

Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Molenhoek, Stationsstraat 122-124'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek, Stationsstraat 122-124' is gepubliceerd op 23 november 2023. Dit betekent dat dit bestemmingsplan onder de overgangsbepalingen van de Omgevingswet valt en dat op dit plan het recht van toepassing is zoals dat gold op de datum van de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhoek, Stationsstraat 122-124' zijn vier zienswijzen ingediend.

Nr.	Naam	Datum ontvangen
1	Prorail	22 december 2023
2	Bentham en Gratama Advocaten namens reclamant 2	3 januari 2024
3	Reclamant 3	4 januari 2024
4	Reclamant 4	5 januari 2024

Ontvankelijkheid

Zienswijzen 1 tot en met 3 zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. Zienswijze 4 is buiten de termijn ingediend. Volledigheidshalve is zienswijze 4 wel van een reactie voorzien.

Beantwoording zienswijzen

1. Prorail	
Zienswijze	Antwoord
Prorail benoemt in de zienswijze het thema trilling als gevolg van treinverkeer. Prorail geeft aan dat voor trillingshinder geen wettelijke normen gelden, maar dat dit thema moet worden afgewogen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Prorail verzoekt dit thema te onderzoeken en af te wegen en indien nodig te verwerken in de planregels. Daarbij wijst Prorail op de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling'.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefneemster een onderzoek voor het aspect trillingshinder laten uitvoeren op basis van de door de indiener genoemde handreiking. Hierbij is uitgegaan van de actuele situatie op deze spoorlijn. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Uit het onderzoek volgt dat de situatie acceptabel is als het gaat om het aspect trillingshinder.
Verwerking	
Het onderzoek m.b.t. het aspect trilling is als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Ook de toelichting zelf is aangepast. In hoofdstuk 4 van	

de toelichting is paragraaf 4.2.7 toegevoegd waarin het aspect trilling is benoemd. Verder wordt middels het toevoegen van een specifieke gebruiksregel (artikel 3.4.4) een voorwaardelijke verplichting opgenomen t.a.v. het voorkomen van trillingshinder bij de nieuwbouw van woningen.

2. Benthem en Gratama Advocaten namens reclamant 2	
Zienswijze	Antwoord
De indiener van de zienswijze stelt dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat het plan gebrekkig zou zijn. De indiener stelt hierbij het volgende: a. Indiener stelt dat reclamant 2 een gebruiksrecht heeft op de kelder die zich in het plangebied bevindt. Reclamant 2 stelt zich niet te kunnen verenigen met de sloop van de kelder en dat daardoor het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. b. De indiener stelt dat het rapport quickscan flora en fauna onzorgvuldig tot stand is gekomen.	a. Het al dan niet slopen van de kelder betreft een uitvoeringsaspect dat niet gerelateerd is aan de vraag of met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan regelt uitsluitend de planologische mogelijkheden op het perceel, waarbij geen afweging wordt gemaakt ten aanzien van dergelijke uitvoeringsaspecten. Een eventueel privaatrechtelijk overeengekomen gebruiksrecht kan geen belemmering zijn voor een bestemmingsplanherziening. Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie en geen publiekrechtelijke kwestie van goede ruimtelijke ordening. Uit de informatie die de indiener naar voren brengt, volgt ook niet dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit onderdeel van de zienswijze vormt daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen. b. Deze stelling is onjuist. Vleermuizen laten uitwerpselen achter op de grond onder de hangplek als er

Indiener stelt dat de ecologisch deskundige één bezoek heeft gebracht aan het plangebied en dat dit onvoldoende is voor een zorgvuldig onderzoek. c. De indiener stelt aan de hand van twee foto's en een per e-mail toegezonden filmpje dat er sprake is	sprake is van een vaste verblijfplaats. Dat geldt voor zomer- en winterverblijfplaatsen. De grond in de kelder is door een ecologisch deskundige onderzocht. Er zijn geen uitwerpselen gevonden. Op basis van het volledig ontbreken van vleermuizen en uitwerpselen, kan de aanwezigheid van overwinterende vleermuizen uitgesloten worden. De functie van de kelder als winterverblijfplaats voor vleermuizen is dan ook, anders dan de indiener stelt, wel te onderzoeken op basis van een éénmalig veldbezoek. De vleermuizen moeten tijdens de winterperiode immers aan het plafond hangen en ook moeten uitwerpselen zichtbaar zijn. Nu dit tijdens het veldbezoek niet het geval was, was er geen aanleiding om een nader onderzoek in te stellen. Wat betreft amfibieën geeft het onderzoeksrapport duidelijk aan dat er een vrijstelling geldt als het gaat om het verstoren van rust- of verblijfplaatsen. Wel geldt er een verbod op het doden van amfibieën. Dit betekent dat bij de uit te voeren sloopwerkzaamheden de nodige zorgvuldigheid betracht moet worden. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect dat niet raakt aan de goede ruimtelijke ordening. Het flora en faunaonderzoek is zorgvuldig tot stand gekomen. Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. c. De foto's en het per e-mail toegezonden filmpje zijn aan de ecologisch deskundige voorgelegd
---	--

van het verstoren van rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en dat deze vleermuizen over meerdere jaren door reclamant 2 zijn aangetroffen. Daarbij stelt de indiener dat voor de uit te voeren werkzaamheden een ontheffing nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.	die het onderzoek heeft uitgevoerd. De foto's vormen geen aanleiding om de zorgvuldigheid van het uitgevoerde onderzoek in twijfel te trekken (zie ook het antwoord onder b). Indien deze foto's in de betreffende kelder gemaakt zijn (dit blijkt niet uit het ingezonden stuk), dan volgt hieruit nog niet dat vleermuizen meerdere jaren gebruik maken van de kelder en/of dat er sprake is van een vaste rust- of verblijfplaats. Uit het gedrag van de vleermuis op het filmpje volgt niet dat dit exemplaar gebruik maakt van de kelder als vaste rust- of verblijfplaats. De zienswijze vormt op dit punt dan ook geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.
d. De indiener stelt dat het asbest- en bodemonderzoek gebrekkig is en dat gevaren voor de gezondheid onvoldoende in kaart zijn gebracht. Indiener stelt daarbij dat reclamant 2 het uitvoeren van een volledig onderzoek heeft verhinderd. Verder stelt de indiener dat verwezen wordt naar een locatiebezoek door Econsultancy. De indiener stelt dat een rapportage van dat veldbezoek niet bij het bestemmingsplan is gevoegd en dat om die reden het ontwerpbestemmingsplan onvolledig ter inzage heeft gelegen. Voorts stelt de indiener dat een asbestonderzoek mist. Indiener stelt daarbij dat het volgens reclamant 2 onwaarschijnlijk is dat zich géén asbesthoudende materialen in de kelder bevinden	d. De stelling dat het onderzoek niet volledig zou zijn uitgevoerd mist feitelijke grondslag. De initiatiefneemster geeft aan dat haar planologisch adviseur gedurende het gehele onderzoek aanwezig is geweest. Hij geeft aan dat, anders dan reclamant 2 stelt, na haar vertrek het onderzoek op de daartoe voorgeschreven wijze is uitgevoerd. Ook de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan onvolledig ter inzage heeft gelegen is onjuist. Het veldbezoek waarnaar wordt verwezen door Econsultancy betrof een bezoek om de onderzoeksstrategie te bepalen. Dit betrof geen bodemonderzoek. Er is dan ook geen sprake van het onvolledig ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Wat betreft het thema asbest is van groot belang om onderscheid te maken tussen asbest dat zich in of

	op gebouwen bevindt en asbest dat zich in de bodem bevindt. De kelder is een gebouw. Asbest dat in de kelder ligt zal wanneer dit aan de orde is op een zorgvuldige wijze uit de kelder verwijderd moeten worden. Dit betreft echter geen aspect van de goede ruimtelijke ordening maar een uitvoeringsaspect. Voordat (in het kader van de uitvoering) er sloop en/of saneringswerkzaamheden plaatsvinden, moet er een sloopmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Indien nodig wordt er bij die melding een asbestinventarisatierapport gevoegd. Daar komt bij dat, zoals aangegeven in het verkennend bodemonderzoek, het aspect asbest wel degelijk onderzocht is. De stellingen van de indiener en de aannames van reclamant 2 hebben niet tot gevolg dat er ander of aanvullend onderzoek nodig is in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Van een verplichte toetsing door de omgevingsdienst is ook geen sprake. Er is sprake van een vergewisplicht ex. art. 3.9 Awb voor het bevoegd gezag als het om onder meer de door de initiatiefneemster aangeleverde onderzoeken gaat. Het bevoegd gezag kan die vergewisplicht invullen door de inzet van de omgevingsdienst. Het uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om de omgevingsdienst in te schakelen. Dit deel van de zienswijze biedt geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.
--	--

e. Indiener stelt dat reclamant 2 zich zorgen maakt over de gezondheidsrisico's die gepaard gaan met het verwijderen van asbest uit de kelder, het slopen van de kelder en bij het saneren van met asbest vervuilde grond. Indiener stelt dat er op dit punt sprake is van een gebrekkige motivering. f. Indiener stelt dat de kelder eigendom is van reclamant 2. Indiener stelt dat er een saneringsplan opgesteld moet worden voorafgaand aan saneringswerkzaamheden en dat hiervoor een BUS-melding moet worden gedaan. Daarbij stelt indiener dat het bestemmingsplan niet inzichtelijk maakt hoe het gat dat ontstaat na het verwijderen van de kelder wordt gedicht. Indiener stelt dat het dichten van het gat niet door middel van een saneringsplan inzichtelijk kan worden gemaakt omdat dit niet volgt uit de Wet bodembescherming of de gemeentelijke bouwverordening (14^e serie wijzigingen). Indiener stelt dat daarom het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld voordat is onderzocht en gemotiveerd wat de gevolgen zijn voor het eigendom van reclamant 1. Indiener stelt daarbij dat het plan niet uitvoerbaar is op grond van art. 3.1.6 onder f Bro. Tot slot stelt de indiener dat er een vergunningstelsel opgenomen moet worden in het bestemmingsplan voor het slopen van de kelder en van gebouwen. Dit omdat bij het slopen risico's voor de gezondheid van mens en milieu en vervuiling van de bodem kunnen optreden.	e. De zorgen van reclamant 2 worden voor kennisgeving aangenomen. Indien er asbest aanwezig is, dan zal dit op de daartoe voorgeschreven wijze moeten worden afgevoerd. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat niet raakt aan de goede ruimtelijke ordening. Anders dan de indiener stelt, is er dan ook geen sprake van een gebrek in de motivering. f. Uit deze zienswijze volgt niet dat er sprake is van een kennelijke privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het plan in de weg staat. De eigendomsclaim van reclamant 2 maakt dit niet anders omdat deze niet evident is. Het vast te stellen bestemmingsplan brengt een wijziging aan in de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel. In dit geval betekent dit concreet een verschuiving van het bouwvlak en het toelaten van de bouw van drie woningen in plaats van de twee woningen die op dit moment bij recht zijn toegelaten. Of bij de realisatie van die woningen de bestaande kelder gesloopt zal worden betreft een uitvoeringskwestie en in dit geval geen kwestie die de goede ruimtelijke ordening raakt. De noodzaak van een vergunningstelsel zoals de indiener voorstelt, ontbreekt. Het thema sloop is al uitputtend geregeld in de algemene rijksregels als het gaat om de door de indiener genoemde belangen. Er is geen enkele ruimtelijke noodzaak om in aanvulling daarop regels te stellen in het bestemmingsplan.
--	--

g. Indiener stelt dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Indiener noemt de sloop van de kelder en de eventuele gevolgen daarvan voor de percelen van derden. Verder noemt de indiener het ontbreken van een bezonningsstudie. Indiener noemt daarbij de andere positionering van de woningen en de mogelijkheid van het realiseren van bijgebouwen. h. Indiener stelt dat de planregels strijdig zijn met de rechtszekerheid. Indiener stelt dat uit de planregels volgt dat door het ontbreken van een begripsbepaling voor de term 'wooneenheid' volgt dat er drie twee-aan-een' gebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd voor een totaal van zes huishoudens. Indiener stelt dat deze planregel gelezen in samenhang met de toelichting leidt tot strijd met de rechtszekerheid en verzoek de passage 'en twee-aan-een gebouwde woningen' te schrappen uit art. 3.1 sub a onder 1 van de planregels.	g. Van een strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel is geen sprake. Voor wat betreft de kelder wordt korthedshalve verwezen naar het antwoord onder a en f. Ook de noodzaak voor een bezonningsstudie ontbreekt. De woningen komen in de nieuwe situatie verder van het perceel van reclamant 2 te staan dan de woningen die nu bij recht zijn toegelaten. In de nieuwe situatie staan de woningen - als het gaat om bezonning - op een voor reclamant 2 gunstiger plek dan nu het geval is. De invloed qua bezonning zal daardoor eerder afnemen dan toenemen. De genoemde bijgebouwen zijn nu ook al bij recht toegelaten nabij het perceel van reclamant 2. Als het gaat om de bijgebouwen wijzigt de planologische situatie dus niet. h. De stelling dat de planregels strijdig zijn met de formele rechtszekerheid mist feitelijke grondslag. In art. 3.1 aanhef en onder a en onder 2 staat het volgende: "ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;". Op de verbeelding is een maatvoeringsaanduiding opgenomen waarmee een maximaantal wooneenheden is aangegeven. Dat maximum is in dit geval blijkens de verbeelding drie. Uit de formulering van de planregels gelezen in samenhang met de verbeelding volgt ondubbelzinnig dat maximaal drie woningen zijn
---	--

i. Indiener stelt het toelaten van aan-huis-verbonden beroepen moeten worden geschrapt uit de planregels omdat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Indiener stelt voor art. 3.6.1 te schrappen uit de planregels. j. Indiener noemt dat het op grond van de artikelen 3.2.3 en 8.1 onder d mogelijk is om antennes op te richten. Op grond van art. 8.1 onder f kan een waarschuwingssysteem voor hulpdiensten worden toegelaten. Indiener stelt dat een motivering voor deze bouwwerken ontbreekt en dat de bepalingen daarom geschrapt dienen te worden. Voor wat betreft de waarschuwingssystemen stelt de indiener dat omwille van de rechtszekerheid een bouwhoogte bepaald moet worden in de regels waarbij hij een hoogte van 2 m voorstelt.	toegelaten. Het ontbreken van een begripsbepaling voor de term 'wooneenheid' maakt dit niet anders. Deze zienswijze vormt dan ook geen aanleiding tot een aanpassing van de planregels. i. Deze planregel betreft een consolidatie van een mogelijkheid die op grond van het bestemmingsplan Mook en Molenhoek reeds bij recht is toegelaten. Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor een aanpassing van de planregels. j. Ook dit betreft een consolidatie van bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan Mook en Molenhoek. Deze zienswijze vormt dan ook geen aanleiding voor een aanpassing van de planregels.
Verwerking	
Deze zienswijze vormt geen aanleiding om van vaststelling af te zien of het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	
3. Reclamant 3	
Zienswijze	Antwoord
a. Indiener stelt zorgen te hebben over de toegelaten bouwhoogte. Indiener zegt dat het toegelaten bouwplan naar zijn mening de ruimtelijke structuur en karakteristiek zal	a. Op grond van het geldende bestemmingsplan is bij recht een bouwhoogte van 10 m toegelaten. Wij kiezen ervoor om in nieuwe bestemmingsplannen een

beïnvloeden. Indien er noemt daarbij zijn eigen monumentale woning, de hoogteverschillen in dit gebied en de bouwhoogtes van bestaande woningen. b. De indiener stelt dat er een kelder aanwezig is waarin veel asbest verwerkt is. Indien er stelt dat bij het slopen van die kelder maatregelen moeten worden getroffen om gevaar voor de omgeving uit te sluiten. c. Indien er stelt dat er waarschijnlijk aromatische koolwaterstoffen in de grond aanwezig zijn.	bouwhoogte van 11 m toe te laten. Net als bij een bouwhoogte van 10 m betekent dit een woning bestaande uit twee bouwlagen met en kap. Nieuwe woningen hebben te maken met hogere isolatie-eisen in b.v. vloeren en daken. Een hogere bouwhoogte zorgt ervoor dat deze isolatie-eisen kunnen worden toegepast, terwijl de netto ruimte in de woning gelijk blijft. Daar komt bij dat wij een stedenbouwkundige afweging hebben gemaakt voor dit perceel. Het betreft een hoekperceel waarvoor wij de toegelaten maximale bouwhoogte passend vinden. b. Voordat er, in het kader van de uitvoering van dit woningbouwplan, sloop en/of saneringswerkzaamheden plaatsvinden, moet er een sloopmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag. Indien nodig wordt daarbij een asbestinventarisatierapport gevoegd. Daarbij moet worden aangegeven hoe het opruimen van eventueel aangetroffen asbest moet plaatsvinden en welke maatregelen er eventueel getroffen moeten worden om gevaar voor de omgeving uit te sluiten. Dit betreft echter geen aspect van de goede ruimtelijke ordening. c. Deze aanname van de indiener mist feitelijke grondslag. Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat het plangebied geschikt is voor de beoogde functie.
--	--

d. De indiener vraagt zich af of er ruimte is voor het ingetekende trottoir omdat de straat in de zomer van 2023 gereconstrueerd is.	d. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het de wens van de gemeente is om het bestaande trottoir door te trekken tot aan de Lindenlaan. Hierbij wordt uitgegaan van de vigerende bestemming 'Verkeer' in het aangrenzende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'. Voor dit trottoir moet nog een nader ontwerp gemaakt worden. Dit betreft een feitelijke handeling door de gemeente als eigenaar van de weg. De aanleg van een trottoir maakt geen deel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan omdat het buiten het plangebied ligt.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.	
4. Reclamant 4	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
a. Indiener stelt buurtbewoner te zijn en dat zij om die reden in de gelegenheid is gesteld om bezwaar te maken. b. Indiener stelt dat er uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de bewoner van Stationsstraat 120. Indiener stelt dat deze bewoner een gebruiksrecht heeft op de kelder	a. De zienswijze is per e-mail ingediend buiten de indieningstermijn. Indiener geeft niet aan wat haar adres is. Anders dan de indiener stelt, is er geen sprake van een mogelijkheid om bezwaar te maken. Het gaat in dit geval om een bestemmingsplanprocedure waarbij een zienswijze kan worden ingediend op een ontwerpbestemmingsplan. Wij vatten het bericht van de indiener daarom op als een zienswijze. b. Zie het antwoord bij zienswijze nummer 1 onder f.

en mogelijk geheel of gedeeltelijk eigenaar is van de kelder. c. Indiener stelt dat de kelder niet is gesaneerd. Indiener stelt dat er asbest in de kelder zit en dat sloop door een gecertificeerd bedrijf moet worden uitgevoerd. Indiener wijst daarbij op de volksgezondheid.	c. Zie het antwoord bij zienswijze 1 onder e en het antwoord bij zienswijze 2 onder b.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.	