

Rapport zienswijze & ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan De Woongaard Serooskerke

Corsanummer: **21B.00938**

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Woongaard' is opgesteld op verzoek van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) De Woongaard. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de aanwezige boomgaard aan de Vrouwenpolderseweg. Hierbij worden ten hoogste vijfentwintig, permanent te bewonen, woningen en daarbij behorende bijgebouwen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De globale begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Vrouwenpolderseweg in het noorden, de huisnummers 26 en 30 aan de west- en oostzijde en de gemeentelijke sportvelden in het zuiden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woongaard' heeft van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze wordt in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie.

Zienswijze

Bij brief van 27 oktober 2020, door ons ontvangen op 27 oktober 2020, diende mr. M.W. Dieleman namens De Molenaar Holding B.V. en Meulenberg Diervoerder B.V., beide gevestigd aan de Molenweg 2 te Serooskerke, (hierna 'betrokkenen') een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De door betrokkenen gedreven onderneming ligt tegenover het plangebied. Volgens de akoestische rapporten zullen de geluidsnormen worden overschreden. Over het akoestisch rapport is geen overleg geweest met betrokkenen.
2. De beschrijving van het bedrijf zoals opgenomen in onderdeel 4.1 van het rapport is onjuist en het is betrokkenen niet duidelijk waarop de meetgegevens in het rapport zijn gebaseerd. Het aantal verkeersbewegingen zowel wat betreft leveranciers als wat betreft klanten is aanzienlijk groter dan beschreven en in voorkomende gevallen vindt aanvoer ook 's nachts plaats. Bezwaarmakers menen dat er een correct akoestisch rapport opgesteld dient te worden dat uitgaat van de juiste feiten die met hen besproken zijn. Door de geluidsgevoelige bestemming 'Wonen' op het terrein tegenover het bedrijf zal de toekomstige bedrijfsvoering belemmerd worden. Dat is nu al zo volgens het akoestisch rapport, maar bij een juiste beschrijving van de bedrijfsactiviteiten zal dit probleem groter blijken dan is beschreven. Voorts is er de laatste jaren sprake van een groei van de activiteiten.
3. Betrokkenen wensen dat er eerst een correct akoestisch rapport wordt opgesteld, dat uitgaat van de juiste feiten die ook met hen zijn besproken. Er dient een maatwerkvoorschrift opgesteld te worden voor te verwachten overschrijding van de geluidsnormen. Naar de mening van betrokkenen dient voorzien te worden in maatwerkvoorschriften voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Overwegingen

1. De onderneming ligt, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak van het bedrijf tot aan het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied, op tenminste 35 meter afstand. De bestemming van het bedrijf van betrokkenen laat ten hoogste bedrijven uit de categorie B1 toe. In het bestemmingsplan Kom Serooskerke is opgenomen dat dit bedrijfsactiviteiten omvat die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. Er was in deze fase van de planvorming geen reden om met betrokkenen in overleg te gaan.
2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld de correcte bedrijfsgegevens aan te leveren voor het actualiseren van het akoestisch onderzoek. Hierbij is, vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid, ook de woning Vrouwenpolderseweg 53a betrokken. Dit is de burgerwoning die, hoewel in eigendom van betrokkenen, het dichtst bij het bedrijf is gelegen en die bleek te ontbreken in het onderzoek.

Uit het de rekenresultaten van het herziene onderzoek, dat als bijlage bij dit rapport is gevoegd, blijkt dat:

- voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau het dierenvoederbedrijf niet in zijn huidige bedrijfsvoering wordt belemmerd. Het woon- en leefklimaat kan worden beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'. Indien uitgegaan wordt van de maximaal planologische situatie voor het perceel van het bedrijf, is het woon- en leefklimaat bij de woningen recht tegenover het bedrijf te kwalificeren als 'redelijk' en in de rest van het plangebied als 'goed' tot 'zeer goed';
- voor het maximaal geluidniveau het bedrijf in de dagperiode kan voldoen aan de geluidnorm c.q. aanvaardbare waarde van 70 dB(A). Het bedrijf wordt in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering;
- het maximaal geluidniveau vanwege het diervoederbedrijf overschrijdt de geluidnorm van 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode op de bouwnummers 2, 15, en 18 tot en met 24. Voor de bouwnummers 18 tot en met 25 wordt alleen de geluidnorm van 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Aangezien het bedrijf niet in de avond- en nachtperiode in werking is, vormt dat nu geen belemmering voor de bedrijfsvoering en hoeft er ook geen maatwerkvoorschrift te worden opgesteld. Voor de normoverschrijding op de bouwnummers 2, 15 en 18 tot en met 24 wordt, parallel aan de vaststellingsprocedure, wel een maatwerkvoorschrift opgesteld;
- om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te bewerkstelligen, voldoende geluidwering moet worden gerealiseerd. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden geluidnormen voor het maximaal geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes bij aanpandige situaties. Analooq aan die regelgeving mag het maximaal geluidniveau in de nachtperiode in een geluidgevoelige ruimte niet meer bedragen dan 45 dB(A). Op grond van het Bouwbesluit geldt voor nieuw te bouwen woningen een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB(A). De bouwnummers 2, 15, 23 en 24 voldoen hier aan. Bij deze minimale eis is er dus eveneens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen.

Voor de andere woningen, de bouwnummer 18 t/m 22, geldt dat de geluidwering hoger moet zijn dan de minimale eis uit het Bouwbesluit. Omdat de woningen gasloos worden gebouwd en er dus gebruikt gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem, zal de geluidwering van de woningen hoger zijn dan 25 dB(A). Dus ook voor de andere woningen geldt dat in de woningen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Anders dan betrokkenen menen leidt het herziene akoestisch onderzoek niet tot de conclusie dat voor het bedrijf onevenredig nadeliger gevolgen te verwachten zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Dit is mede het gevolg van de woonbestemming op het terrein van het bedrijf zelf. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt hier ten hoogste 62 dB(A) etmaal-waarde, wat een overschrijding van de geluidnorm van 50 dB(A) betekent. Ook dit knelpunt dient te worden opgelost door het stellen

van maatwerkvoorschriften of het wijzigen van de bestemming. Anders wordt het bedrijf door deze woonbestemming in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

3. Aan de wens van betrokkenen is voldaan. Het akoestisch onderzoek is herzien, gebaseerd op de door betrokkenen aangeleverde informatie. Noodzakelijke maatwerkvoorschriften worden parallel aan de afronding van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan opgesteld worden. Dit heeft geen invloed op de bedrijfsuitoefening van betrokkenen.

Conclusie

Op basis van de zienswijze van betrokkenen is het akoestisch onderzoek geactualiseerd met inachtneming van de door hen aangeleverde informatie. Dit leidt tot een wijziging in de bijlagen van het bestemmingsplan en een actualisatie van de toelichting.

Ambtshalve aanpassingen

In de periode van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is, overeenkomstig de in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ontworpen en vervolgens goedgekeurde woningen, een vooroverleg bouwplan ingediend. Bij de toetsing hiervan is gebleken dat het vooroverlegplan op enkele punten niet in overeenstemming is met het voor deze woningen opgestelde bestemmingplan. Omdat het bestemmingsplan is toegesneden op deze woningen, waarvan het ontwerp in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand zoals bevestigd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, ligt het in de rede het ontwerp bestemmingsplan aan het bouwplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen. Het betreft de volgende aanpassingen.

Aanpassing 1

Voor enkele woningen van het type B in het ontwerp voor De Woongaard is de goothoogte strijdig met het bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is er geen bezwaar tegen de gewenste aanpassing. Ook worden er door de verhoging van de goothoogte van enkele woningen geen belangen van derden, i.c. omwonenden, geschaad. Tenslotte zal er geen strijd ontstaan met de molenbiotoop, nu de gewenste aanpassing geen gevolgen heeft voor de maximale hoogte van de bebouwing.

Daarom wordt aan de bouwregels in artikel 4.2.3. een sublid toegevoegd:

‘g. in afwijking van het bepaalde in lid f. bedraagt voor ten hoogste 9 woningen de goothoogte maximaal 7 meter’.

De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd

Aanpassing 2

Uit het vooroverleg bouwplan dat door initiatiefnemers is ingediend, is gebleken dat het maaiveld ten behoeve van de voorgenomen bebouwing wordt aangepast. De goothoogte van uit- en aanbouwen is bepaald op 3,3 meter. Dit is gemeten ten opzichte van het peil. Het peil is in het bestemmingsplan in onderhavig geval gedefinieerd als ‘de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld’. Om te voorkomen dat de woningontwerpen hierdoor in strijd raken met het bestemmingsplan wordt ervoor gekozen tevens artikel 4.2.4 onder c aan te passen en de goothoogte van de aan- en uitbouwen te relateren aan de woning en niet aan het peil.

Dit betekent dat artikel 4.2.4. onder c als volgt wordt gewijzigd:

‘c. de goothoogte van aan- en uitbouwen van de woningen bedraagt ten hoogste 3,3 meter, *gerekend vanaf de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw*; de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;

Aanpassing 3

In het ontwerpbestemmingsplan staat opgenomen dat er 9 meter tussen de hoofdgebouwen moet zitten. Deze afstand bedraagt in het ontwerp op punten minder dan 9 meter. Dit komt doordat in het ontwerp de aanbouwen, die op tenminste 6 meter uit elkaar zijn gelegen, niet bij deze afstand zijn betrokken. Het ontwerp van de gebouwen is niet veranderd. Wel is er doordat de keuken en de voordeur in de aanbouw zijn gesitueerd, sprake van een interpretatieverschil. De initiatiefnemer heeft op basis van de standaardregels aangenomen dat de aanbouw geen onderdeel uitmaakte van het hoofdgebouw, doordat deze (overeenkomstig de begripsbepaling) bouwkundig ondergeschikt is. Wij menen dat de aanbouw geen aanbouw is, maar functioneel onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. De aanbouw is immers noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de toekomstige bestemming van het perceel. Ondanks zijn bouwkundige ondergeschiktheid maakt deze daarom onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, nu dat het gebouw is dat de bestemming verwezenlijkt. Dat de initiatiefnemers deze aanbouw niet als hoofdgebouw beschouwden, kan hen redelijkerwijs niet worden tegengeworpen.

Omdat er geen aanpassing van het bouwplan heeft plaatsgevonden, achten wij het redelijk om artikel 4.2.3 Hoofdgebouwen sublid e als volgt te wijzigen:
'e. de afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt ten minste 6 meter, behalve aan de zijde waar deze direct grenst aan een ander hoofdgebouw;'

Aanpassing 4

Aan de achterzijde van de woningen zijn, aansluitend aan de aanbouwen, pergola's in het ontwerp opgenomen. Pergola's beschouwen wij vanuit het Bor als tuinmeubilair en op grond daarvan mogen deze maximaal 2 meter hoog zijn. In onderhavig geval zijn de pergola's echter, anders dan gebruikelijk bij tuinmeubilair, onderdeel van de woningen en lopen ze als het ware in beeld 'over' in de aanbouwen, de hoogte is daarom gelijk gehouden aan die van de aanbouwen. Deze constructie is mede tot stand gekomen in overleg met de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt ook ondersteund door de opzet van de Woongaard, waarbij geen private tuinen worden aangelegd, maar de privé-eigendom is beperkt tot de kavel van de woning met een beperkte ondergrond. Gelet hierop en vanuit de zichtlijnen is het wenselijk deze pergola's in hoogte inderdaad gelijk te laten lopen met de aanbouwen en niet te laten verlagen tot 2 meter.

Daarom wordt aan de bouwregels in artikel 4.2.5. een sublid h toegevoegd:
'h. in afwijking van het bepaalde in lid a. en lid g. bedraagt de bouwhoogte van pergola's en overkappingen binnen 3 meter achter de achtergevel van de woningen ten hoogste 3,3 m';

De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd

Aanpassing 5

In het ontwerp is rekening gehouden met 40 parkeerplaatsen. Dit aantal is overeenkomstig de parkeernorm van 1,6 per woning. Gelet hierop is er in het plan onvoldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient er namelijk de mogelijkheid te bestaan om parkeerplaatsen toe te voegen. Deze ruimte is er niet in het plan. Omdat deze afwijkingsbevoegdheid niet kan worden toegepast, kan deze vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vervallen. Daarom komt artikel 4.4.2. aangaande het gebruik van een deel van de woning voor kamerverhuur te vervallen en wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Aanpassing 6

Los van het vorenstaande is gebleken dat de ontsluitingsweg in het ontwerp voor De Woongaard niet overeen komt met de ontsluiting zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Initiatiefnemers verzochten deze fout te mogen herstellen, waarbij de ontsluiting iets in westelijke richting wordt verschoven en tussen blok H en J komt te liggen (zie figuur 1), waarbij de aanduiding tevens wordt verlengd om te raken aan de woonbestemming. Er is geen bezwaar vanuit de afdeling Openbare Ruimte in het kader van verkeersveiligheid om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.



Figuur 1

