzen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In totaal zijn er vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De namen en adressen van de indieners van de zienswijzen worden anoniem gehouden. De beantwoording van de zienswijzen volgt na de tabel.

Nr.	Naam zienswijze	Aanpassing in vergunning
1.	Indiener nr. 1	
2.	Indiener nr. 2	
3.	Indiener nr. 3	
4.	Indiener nr. 4	

Nummer	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing	Indiener
Stedenbouw				
1.1	Het plan voorziet in bebouwing veel te dicht op de erfgrens met Bermweg 79. Als gevolg daarvan: meer inkijk, minder privacy en minder veiligheid, minder rust, minder zon waardoor bomen en planten onvoldoende licht krijgen, minder groen (beleving) en minder woonbeleving.	Conform het huidige bestemmingsplan is bouwen toegestaan tot de erfgrens. In het vastgestelde gebiedspaspoort is een “onbebouwde vrije zone” van 1 meter opgenomen vanaf de waterkant. In zowel de huidige als toekomstige situatie kan volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij tot de perceelgrens worden gebouwd.	Geen aanpassing	Indiener nr. 1
1.2	De tuin van de woning aan de Bermweg 77 wordt volgebouwd met huizen.	De tuin van de Bermweg grenst aan de projectlocatie. Een deel van de voormalige tuin is toegevoegd aan het plangebied. Er wordt niet gebouwd op het perceel van de woning aan de Bermweg 77.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1
1.3	In paragraaf 4.2 (pagina 29) wordt opgemerkt dat “Onderhavige ontwikkeling is zorgvuldig ingepast in de locatie. De locatie wordt gekenmerkt door de samenkomst van twee karakteristieke, oude wegen en het contrast tussen enerzijds de stedelijke drukte van het verhoogde kruispunt en anderzijds de rust van het nabijgelegen Schollebos.” Van een zorgvuldig inpassing is geen sprake om de volgende reden. Er wordt terecht opgemerkt dat de Capelseweg een bouwtype kent van karakteristieke halfvrijstaande woningen met de kaprichting dwars op de weg en dat de Bermweg zich kenmerkt door vrijstaande woningen met een brug. Hoe kan het dan	De situering van een buurtschap in de 2 ^e lijn, achter de bebouwing die het lint kenmerkt, laat zien dat de bestaande (historische) stedenbouwkundige structuren van de Capelseweg en de Bermweg worden gerespecteerd. De 16 rijwoningen zijn echter niet direct gesitueerd aan -en georiënteerd op- het lint. Daarmee vormt het geheel een passende invulling van een buurtschap op een kavel, zoals	Geen aanpassing	Indiener nr. 1

	dat er 16 rijtjes woningen in het gebied worden neergezet. Dat past totaal niet. Er is geen enkele stedenbouwkundige link met omliggende bebouwing. Integendeel, er worden rijwoningen neergezet direct grenzend aan vrijstaande villa's. Vanuit stedenbouwkundige optie zou je een geleidelijke overgang kunnen en mogen verwachten.	deze wel vaker aan polderlinten voorkomen. Een dergelijk buurtschap kan een eigen identiteit hebben.		
1.4	De rijtjeswoningen zijn klein. In de toekomst wil men daar ongetwijfeld dakkapellen op gaan zetten. Dat betekent nog meer inkijk in onze woning en tuin. Als voorwaarde voor het eventueel toch verlenen van de vergunning moet, om onze gerechtvaardigde belangen te beschermen, een privaatrechtelijke kwalitatieve verplichting met een kettingbeding opgenomen worden waarbij men bij het plaatsen van een dakkapel een boete verbeurt ten koste van de eigenaar van de nieuwbouw woning en ten goede van Bermweg 79, waarbij de boete moet voortduren zolang de dakkapel aanwezig is.	Het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak is volgens de Wabo onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij mogelijk. Het is dan ook niet mogelijk om een boetebeding op te nemen op vergunningsvrije bouwwerken.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1
Gebiedspaspoort				
2.1	Het plan voldoet niet aan het vastgestelde gebiedspaspoort. Er komen 18 woningen in plaats van de toegestane 17 woningen op B4 en B5.	Het gebiedspaspoort heeft betrekking op de herontwikkeling. Het bouwplan voor B4 en B5 omvat 17 woningen. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat de bestaande woning opgenomen wordt in de gebiedsontwikkeling. Het gebied wordt ontwikkeld met respect voor de bestaande context, namelijk de vrijstaande woning. Om die reden is in het gebiedspaspoort (plankaart) de	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1 & indiener nr.4

		bestaande woning ook specifiek aangeduid.		
2.2	Het herziene paspoort geeft aan een goothoogte in B4 en B5 van maximaal 4 meter. De beoogde bebouwing heeft een veel hogere goothoogte. Zie bijlage 1. Dat is de gevelaanzicht Noord/Oost van de rijen woningen die haaks op ons perceel staan. Wij kijken dus tegen die gevels aan. Bijlage 1 lijkt te suggeren dat de goot op 2.70m ligt, maar in feite is de goothoogte op 6.11 meter. Want op die hoogte zit het punt (knik) waar het schuine dak overgaat in het gedeelte dat loodrecht naar beneden gaat. De goothoogte is de hoogte waar de muur overgaat in het schuine dak. In het beoogde bouwplan is dat voor deze woningen dus op 6.11m en dus in strijd met het herziene gebiedspaspoort.	De goot bevindt zich op het punt waar het water wordt opgevangen en dus niet op het punt van de knik. Het voldoet aan de wijze van meten zoals bepaald in het bestemmingsplan.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1
2.3	Herzien gebiedspaspoort geeft aan “(Bouw)hoogtes (B4+ B5) conform huidige maximale ruimtelijke mogelijkheden ...”. Echter, in een groot deel van B4 en B5 zijn de nokhoogten 0 en 7 meter op basis van de huidige ruimtelijke mogelijkheden. De beoogde woningen hebben een nokhoogte van 10 meter, dus veel meer dan de huidige ruimtelijke mogelijkheden.	In het bestemmingsplan gelden inderdaad verschillende goot- en nokhoogtes. Deze worden in het gebiedspaspoort voor het achterterrein gelijk getrokken door de maximale goot- en nokhoogte die nu in het bestemmingsplan staan te laten gelden voor het hele achterterrein. Het vastgestelde gebiedspaspoort geeft aan dat de maximale goot- en nokhoogte voor de nieuwe bebouwing respectievelijk 4 en 10 meter is. De geplande woningen hebben een goot- en nokhoogte die binnen deze kaders valt.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1

2.4	In B4 staan de hoofd- en bijgebouwen te dicht op elkaar. In het herziende paspoort staat “In B4 bedraagt de onderlinge afstand tussen ruimtelijke volumes (hoofd- en bijgebouwen) ten minste 5 meter”. Hieraan wordt niet voldaan. De berging van de nieuw te bouwen vrijstaande woning komt op minder dan 5 meter van het woonhuis te staan. De berging van de bestaande woning (Bermweg 77) en het huis komen op nog minder dan 1 meter van elkaar te staan. Een evident onwenselijke situatie.	Deze spelregel waarborgt de karakteristiek van bebouwing aan de Bermweg. Er wordt binnen B4 voldoende afstand gehouden tussen de beide ruimtelijke volumes (hoofd gebouwen); deze wordt nu gebruikt om het parkeren achter de voorgevel(s) te positioneren. De afstand tussen de bestaande woning aan de Bermweg en de bebouwing in B4 is ter plaatse ruim 6 meter. De bergingen staan achter de hoofdbebouwing en tellen daarmee dus niet mee in de gemeten ruimte tussen de hoofdvolumes. Bovendien zijn dergelijke volumes in het achtererfgebied altijd vergunningvrij mogelijk.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1
2.5	Op 15 maart 2021 heeft de gemeenteraad het Gebiedspaspoort Capelseweg Bermweg vastgesteld. In die vergadering is gebruik gemaakt van het spreekrecht namens fa. Jongenelen. In deze bijdrage is aangegeven, dat vanuit fa. Jongenelen in het verleden regelmatig contact is geweest met de gemeente voor in passing van gebied B6 in het gebiedspaspoort. Ook bij de gegeven inspraakreactie is door Jongenelen gevraagd om aandacht voor de bestaande bedrijvigheid in B6. (...) In diezelfde vergadering is een motie ingediend door de fracties van Leefbaar Capelle, VVD en SGP, welke unaniem door de raad is overgenomen. De motie	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is toentertijd vastgelegd dat uitbreiding van de bedrijven op B6 niet passend is. Aan de in de motie benoemde punten is c.q. wordt uitvoering gegeven. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met zowel de ondernemers als de ontwikkelaar met als doel de bedrijfsactiviteiten hier te beëindigen om ook op B6 woningbouw mogelijk te maken.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3

	sprak ander meer uit dat de gemeente met de eigenaren van kavel B6 in gesprek zou moeten gaan om een oplossing te zoeken op de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te doen beëindigen en — als dit lukt — het gehele plangebied B1 t/m B6 als een integrale ontwikkeling op te pakken. De wethouder heeft in die vergadering aangegeven met de uitvoering van de motie aan de slag te willen. Geconstateerd moet worden, dat in het voorliggende bouwplan geen rekening is gehouden met de bestaande bedrijvigheid in B6 en dat zulks leidt tot conflicterende belangen: de continuering en potentiële uitbreidingsbehoefte van bedrijven enerzijds en de direct aangrenzende woonfunctie anderzijds. Bij realisatie van het bouwplan worden bedrijven in hun functioneren en toekomstperspectief belemmerd.	De invulling van B6 zal worden afgestemd op B1 t/m B5. De ontwikkeling van B1 t/m B5 hoeft niet te wachten tot er een overeenkomst is met B6. Het gebiedspaspoort geeft ook aan dat de bereikbaarheid van B6 gewaarborgd dient te blijven. Dit is en blijft van toepassing indien de bestaande bedrijvigheid behouden blijft.		
Water				
3.1	Er wordt niet aangegeven waarom vervangend water binnen de projectlocatie niet mogelijk is. Ons inziens is vervangend water binnen de projectlocatie wel degelijk mogelijk, bijvoorbeeld door het bestaande water tussen B4 en B5 onze kavel te verbreden. Dit zou ten goede komen aan het gebied zelf en zou een deel van onze bezwaren kunnen wegnemen, mits dan ook de bebouwing opschuift.	Het is technisch niet mogelijk om het vervangende water terug te brengen binnen de projectlocatie. Het voorstel om het vervangende water terug te brengen door het bestaande water aan de achterzijde van B4 en B5 te verbreden is niet mogelijk. De gedempte sloot heeft een peil van -5,60m en conform de eisen van het hoogheemraadschap moet vervangend water in hetzelfde- of in een lager peilgebied worden teruggebracht. Het water tussen	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1

		het perceel van Bermweg 79 en B4 en B5 heeft een hoger peil, namelijk -5,45m.		
3.2	Nu de watergang wordt gedempt, maken eigenaren van één van de percelen gelegen aan de te dempen watergang zich zorgen of zij het hemelwater nog wel kunnen lozen.	De bestaande hemelwaterafvoeren, welke door de demping van de sloot niet meer direct kunnen lozen op deze sloot, worden vanaf de erfgrans opgepakt en aangesloten op het aan te leggen DIT-rioolstelsel.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 2
Bezonning				
4.1	Paragraaf 5.7 van RO (pagina 49) wordt verwezen naar een 'studie bezonning' opgenomen in bijlage 10. Deze studie is uiterst summier en bevat alleen een paar zelfgemaakte plaatjes in sketchup. Dit is natuurlijk geen betrouwbare analyse (zoals ook daaronder staat, daar kunnen geen rechten aan worden ontleend). Een dergelijke studie ontbreekt en moet opgesteld worden. Tevens moet bezien worden wat het effect is van de bebouwing op de bomen die in de schaduw staan van de geprojecteerde rijen woningen. Zowel de bomen in onze tuin als in het Schollebos. Dit moet eerst gebeuren voordat een eventuele vergunning kan worden verleend.	In de bezonningstudie zijn de schaduwlijnen die de bebouwing veroorzaakt op maatgevende momenten in kaart gebracht. Deze zijn getoetst aan de lichte TNO norm en het bezonningsprotocol van de gemeente, welke is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat er geen onevenredige vermindering van bezonning voor omwonenden plaatsvindt. Ook voor het groen zijn geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten, omdat de veroorzaakte schaduw op de perioden dat de bomen blad hebben verwaarloosbaar is. Via de stadsatlas kunt u de beoogde bebouwing projecteren	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1

		en de schaduwvorming vanuit verschillende hoeken bekijken.		
Procedure				
5.1	Tijdens thema-avond 21-02-2020 is door gemeente aangegeven dat volbouwen tuin van Bermweg 77 onwenselijk is, maar nu gebeurt dit wel. In een memo gemeentelijke reactie van maart 2020 wordt gezegd dat er een oplossing bedacht moet worden voor het te krappe kavel van de bestaande woning. Dit wordt nu losgelaten. Hoe kan dit?	De tuin van Bermweg 77 is in het huidige plan groter dan het schetsontwerp dat is getoond tijdens de thema-avond op 21-02-2020. De inhoud van de memo waaraan gerefereerd wordt omvatte een persoonlijke beleidsopvatting. Dit betrof geen bestuurlijke uitspraak en is dan ook geen reden om extra regels op te stellen voor de kavel van Bermweg 77.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1
5.2	Op 15 maart 2021 is de motie van LC, VVD en SGP “Scheiden van de bestemming bedrijfsactiviteiten en de bestemming wonen bij gebiedspaspoort Capelseweg/Bermweg” unaniem door de raad aangenomen. Door middel van deze motie gaf de raad het college de opdracht om in gesprek te gaan met de eigenaren van de huidige bedrijven op kavel B6 en een maximale inspanning te doen om met de eigenaren een oplossing te zoeken om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te doen beëindigen. Door een omgevingsvergunning te verlenen voor B1 t/m B5 kan er geen sprake zijn van een integrale ontwikkeling van het hele plangebied B1 t/m B6. Er lopen op dit moment gesprekken tussen de ontwikkelaar en de twee eigenaren van gronden	Zie beantwoording 2.4	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1 & Indiener nr. 4

	gelegen op B6. Laat men eerst deze gesprekken afronden. Daarna een goede indeling van het gehele gebied (B1 t/m B6) opstellen, om vervolgens een omgevingsvergunning toe kennen.			
5.3	Voorts geeft de motie aan “Te bezien aan welke opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens de hoorzitting op 7 januari 2021 (en door insprekers bij commissievergaderingen) op deze wijze alsnog tegemoet gekomen kan worden (zoals meer water en groen, parkeergelegenheid, plaats vuilcontainers). Dit omdat aanpassingen in de inrichting van het gebied, door het verdwijnen van de bestemming bedrijfsactiviteiten, deels mogelijk worden”.	In de afgegeven ontwerpvergunning en de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het bouwplan en het daarbij horende inrichtingsplan binnen de gegeven mogelijkheden invulling geeft aan de wens voor meer groen en parkeergelegenheid. De plaats van de vuilcontainers is om veiligheidsredenen op de huidige plaats gesitueerd, voor de plek van de watercompensatie zijn in het gebiedspaspoort meerdere mogelijkheden opgenomen en daar is in overleg met het bevoegd gezag en de Stichting Natuurvrienden een passende oplossing voor gekozen.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1 & indiener nr. 4
5.4	Te onderzoeken of het mogelijk is om een doorzicht (polderlint) te creëren tussen de Bermweg en het Schollebos, langs de grens van het plangebied (B4, B5 en B6).	Er kan slechts over een doorzicht bij een polderlint gesproken worden als dit profiel zich manifesteert aan beide zijden van de watergang. Aangezien zich aan de zijde van de burens een hoge rij coniferen bevinden dicht langs de waterkant kan van een doorzicht van een polderlint op deze locatie geen sprake zijn.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 1 & indiener nr. 4

5.5	In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond. Gezien het feit dat ook andere partijen (ten minste twee) zich hebben gemeld met interesse voor een ontwikkeling, moet men zich afvragen of de gemeente juist heeft gehandeld. Is er een openbare aankondiging geweest dat de grond in de verkoop zou komen? En heeft er vervolgens een openbare verkoop plaatsgevonden? Een overheid mag namelijk niet onderhands grond verkopen aan een marktpartij, zoals de Hoge Raad in dit arrest duidelijk onder de aandacht brengt. Naar onze mening zou de raad dit eerst door college moeten laten uitzoeken voordat een omgevingsvergunning wordt toegekend. Dit om eventueel beroep op schade door andere partijen te voorkomen.	Voor de locatie Capelseweg/Bermweg is voldoende mededingingsruimte geboden. Het door de raad vastgestelde paspoort is een uitnodiging om met deze locatie aan de slag te gaan. De locatie en het paspoort zijn op meerdere bijeenkomsten met ontwikkelaars besproken. De eigenaar van de gronden B6 had toen ook de mogelijkheid om te reageren, maar had geen interesse. Mahler is de enige partij die de uitnodiging heeft geaccepteerd. Als eigenaar van het naastgelegen terrein is Mahler bovendien de enige, logische partij om de ontwikkeling ter hand te nemen omdat de ontsluiting van de ontwikkellocatie is voorzien op het terrein van Mahler.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 4
Bouwtechnisch				
6.1	In het ontwerpbesluit en de onderliggende ruimtelijke onderbouwing van het project 'Capelseweg/Bermweg' staat onvoldoende beschreven wat het effect is van de aanleg van de nieuwbouw op de bestaande woningen en hoe dit gemonitord en vergoed/voorkomen gaat worden (denk aan scheuren door trillingen). Voorafgaand aan het slopen en bouwen dient al een 0-meting van onze woning langs de Capelseweg uitgevoerd te worden, ook is nauwe monitoring tijdens en na de	Vooraf en na oplevering van de bouwwerkzaamheden zal een schouw worden uitgevoerd om te bepalen wat het uitgangspunt is en in welke mate eventuele schade is veroorzaakt. Dit is ook zo opgenomen in de anterieure overeenkomst die is afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 2

	sloop/bouw noodzakelijk. Het gaat om oude huizen (1930, waaronder ons huis Capelseweg 28) die hier niet bestand tegen zijn. We eisen dat hier nog een uitgebreid plan in overleg met de huidige bewoners voor wordt opgesteld.			
Verkeer en veiligheid				
7.1	De bestaande bedrijven genereren de nodige verkeersbewegingen met zwaar verkeer. De verkeerskundige van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft in de procedure erkend, dat er sprake is van enkele tientallen vrachtwagens per dag. De geplande ontsluitingsstraat is krap gedimensioneerd (breedte 5,6 meter). Aan deze straat zijn 39 openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Het plangebied ontbeert een speelgelegenheid voor kinderen, waardoor het aannemelijk is, dat kinderen de centrale ontsluitingsstraat zullen gebruiken als speelruimte. Het is duidelijk dat deze ontsluitingsstraat, waar regelmatig zwaar vrachtverkeer rijdt (naast personenauto's) zich niet verhoudt tot speelruimte voor kinderen. De haaks gesitueerde parkeerplaatsen belemmeren ook het uitzicht voor voetgangers/spelende kinderen. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf gewijd aan verkeer- en parkeeraspecten. In deze paragraaf wordt echter uitsluitend ingegaan op de verkeersgeneratie als gevolg van het bouwplan. De verkeersgeneratie van de bestaande bedrijvigheid is echter op geen enkele wijze in beeld gebracht. Ook dit is als een belangrijke omissie aan te merken.	Zie ook beantwoording 9.2 In het gebiedspaspoort is opgenomen dat de bereikbaarheid van B6 gewaarborgd moet blijven, op welke manier dit gebeurt is niet vastgelegd. De breedte van de ontsluitingsweg is voldoende om vrachtwagens overheen te laten rijden.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3
Privaatrechtelijke belemmeringen				
8.1	Door de realisatie van het bouwplan ontstaat de situatie dat de centrale ontsluitingsstraat wordt	Het recht van overpad is vastgelegd in het kadaster. Dit is	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3

	uitgegeven aan de VvE van woningeigenaren. Dit zal tot problemen aanleiding geven op het gebied van handhaving (parkeren, veiligheid) en heeft diensgevolge nadelige gevolgen voor de bedrijven in B6. Daarnaast geeft het huidige recht van overpad (zie bijlage 2) recht op een doorgang van 7-9 meter op het meest noordwestelijk deel van de ontsluiting (t.o.v. de bedrijfsentree). In bijlage 1 is de situering van de huidige ontsluitingsweg aangegeven. De in het bouwplan opgenomen ontsluitingsstraat kent een breedte van slechts 5,6 meter, waardoor het huidige recht van overpad onnodig wordt ingeperkt. Voorts is duidelijk (uit bijlage en figuur 1) dat de geprojecteerde ontsluitingsweg niet aansluit op de huidige inrijmogelijkheid van het overpad. De weg komt direct uit op de bestaande containers van de Voedselbank.	een bestaand recht dat we respecteren. Dat de ontsluitingsweg in de toekomstige situatie wordt uitgegeven aan een Vereniging van Beheer doet daar geen afbreuk aan. Het huidige recht van overpad geeft aan dat de weg voldoende breed moet zijn voor vrachtverkeer, dat is met de beoogde breedte van 5,6 meter het geval.		
Bedrijven en milieu				
9.1	Onder ad 1 is aangegeven, dat met name de bedrijven welke in deelgebied B6 zijn gelegen (A 4931 en A 5525) door hun aard verantwoordelijk zijn voor uitstoot van geur en geluid. In de huidige situatie is dat geen probleem, aangezien er geen sprake is van woonbebouwing in de directe omgeving. De meest nabijgelegen woonbestemming bevindt zich aan de Bermweg 77 op een afstand van ca. 45 meter vanaf het groenoverslagbedrijf. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand minder dan 10 meter.	Een groenoverslag bedrijf is op de locatie B6 niet toegestaan, omdat deze niet is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging (bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan). Activiteiten die niet zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan zijn derhalve ook niet onderzocht.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3
9.2	In de ruimtelijke onderbouwing is niet of nauwelijks ingegaan op de bestaande bedrijvigheid, direct	De herontwikkeling vindt plaats op grond bestemd als 'gemengd'.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3

	grenzend aan het plangebied. Er wordt weliswaar gepreludeerd op een mogelijke herontwikkeling van het achterliggende bedrijfsterrein, maar de ruimtelijke impact van de bestaande bedrijvigheid op het bouwplan wordt niet benoemd. In paragraaf 5.1 is ingegaan op het aspect Bedrijven en Milieuzonering. Daarbij wordt verwezen naar de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" waarin richtafstanden zijn opgenomen per milieutechnisch aspect (stof, geluid, gevaar en geur). Er wordt gesteld' dat een eventuele (extra) belemmering voor de bestaande bedrijven niet zonder meer is uit te sluiten en dient te worden getoetst aan bijlage 3 Functiemenging'. In het vigerende bestemmingsplan Schollebos — partiele herziening is aangegeven dat ter plaatse bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorieën A en B. Er wordt zonder nadere onderbouwing of toelichting gesteld, dat ter plaatse van de gronden (waar de bedrijven zicht bevinden) geen sprake is van het (extra) inperken van planologische mogelijkheden. Tevens wordt gesteld, dat er sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat doordat sprake is van bedrijven met maximaal categorie B en een bouwkundige afscheiding. (...) Hoewel er sprake is van een bouwkundige afscheiding tussen de aanwezige bedrijven en de geplande woningen, kan geconstateerd worden dat in de ruimtelijke onderbouwing niet is ingegaan op de impact van de bedrijven op het geplande woongebied. Dat geldt met name voor de aspecten: geuroverlast,	Binnen deze bestemming mogen bedrijven behorende tot categorie A en B naast wonen bestaan, hiervoor is dan ook geen onderzoek voor opgenomen binnen de ruimtelijke onderbouwing. Bedrijven die behoren tot categorie A en B veroorzaken, in tegenstelling tot bedrijven tot categorie C, geen overlast voor naastgelegen woningen.		
--	--	---	--	--

	geluidoverlast en verkeersoverlast. Zie hiervoor de volgende punten.			
9.3	In mei 2019 is de 'Milieuzonering nieuwe stijl' van de VNG-publicatie gepubliceerd. Doel hiervan is om de toelating van bedrijven te reguleren o.b.v. een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf aan de hand van concrete milieunormen. Er heeft echter geen geuronderzoek plaatsgevonden ten behoeve van het bouwplan. In de huidige situatie bij het groenoverslagbedrijf ALL Groen is er sprake van forse geuroverlast	Opslag van goederen op onbebouwde grond is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Overlast dat wordt veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten functiemening zijn derhalve niet onderzocht omdat deze bij de realisatie van B1 t/m B5 niet naast de functie wonen mogen bestaan.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3
9.4	In de ruimtelijke onderbouwing is slechts akoestisch onderzoek verricht op het punt van wegverkeerslawaaï vanwege de Capelseweg, Kanaalweg en Bermweg. Niet is onderzocht wat de akoestische effecten zijn ten gevolge van de bestaande bedrijvigheid (industrielawaai).	Binnen de bestemming gemengd is bedrijvigheid en wonen naast elkaar toegestaan mits de bedrijven zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Activiteiten die hierbinnen vallen hoeven dan ook niet onderzocht te worden, omdat zij geen overlast veroorzaken voor de woningen. Activiteiten die op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan worden niet onderzocht.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3
Belang bedrijven B6				
10.1	De ontwikkelaar (Mahler Vastgoed Ontwikkeling) heeft een ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan laten opstellen door Mees Ruimte & Milieu'.	Zie beantwoording 9.2.	Geen aanpassing.	Indiener nr. 3

	In deze onderbouwing wordt voorbijgegaan aan de belangen van de naastgelegen bedrijven. De bedrijven worden slechts geduid, zonder dat wordt aangegeven wat voor soort bedrijven het betreft en welke milieu-impact zij hebben op de directe (woon-)omgeving.			
--	--	--	--	--