

Nota van zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN “Kom Varsseveld, Locatie Breukelaarweg 33”

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Varsseveld, Locatie Breukelaarweg 33” heeft vanaf 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 4 december 2013 en de Gelderse Post, eveneens van 4 december 2013, alsmede op de gemeentelijke website vanaf 4 december 2013.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Er is een zienswijze brief binnen gekomen op 30 december 2013, opgesteld door twee bewoners. In een e-mailbericht, ontvangen op 15 januari, verzoekt één van de opstellers de brief te beschouwen als twee zienswijzen.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 3 van deze nota. Daarbij is gebruik gemaakt van een kolommenstructuur. In de eerste kolom worden de zienswijzen voorzien van een nummering, de daarop volgende kolommen worden gebruikt om de persoon of instelling, die de zienswijze heeft ingediend, te vermelden. Vervolgens wordt de zienswijze samengevat en in de naastgelegen kolom van een reactie voorzien. Wanneer zienswijzen dezelfde strekking hebben wordt volstaan met een verwijzing naar een nummering waar de reactie van ons college terug te lezen is. In de laatste kolom wordt bij iedere zienswijze een voorstel gedaan en aangegeven of het voorstel leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. SAMENVATTING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Nr.	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente	Voorstel – wijziging bij vaststelling
1.	1.1 Maximale bouwhoogte van palletsilo	De maximale toegestane bouwhoogte van de palletsilo in het ontwerpbestemmingsplan is volgens de reclamant een extreem bijzondere aanpassing ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.	Wij onderkennen dat een palletsilo met een bouwhoogte van maximaal 36 meter impact heeft op de directe omgeving. Daarom is in de toelichting van het bestemmingsplan vanuit verschillende invalshoeken (o.a. beleidsmatig, milieutechnisch, economisch en ruimtelijk perspectief) bekeken of er belemmeringen bestaan tegen deze ontwikkeling en of het plan tot uitvoer gebracht kan worden. In de toelichting is aangegeven dat de Kramp Groep B.V. belangrijk voor de werkgelegenheid in de Achterhoek is en dat een uitbreiding van het bedrijf in Varsseveld nodig is vanwege de groei van het bedrijf. Voor het laten uitgroeien van Varsseveld tot één van de drie internationale bedrijfstpunten in West- Europa is uitbreiding van de bedrijfshuisvesting op de locatie Breukelaarweg 33 voor de Kramp Groep B.V. noodzakelijk. Een nieuwe pallethal heeft het bedrijf nodig voor het volledig automatisch afhandelen van pallets. Het betreft grotere producten en voorraad voor de andere hallen. Het geautomatiseerde systeem is duur in aanschaf en uit studie is gebleken dat een hoogte van de palletsilo van 36 meter voor een efficiënte investering zorgt voor het bedrijf. Door middel van een ruimtelijke studie is de impact van de silo voor de omgeving in kaart gebracht. Verder zijn specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden en regels ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. Hierbij is gezocht naar een samenhang tussen de uitbreiding en bestaande hallen én naar een goede overgang richting het dorp.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan “Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33”
	1.2 De uitstraling van de palletsilo	Reclamant is van mening dat de palletsilo als kolossaal betonblok het dorpszicht gaat verstoren.	De palletsilo zal geen betonnen bouwblok zijn. De silo zal als systeembouw worden opgericht, waarbij aan de buitenkant panelen wordt geplaatst. In de ruimtelijke studie (zie ook reactie gemeente bij zienswijze 1.1) is de impact van de palletsilo vanuit de omgeving geanalyseerd. Uit deze analyse blijkt dat door de beslotenheid van zowel het landschap als het dorp zelf de palletsilo niet overheersend zal zijn in het beeld. Op basis hiervan concluderen wij dat er ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling. Door het formuleren van specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden en regels met betrekking tot beeldkwaliteit wordt een zorgvuldige uitwerking van het ontwerp gewaarborgd. Het ontwerp zal o.a. helder, functioneel en neutraal moeten zijn. Juist vanuit het belang van de omgeving is in het bestemmingsplan “Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33” de afstand tussen de bebouwing en de erfgrens aan de noordzijde van het bedrijfsperceel van Kramp minimaal 12 meter om daarmee een ruime en	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan “Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33”

			overzichtelijke doorgang tussen het bedrijfsperceel en de nabijgelegen boswal te behouden.	
	1.3 Planologische medewerking aan plan palletsilo	Reclamant stelt dat de gemeente onder druk is gezet door de Kramp Groep B.V. om in te stemmen met het siloplan.	Op basis van de uitkomsten van de ruimtelijke studie (zoals al beschreven in de reactie van de gemeente bij zienswijze 1.2) en het belang van de werkgelegenheid is besloten planologische medewerking te verlenen aan het voornemen om de bouw van een palletsilo mogelijk te maken. De gemeenteraad zal het daarvoor opgestelde bestemmingsplan moeten vaststellen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan de vereiste omgevingsvergunning worden verleend.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"
	1.4 Bekendheid met planologische mogelijkheden voor uitbreiding van Kramp Groep B.V.	Reclamant geeft aan dat bij de aankoop van zijn woning het voor hem niet bekend was dat de Kramp Groep B.V. meer richting dorpskern mocht uitbreiden.	De bestemming van bedrijventerrein is voor het gedeelte van Hofskamp waar de Kramp Groep B.V. is gevestigd al vastgesteld in het bestemmingsplan "Kom Varsseveld" van de toenmalige gemeente Wisch in 1978 (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 1978). Dit geeft aan dat de bestemming van het industrieterrein al voor de aankoop van uw woning bekend was.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"
	1.5 Verstoring woonomgeving door palletsilo.	Reclamant vindt dat de plattelandsuitstraling van zijn directe woonomgeving verstoord zal worden door de industriële hoogbouw van Kramp Groep B.V	Ten opzichte van de huidige situatie zal de ligging van het bedrijventerrein niet veranderen. Aan de noordkant van het perceel van Kramp zullen de bebouwingsmogelijkheden vanaf de erfgrens zelfs teruggelegd worden van 3 meter naar 12 meter, om juist rekening te houden met een goede overgang van de bedrijfsbebouwing naar de nabijgelegen boswal. We kunnen echter niet ontkennen dat de komst van een palletsilo uw uitzicht richting het bedrijventerrein zal veranderen.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"
	1.6 Effect palletsilo op waarde eigen woningen	Reclamant verwacht dat de waarde van zijn woning zal dalen door het zicht op de palletsilo.	De uitzicht van uw woning richting het bedrijventerrein zal deels veranderen door de bouw van een palletsilo. Door middel van specifieke regels met betrekking tot de beeldkwaliteit wil de gemeente ervoor zorg dragen dat de uitwerking van het ontwerp van de palletsilo zorgvuldig zal zijn, met als uitdaging om zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving. Het staat u vrij om in het kader van de planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente, als gevolg van de voorgestane planologische wijziging ten behoeve van de uitbreiding van Kramp.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"
	1.7 Impact van palletsilo op licht en zicht van eigen woningen	Reclamant verzoekt de gemeente om de impact van het licht (zonne-energie) en zicht van de palletsilo op zijn woning te berekenen.	Bij de gemeentelijke reactie bij zienswijze 1.2 is aangegeven dat de impact van de palletsilo voor de directe omgeving (inclusief het gebied ten noorden van het bedrijfsperceel van Kramp) in kaart gebracht is in een ruimtelijke studie, die een plek heeft gekregen in de toelichting van dit bestemmingsplan. Bijgevoegd aan deze nota van zienswijzen treft u een schaduwberekening aan. De schaduwwerking is bekeken op een 4 tal dagen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en op 3	De schaduwberekening zal opgenomen worden in de bijlagen van het bestemmingsplan. Dit leidt verder niet tot inhoudelijke wijzigingen in het bestemmingsplan. Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"

			verschillende tijdstippen (8.00, 12.00 en 16.00) gemeten. Op 21 december zijn de tijdstippen 9.00 en 15.00 genomen daar de zon om 8.00 nog niet op is en om 16.00 al onder is. Op de gemeten data 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december zijn de uitersten zichtbaar. Vandaar de keuze van deze data. De tijdstippen zijn zo gekozen dat ze overeenkomen met werktijden in Nederland met als middelpunt 12.00uur. In elk slagschaduwmodel werpt de schaduw op aanliggende percelen een andere vorm. Hierdoor is de slagschaduw per maand en per tijdstip verschillend. Wat betreft uw woning valt alleen in december slagschaduw op het perceel. Door aanwezigheid van bijgebouwen op dit perceel zullen deze grotendeels worden overlapt door de eigen schaduw van deze bijgebouwen	
	1.8 Impact van palletsilo op waterhuishouding eigen woonomgeving	Reclamant maakt zich zorgen over de waterafvoer als gevolg van de palletsilo.	U verwacht een impact van de vergroting van de retentievijver op uw perceel vanwege mogelijke slechte waterafvoer. De vergroting van de retentievijver staat los van het voornemen van de Kramp Groep B.V. tot bouw van een palletsilo. De vergroting van de retentievijver komt voort uit het uitgangspunt van het Basisrioleringsplan (BRP) Hofskamp Noord waarbij het doel is om het hemelwater van het omliggende terrein (o.a. opvang van hemelwater vanuit Kramp en Svedex) op te vangen en af te voeren via de watergangen van het waterschap. Aangezien deze watergangen een beperkte capaciteit hebben, zal het water tijdelijk geborgen moeten worden. Dat de vijver vergroot moet worden heeft vooral te maken met de veranderde wet en regelgeving, en maar voor een klein deel met de uitbreiding van het verhard oppervlak Verder gaat het BRP niet uit van een structurele verhoging van de grondwaterstand. Het bergen van water in de retentievijver is maar van korte duur.	Niet instemmen met de zienswijzen en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom Varsseveld, locatie Breukelaarweg 33"
2.	2.1 Maximale bouwhoogte van palletsilo	Zie zienswijze 1.1	Zie beantwoording zienswijze 1.1	Zie uitkomst zienswijze 1.1
	2.2 De uitstraling van de palletsilo	Zie zienswijze 1.2	Zie beantwoording zienswijze 1.2	Zie uitkomst zienswijze 1.2
	2.3 Planologische medewerking aan plan palletsilo	Zie zienswijze 1.3	Zie beantwoording zienswijze 1.3	Zie uitkomst zienswijze 1.3
	2.4 Bekendheid met planologische mogelijkheden voor uitbreiding van Kramp Groep B.V.	Reclamant geeft aan dat bij de aankoop van haar woning het voor haar niet bekend was dat de Kramp Groep B.V. meer richting dorpskern mocht uitbreiden.	Zie beantwoording zienswijze 1.4	Zie uitkomst zienswijze 1.4

	2.5 Verstoring woonomgeving door palletsilo.	Reclamant vindt dat de plattelandsuitstraling van haar directe woonomgeving verstoord zal worden door de industriële hoogbouw van Kramp Groep B.V	Zie beantwoording zienswijze 1.5	Zie uitkomst zienswijze 1.5
	2.6 Effect palletsilo op waarde eigen woningen	Reclamant verwacht dat de waarde van haar woning zal dalen door het zicht op de palletsilo.	Zie beantwoording zienswijze 1.6	Zie uitkomst zienswijze 1.6
	2.7 Impact van palletsilo op licht en zicht van eigen woningen	Reclamant verzoekt de gemeente om de impact van het licht (zonne-energie) en zicht van de palletsilo op haar woning te berekenen.	Zie beantwoording zienswijze 1.7	Zie uitkomst zienswijze 1.7
	2.8 Impact van palletsilo op waterhuishouding eigen woonomgeving	Zie zienswijze 1.8	Zie beantwoording zienswijze 1.8	Zie uitkomst zienswijze 1.8

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande tabel kan gesteld worden dat de zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan “Kom Varsseveld, Locatie Breukelaarweg 33”. Alleen de schaduwberekening zal toegevoegd worden aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

Bijlage: schaduwberekening, opgesteld door PSB design, 21 januari 2014