

Herziening bestemmingsplan

“Flierbeek, fase 3 Flierbos”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen en ambtelijke
wijzigingen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van een herziening van het bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Flierbeek, fase 3 Flierbos' met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 't Flierbos - de voedzame wijk, Lichtenvoorde' gedurende zes weken voor eenieder van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Flierbeek, fase 3 Flierbos' met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 't Flierbos - de voedzame wijk, Lichtenvoorde' was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 25 januari 2024.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Flierbeek, fase 3 Flierbos' met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 't Flierbos - de voedzame wijk, Lichtenvoorde' zijn een vijftal zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend.

Daarnaast heeft woningbouwvereniging ProWonen tijdens de inzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan een mondelinge zienswijze ingediend die echter niet als zodanig is verwoord en meegenomen als mondelinge zienswijze. In een nader overleg met ProWonen op 6 maart 2024 is alsnog de mondelinge zienswijze verwoord en wordt deze zienswijze als een ambtelijke wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen.

In hoofdstuk 2 is per ingediende zienswijze een samenvatting gegeven en een gemeentelijke beantwoording hiervan.

In de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor de ruimtelijke onderbouwing en de uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan tot gevolg heeft.

Naast de ingekomen zienswijzen heeft het Waterschap Rijn en IJssel enkele opmerkingen gemaakt die niet formeel als een zienswijze dient te worden beschouwt maar als een op- en/of aanmerking. Dit is ook in dit hoofdstuk opgenomen, met een verwijzing naar hoofdstuk 3.

In het derde hoofdstuk zijn de (ambtelijke) wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en eventuele wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 20 december 2023):

Door appellant 1 is een zienswijze ingediend.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In 2016 heeft appellant een kavel gekocht aan de Boomvalk, aan de rand van de woonwijk Flierbeek met vrij uitzicht over de landerijen. Voor deze kavel met vrij uitzicht is een hogere m2 prijs betaald dan voor de kavels gelegen in het plangebied. Deze extra gemaakt kosten zijn geaccepteerd mede vanwege het woonplezier, de waarde van de woning maar ook de tegenover de woning gelegen agrarische bestemming waarbij dit perceel als weiland in gebruik is.

Er is verbazing over de voorliggende bestemmingsplanwijziging op de voornoemde agrarische bestemming. Daarbij is de communicatie vanuit de gemeente slecht en heeft alleen bestaan uit een algemene informatieavond en een ontvangen brief op 13 december 2023. Een persoonlijk gesprek met aanwonenden met toelichting van de plannen is blijkbaar teveel gevraagd.

Het gekochte fraaie plekje is straks niet meer het fraaie plekje waarvoor destijds extra is betaald. Het huis zal veel minder waard zijn.

Er wordt dan ook verzocht de bestemmingsplanwijziging te annuleren of een passende planschade-regeling te treffen voor de schade die ontstaat als de plannen worden doorgezet.

Reactie:

In een bestemmingsplan worden bestemmingen aangewezen en regels gegeven die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Aankoop van gronden met bijbehorende grondprijzen maken geen deel uit van de ruimtelijke aspecten die zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

Na vaststelling door de gemeenteraad op 21 september 2021 van de Visie 't Flierbos Lichtenvoorde' is deze Visie openbaar geworden. Nadien hebben belangstellenden zich in kunnen schrijven op de Nieuwsbrief en worden hiermee over de voortgang van het proces cq. procedure op de hoogte gehouden. Daarnaast heeft er voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan een informatieavond plaatsgevonden voor belangstellenden en zijn direct omwonenden van het plangebied door middel van een persoonlijke brief met kennisgeving op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. Ons inziens heeft er voldoende communicatie plaatsgevonden.

Indien appellanten dit wenselijk vinden kunnen zij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade bij ons indienen.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 22 december 2023):

Door appellant 2 is een zienswijze ingediend.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Tegen het bouwen van een nieuwe woonwijk wordt geen bezwaar gemaakt. Wel worden zorgen geuit over het plaatsen van een shredder bij de firma Koertjes. Dit vanwege onacceptabele geluidsoverlast en de vele verkeersbewegingen langs de achtertuin. Er wordt verzocht om, indien de shredder wordt geplaatst, een waarborg te geven tegen geluidsoverlast voor de bestaande woonwijk. Naast de vergunning voor het plaatsen van een shredder zal een akoestisch onderzoek nodig zijn in het kader van de omgevingsvergunning beperkte milieutoets. Er wordt verzocht om appellanten op de hoogte te houden voor wat betreft de ontwikkelingen van de shredder.

Reactie:

Het plaatsen van een shredder op het perceel van de firma Koertjes en eventueel voorzieningen treffen om geluidsoverlast voor de bestaande woonwijk te voorkomen heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingplan en beeldkwaliteitsplan voor Flierbeek fase 3, 't Flierbos. Het is aan de firma Koertjes

om de shredder wel of niet te plaatsen en, indien hiervan overlast wordt ervaren, kan het bevoegd gezag overwegen om hiertegen handhavend op te treden.

Daarnaast verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 5 'Akoestisch onderzoek' waarin is aangegeven dat wij niet voornemens zijn om mee te werken aan het plaatsen van een hout- en metaalshredder in afwijking van afgesloten overeenkomsten tussen de gemeente en de firma Koerntjes.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 23 januari 2024):

Door appellant 3 is een zienswijze ingediend.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellant is enthousiast over het plan en de focus op duurzaamheid door het voorschrijven van biobased materialen voor minimaal 50% van de gevel. Appellant is een potentiële koper en voorstander van duurzaamheid en geïnteresseerd in de mogelijkheden op het gebied van duurzame oplossingen en milieubewust wonen. Ten aanzien van de wens om een duurzame- en betaalbare woning te vinden worden enkele bedenkingen gedeeld.

1. Betaalbaarheid

Appellant is bezorgd over het mogelijk prijsopdrijvend effect van de verplichte 50% biobased gevelbekleding. Dit kan de woningprijzen verhogen en is mogelijk conflicterend met de gemeentelijke belofte dat de woningen betaalbaar zullen blijven, met een maxumprijs van €355.000. Voor de duurdere woningen (vrije sector) heeft de gemeente minder grip op deze maxumprijs.

Reactie:

Als gemeente hanteren wij de verkoopprijzen voor goedkope woningen tot €250.000 en voor de middenkoop woningen tot €355.000. Wij regelen geen verkoopprijzen voor de duurdere woningen. Mocht blijken dat de 50% biobased gevelbekleding duurder is dan toepassing met traditionele gevelbekleding dan zal de bouwwijze en bouwaard hierop moeten worden aangepast. Dit is afhankelijk van de koper en bouwer van het perceel.

2. Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft betrekking op meer dan enkel de gevel. Het huidige beeldkwaliteitsplan doet voor alsof de materiaalkeuze enkel een esthetisch aspect betreft. Betrek je enkel de gevel dan is hout het biobased materiaal dat het breedst beschikbaar is. Duurzaamheid wordt gemeten op basis van de Milieukostenindicator (MKI) en berekend over de gehele levensduur van de woning.

Wordt het perspectief verbreed naar de volledige levenscyclus van de woning, dan kan worden geconstateerd dat hout niet automatisch het meest duurzame materiaal is volgens de MKI-maatstaven. Er zijn andere materialen beschikbaar die een lagere milieubelasting hebben over de gehele levensduur van de woning.

De gemeente wordt aangemoedigd om een holistische benadering van duurzaamheid te hanteren, waarbij niet alleen het uiterlijk, maar ook de ecologische voetafdruk van de materialen overwegingen vormen.

Reactie:

't Flierbos wordt een duurzame wijk met een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Binnen het stedenbouwkundig plan moet er veel aandacht zijn voor klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, biodiversiteit en voedsel. Mede hiervoor is het beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.

In het BKP is aangegeven dat voor de woningen, qua materiaalgebruik, het vooral belangrijk is dat de gebruikte materialen hoogwaardig, natuurlijk, en voor een belangrijk deel biobased zijn. Het beeldkwaliteitsplan schrijft geen precies materiaalgebruik voor, maar daagt aanvragers/architecten/-bouwers uit tot het maken van een ontwerp dat voldoet aan bovenstaande omschrijving. Om het beoogde groene beeld te realiseren wordt per deelgebied een minimum percentage biobased materialen in de gevel aangegeven.

Het gaat er ons hierbij om dat onze ambitie tot realisatie van een groene wijk in stand wordt gehouden. Gevels met een 'groene' uitstraling en gebruik van biobased materiaal helpt hierbij. Daarnaast willen wij kopers en ontwerpers niet te veel regels opleggen en hen de vrijheid bieden voor een 'groene' ontwerp

van de woningen. Toepassing van hout aan de woningen is een optie maar ander materiaalgebruik is mogelijk mits de gebruikte materialen hoogwaardig, natuurlijk en voor een belangrijk deel biobased zijn. Deze vrijheid willen wij blijven bieden en schrijft het BKP ook geen precieze materiaalgebruik voor.

3. Balans tussen betaalbaarheid en duurzaamheid

Vanuit de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid voor de beoogde doelgroep, zou een bredere benadering van duurzaamheid en een minder restrictieve eis wat betreft gevelbekleding op zijn plaats zijn. Dit komt de betaalbaarheid ten goede, maar biedt ook ruimte voor potentiële kopers om bredere invulling te geven aan de duurzaamheidsambities die in het plan benoemd worden.

Bovengenoemd voorstel zal zowel de betaalbaarheid als de duurzaamheid ten goede komen. Er wordt dan ook verzocht om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast wordt de hoop geuit om een nog zorgvuldigere afweging te maken als het gaat om betaalbaarheid en duurzaamheid in dit te ontwikkelen plan.

Reactie:

Wij zijn van mening dat betaalbaarheid van een woning en duurzaamheid hiervan prima samen gaan. Hierdoor zal niet altijd de gewenste te bouwen woning binnen de prijsklasse haalbaar zijn en zal een koper/bouwer hierin concessies moeten doen en het beoogde bouwplan mogelijk moeten bijstellen. Zo blijft onze ambitie voor realisatie van een 'groene' wijk in stand.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4 (schriftelijk ingekomen op 24 januari 2024):

Appellant 4 heeft namens Staatsbosbeheer, Postbus 6, 7400 AA te Deventer een zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Een deel van het te ontwikkelen perceel voor woningbouw is in eigendom van Staatsbosbeheer en bedraagt ongeveer 0,6 hectare en in gebruik als houtsingel zoals ook vastgelegd in het natuurbeheerplan van de Provincie Gelderland. Het krijgt nu de bestemming 'Groen'. Staatsbosbeheer kan zich vinden in deze bestemming maar in het plan is echter beschreven dat de bestaande houtstructuren zullen worden behouden en verstevigd. Hierover zijn geen afspraken met Staatsbosbeheer gemaakt.

Het is daarom ook niet duidelijk of Staatsbosbeheer zich inhoudelijk kan vinden in het inrichtingsplan van de initiatiefnemer. Het is ook niet duidelijk of de initiatiefnemer beoogt om het perceel van Staatsbosbeheer te verwerven. Er wordt verzocht om met bovenstaande rekening te houden bij vaststelling van het bestemmingsplan en voorafgaand overleg wordt op prijs gesteld.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze van Staatsbosbeheer is er vanuit de gemeente contact gezocht met Staatsbosbeheer en de mogelijkheden maar ook onmogelijkheden ten aanzien van beheer en onderhoud van de bestaande groenstructuur rondom het plangebied onderzocht en besproken.

Uiteindelijk is geconcludeerd dat de bestaande groenstructuur rondom het plangebied als stedelijk groen moet worden beschouwd waarbij beheer en onderhoud hiervan passender is als dit wordt uitgevoerd door de gemeente.

Er is dan ook besloten dat de gemeente de bestaande grondstructuur aankoopt en deze onderdeel laat uitmaken van de woningbouwlocatie. De gemeente is dan ook verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van deze groensingel.

De zienswijze is gegrond maar wordt ongegrond verklaart nu er geen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan gaan plaatsvinden naar aanleiding van deze zienswijze.

Zienswijze 5 (schriftelijk ingekomen op 23 januari 2024):

VanWestreenen Adviseurs b.v. heeft namens Broko Holding b.v. / Th.M. Koerntjes b.v., Varsseveldseweg 67b te Lichtenvoorde een zienswijze ingediend.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van onjuiste uitgangspunten tot stand gekomen en bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is met de belangen van appellanten geen / onvoldoende rekening gehouden.

Woon- en leefklimaat

Sinds de jaren '70 wordt op het perceel een sloop- en handelsbedrijf geëxploiteerd. Deze bedrijfslocatie lag in het 'vrije veld' maar is in de loop der jaren in de directe nabijheid komen te liggen van nieuw gebouwde woningen. Woningen aan Het Veen liggen op een afstand van 50 m van de bedrijfslocatie. Dit heeft al geleid tot klachten van omwonenden over de bedrijfsvoering op het perceel, met name over geluidshinder. Ook na realisatie van een aarden wal met beplanting tussen het bedrijf en de woningen blijven er klachten komen.

Door realisatie van een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van het perceel wordt het bedrijf nog verder geïsoleerd en omringd door woningbouw. Gezien de voorgeschiedenis is dit vragen om nog meer problemen. Het voornemen voor realisatie van een fietscrossbaan en faciliteiten voor de bloemencorsowagens op de beoogde woningbouwlocatie hebben door bezwaren van omwonenden in verband met mogelijke (geluid)hinder geen doorgang gevonden. Nu wordt er op hetzelfde perceel op ongeveer 40 m afstand van het bedrijf een 'duurzame woonwijk' gerealiseerd en op ongeveer 20 m een voedselbos met ontmoetingsplek. Nu er al bij de bestaande woningen op een afstand van 50 m van de bedrijfslocatie hinder wordt ervaren zal de realisatie van nieuwe woningen en een voedselbos op dergelijke korte afstanden, gelegen in de heersende windrichting en zonder enige (geluidswerende) voorzieningen, leiden tot grootschalige hinder. Er kan ter plaatse van deze woonwijk geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Reactie:

Wij zijn bekend met de afstand tot aan het bedrijf van de firma Koerntjes en de problematiek omtrent klachten vanwege geluidsoverlast van het bedrijf bij de al gerealiseerde woningen aan Het Veen. In eerste instantie is daarom getoetst aan het Handboek Bedrijven en milieuzonering welke minimale afstanden per bedrijfscategorie geeft om mogelijke overlast van een bedrijf ten opzichte van gevoelige objecten, zoals woningen, te voorkomen. Dit is beschreven in paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is aangegeven dat er, ten opzichte van de bedrijvigheid op het perceel van de firma Koerntjes, een minimale afstand van 100 m moet worden aangehouden om overlast te kunnen voorkomen, waarbij deze afstand met name nodig is om geluidsoverlast te voorkomen. De werkelijke afstand tot aan het plangebied is echter 35 m.

Omdat de bepalende factor voor de aan te houden afstand van 100 m het aspect 'geluid' betreft, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee is onderzocht of aan de eisen uit voornoemde Handboek Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan, zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd alsmede dat er voldoende akoestische ruimte resteert voor het naastgelegen bedrijf van de firma Koerntjes. De activiteiten van het bedrijf van de firma Koerntjes zijn hierbij gemodelleerd en de geluidbelasting op de omgeving is berekend en getoetst aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor woongebieden.

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat, indien de nieuwe woningen buiten de 45 dB(A) -contour worden gerealiseerd er aan de richtwaarden voor woongebieden kan worden voldaan waarmee een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Het bedrijf van de firma Koerntjes wordt hierbij niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

De nieuwe woningen, althans de verblijfsruimten van de woningen, worden buiten de 45 dB(A)-contour gerealiseerd, waarbij de geluidszone ook op de Verbeelding van het bestemmingsplan is geprojecteerd.

De zienswijze is ongegrond.

Akoestisch onderzoek

Op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor de bedrijfsvoering (cat. 3.2) een minimale richtafstand van 100 meter opgenomen. Aan deze minimale afstandseis, gemeten van de grens van het bouwvlak, wordt niet voldaan. Gelet op voornoemde is deze afstand minimaal noodzakelijk om hinder te voorkomen. Ook op basis hiervan is duidelijk dat ter plaatse van deze woonwijk geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Op basis van een akoestisch onderzoek (bijlage 4 behorende bij de toelichting) wordt afgeweken van de voornoemde minimale afstandseis van 100 meter. Op basis van dit onderzoek worden de hindercontour (45 dBA) ten aanzien van het maatgevende aspect geluid verkleind tot slechts 40 meter. Binnen deze contour worden geen woningen geprojecteerd, maar wordt wel een voedselbos met ontmoetingsplaats gefaciliteerd. Ten onrechte is deze voorziening niet aangemerkt als “geluidgevoelig”.

Het genoemde akoestisch onderzoek (bijlage 4 behorende bij de toelichting) is gedateerd op 19 mei 2021. Dit onderzoek is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten nu er, in het kader van een melding Activiteitenbesluit milieubeheer van 12 januari 2022, een nieuw akoestisch onderzoek voor het bedrijf is uitgevoerd. Dit laatstgenoemde onderzoek had als uitgangspunt moeten dienen bij de beoordeling van de geluidsbelasting afkomstig van het bedrijf. Hiermee worden de bestaande rechten van het bedrijf gerespecteerd en zal er ter plaatse van de woonwijk sprake zijn van een ontoelaatbare geluidsbelasting. Er kan dan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en is realisatie van woningbouw met bijbehorende voorzieningen op de voorgenomen locatie niet mogelijk.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen een etmaalwaarde van 45 dBA als grenswaarde wordt gehanteerd. Indien het genoemde akoestisch onderzoek (FBI, 27 december 2021) als uitgangspunt wordt gehanteerd dan blijkt dat de gehanteerde etmaalwaarde van 45 dBA nagenoeg over het gehele plangebied is gelegen oftewel binnen de hindercontour.

De beoordeling van de geluidsbelasting afkomstig van het bedrijf is uitgevoerd op basis van onjuiste uitgangspunten. Er is een foutieve hindercontour (45 dBA) op de plankaart aangegeven. Indien de beoordeling van de geluidsbelasting wordt uitgevoerd op basis van de geldende melding en bestaande rechten van cliënten (akoestisch onderzoek FBI, 27 december 2021), blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woonwijk sprake is van een ontoelaatbare geluidsbelasting. Op basis hiervan kan in de nieuwe woonwijk geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en is de realisatie van de woonwijk (woningbouw met bijbehorende voorzieningen) op deze locatie niet toelaatbaar.

Reactie:

Een voedselbos is, in tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt gesteld, geen object waar geluidswaarden op van toepassing zijn. Een voedselbos is dus niet “geluidgevoelig”.

Het door appellant genoemde akoestisch onderzoek van FBI, 27 december 2021 is ingediend in het kader van een melding op grond van art. 8:41 Wet milieubeheer (Wmb) jo. art. 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor het bedrijf van de firma Koerntjes. Ten tijde van deze melding was de firma Koerntjes, onder andere door gesprekken die door de gemeente met vertegenwoordigers van het bedrijf zijn gevoerd, op de hoogte van de plannen voor de wijk Flierbos.

In deze melding wordt kennisgegeven van het plaatsen van een hout- en metaalshredder op het perceel van de firma Koerntjes op korte afstand van de beoogde woningbouwlocatie in de uiterste zuidoosthoek van het perceel van de inrichting. Niet alleen is de plaatsing van een shredder gemeld, maar ook een daarbij behorend scherm van 6 meter hoog aan de noordwest- en westzijde van de shredder. Het scherm is zodanig geplaatst dat geluid van de shredder weerkaatst naar het beoogde plangebied voor woningbouw. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn de akoestische gevolgen van o.a. deze shredder doorgerekend. De shredder en het scherm zijn wel gemeld in 2021, maar tot op heden nog niet feitelijk geplaatst.

Artikel 8:41 Wmb bevat een verplichting voor drijvers van inrichtingen voor het indienen van een melding voordat de inrichting wordt gewijzigd. De melding creëert in zoverre rechten voor de melder, dat de gemelde activiteiten eerst verricht mogen worden 4 weken nadat de melding is gedaan. De melding creëert geen recht om de gemelde activiteiten onder alle omstandigheden op dezelfde wijze te verrichten en te blijven verrichten conform de melding. Een acceptatie van een melding is ook geen besluit. De inrichting zal te allen tijde moeten blijven voldoen aan de geluidsvoorschriften van (onder het tot 1-1-2024 geldende recht) het Activiteitenbesluit en per 1-1-2024 de geluidsvoorschriften van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Oost Gelre. Zie in dit verband ook Raad van State 28-8-2019, ECLI:NL:RVS:2019:2887 en Rechtbank Oost-Brabant 3-2-2022, ECLI:NL:ROBR:2022:333. Op grond van deze regeling geldt overigens als langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op geluidgevoelige objecten een norm van 50 dB(A) en niet 45 dB(A) (zie artikel 22.63 van het Omgevingsplan van rechtswege). In

het geluidsadvies van Van der Boom van 19 mei 2021 wordt in beginsel de 45 dB(A) norm wel als uitgangspunt genomen, maar de geldende norm is dus 50 dB(A) en deze wordt in stap 3 van het onderzoek ook genoemd. Het gemeentelijk geluidbeleid kent als uitgangspunt ook deze norm van 50 dB(A) en in beginsel is deze ook acceptabel in deze situatie. Immers, de aanwezigheid van het perceel van de firma Koerntjes maakt dat niet gesproken kan worden van een zuiver woongebied, maar veel meer van een gemengd gebied. Aldus is het hanteren van de 50 dB(A) contour als uitgangspunt redelijk.

De vraag is voorts of de uit het bestemmingsplan 'Flierbeek, fase 3 Flierbos' voortvloeiende rechtsgevolgen de bedrijfsvoering van de firma Koerntjes onevenredig hinderen. Zoals gezegd is voor de shredder een melding gedaan, maar is de shredder tot op heden niet geplaatst. De activiteiten van de firma bestaan in de praktijk uit opslag van materialen waarbij relatief kleinschalige bewerking van materialen plaatsvindt in en rondom de gebouwtjes aan de noordwest zijde van het perceel. De melding van de shredder op het terrein op het uiterste puntje van het perceel aan de zuidoostzijde van het terrein, heeft geen logische relatie met de bestaande inrichting van het perceel. De gemelde shredder wordt bovendien, volgens de melding, aan de west en zuidwestzijde afgeschermd met een 6 meter hoog scherm. Dit scherm maakt dat het geluid van de beoogde shredder weerkaatst vanaf het bedrijfsperceel van de firma Koerntjes naar de beoogde woonwijk. Het scherm van 6 meter op het perceel van de firma Koerntjes is overigens planologisch niet toegestaan: bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn enkel toegestaan tot een hoogte van 2 meter. De gemelde shredder met scherm kan dus niet in deze vorm worden geplaatst.

Voor wat betreft het plaatsen van de hout- en metaalshredder geldt voorts het volgende.

De percelen waarop het bedrijf van de firma Koerntjes gevestigd is, zijn achtereenvolgens in de jaren 1977 en 1985 door de toenmalige gemeente Lichtenvoorde verkocht aan de firma Koerntjes. Levering heeft plaatsgevonden bij notariële akte van 13 januari 1978 en 22 december 1990. Bij de verkoop en levering van beide percelen zijn afspraken gemaakt over het toegestane gebruik van de percelen. Op basis van deze afspraken is het enkel toegestaan de percelen te gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen afkomstig van sloop (akte uit 1978 en 1990), alsmede voor het parkeren van voertuigen van het bedrijf en het perceel (akte 1990). Deze bepalingen gelden via (ketting-)bedingen ook jegens de huidige eigenaar van het perceel. De beoogde shredder is aldus civielrechtelijk niet toegestaan.

Op basis van vornoemde overeenkomsten zijn activiteiten bestaande uit het met een shredder verwerken van bouwmaterialen, niet toegestaan. De gemeente heeft daarnaast niet de intentie om deze activiteiten toe te staan in afwijking van de overeenkomsten.

Samengevat is het dus zo dat de beoogde shredder bewust naast de beoogde woonwijk is gemeld, de melding een scherm bevat dat het geluid naar de beoogde woonwijk kaatst en de beoogde shredder geen logische locatie heeft als je kijkt naar de indeling van de bedrijfsactiviteiten van het perceel. Het belang van de firma Koerntjes bij het doen van de melding van de shredder kan dus redelijkerwijs niet anders zijn, dan het belemmeren van de beoogde woonwijk waarvoor het bestemmingsplan 'Flierbeek, fase 3 Flierbos' is bedoeld. Dit is geen redelijkerwijs te beschermen bedrijfsbelang en levert bovendien in civielrechtelijke zin een onrechtmatige daad op. Daarnaast heeft de melding van de shredder, zoals gezegd, niet tot gevolg dat de firma Koerntjes niet aan de geluidsnormen van het Omgevingsplan zoals dat geldt per 1-1-2024 moet voldoen. Deze normen blijven van toepassing.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij overigens nader onderzoek laten uitvoeren naar de fictieve situatie dat de gemelde maar niet geplaatste shredder ook feitelijk aanwezig zou zijn. Uit dit aanvullend akoestisch onderzoek van Adviesburo Van der Boom van 7 mei 2024, zie bijlage 1 bij deze zienswijze nota, blijkt dat bij een L-vormige keerwand bij de hout- en metaalshredder van 2 m hoog, zoals het vigerend bestemmingsplan maximaal toelaat, in combinatie met het plaatsen van een akoestisch scherm van 5 m hoogte, de geprojecteerde woningen in het plangebied buiten de op grond van het omgevingsplan geldende 50 dB(A) geluidscontour komen te liggen. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat in de woningen worden gegarandeerd. Hetzelfde geldt voor de situatie zonder keerwand op het terrein van de firma Koerntjes.

De conclusie is aldus dat de firma Koerntjes niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd en dat een goed woon- een leefklimaat ter plaatse van de geplande woningen kan worden gegarandeerd.

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 6 (schriftelijk ingekomen op 6 maart 2024):

Appellant 6 heeft namens woningcorporatie ProWonen, Postbus 18, 7270 AA Borculo een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve niet ontvankelijk. Wel is het gestelde in de zienswijze, voor zover van toepassing, meegenomen als een ambtelijke wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

In het woningbouwplan Flierbos worden 25 sociale huurwoningen gerealiseerd die door woningcorporatie ProWonen worden ontwikkeld. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor voornoemde woningen bouwvlakken aangegeven waarin de woningen, maar ook bergingen, dienen te worden gerealiseerd. ProWonen wil graag wat meer bewegingsvrijheid in de nadere uitwerking en pleit voor één groot bouwvlak of aaneengesloten bouwvlakken waarbinnen met de woningen en de bergingen kan worden geschoven. Het aantal woningen zal gelijk blijven evenals de goot- en nokhoogte van de woningen. Wel ziet men graag dat de maximale bouw en goothoogte van 3 meter voor de bergingen komt te vervallen. Zo zal er meer vrijheid zijn om met de bergingen binnen het aangegeven bouwvlak te schuiven.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan zijn voor de sociale huurwoningen bouwvlakken aangegeven waarin de woningen en bergingen dienen te worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn zodanig in het plangebied aangegeven dat er een binnenterrein ontstaat waarheen de woningen en bergingen worden gesitueerd. Wij hechten waarde aan dit binnenterrein maar willen tevens vrijheid bieden voor realisatie van de woningen en bergingen rondom dit binnenterrein. Er wordt dan ook niet gekozen voor één groot bouwvlak maar worden de nu aangegeven individuele bouwvlakken met elkaar verbonden waardoor ruimte ontstaat om binnen dit bouwvlak de woningen en bergingen te situeren.

Wel hechten wij waarde aan doorsteken tussen de woningen en bergingen om het binnenterrein van buitenaf te kunnen betreden en om hemelwater richting de wadi te kunnen leiden. Binnen het aangegeven bouwvlak kunnen maximaal 25 sociale huurwoningen worden gerealiseerd als aaneengebouwde woningen. Om de hiervoor aangegeven doorsteken te waarborgen is de regel zoals genoemd in artikel 7.2.2 onder b. aangepast.

De zienswijze is gegrond.

Opmerkingen Waterschap Rijn en IJssel

Door het waterschap Rijn en IJssel zijn nog enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van het genoemde in hoofdstuk 3.4 onder 'Instructieregel klimaatadaptie' voor wat betreft 'Overstroming' en 'Overleg waterschap', zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen cq. aanpassingen van de tekst in de ruimtelijke onderbouwing.

Deze wijzigingen cq. aanpassingen zijn in het hierna genoemde hoofdstuk 3 opgenomen.

3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Regels

Artikel 7.2.2 onder b. waarbij de zinsnede "het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven"

is vervangen door

"het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven met dien verstande dat bij de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 7 woningen aan elkaar gebouwd mogen worden waarbij voldoende ruimte (minimaal 2,5 m loopruimte) wordt gecreëerd tussen de verschillende aaneengebouwde woonblokken, inclusief aangebouwde cq. vrijstaande bergingen".

Artikel 7.2.3 onder b. is vervallen nu bijgebouwen niet meer als zodanig op de verbeelding zijn aangegeven.

Toelichting (ruimtelijke onderbouwing)

Hoofdstuk 3.4

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zinsneden verwijderd, toegevoegd cq. nader onderbouwd.

'Overstroming':

De in het ontwerp bp opgenomen tekst "De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van het plangebied liggen. Overstroming vormt geen risico voor het plangebied."

is vervangen door:

"De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er een watergang in eigendom van het waterschap Rijn en IJssel is gelegen langs het plangebied. De dimensionering van deze watergang is dermate groot dat overstroming van het plangebied vanuit deze watergang geen risico vormt".

'Overleg waterschap':

De in het ontwerp bp opgenomen tekst "De plannen zijn voor overleg gestuurd aan Waterschap Rijn en IJssel. Uit een digitale watertoets is gebleken dat met het plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. De plannen zijn akkoord bevonden door het waterschap waarmee voldaan wordt aan de laatste voorwaarde omtrent klimaatadaptatie (artikel 2.65b) uit de provinciale verordening."

is vervangen door:

"De plannen zijn voor overleg gestuurd naar Waterschap Rijn en IJssel. Voor het plangebied is een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd met daarin opgenomen de digitale watertoets. Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om hemelwater te kunnen bergen. Wel dient het hemelwatersysteem bij civiele inrichting van het plangebied in een latere fase verder gedimensioneerd te worden waarbij afstemming met het waterschap zal plaatsvinden."

Verbeelding

De vier bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd' en de maximum aantal wooneenheden van respectievelijk 6 en 7 zijn vervallen en vervangen door één bouwstrook en een maximum aantal wooneenheden van 25. De aanduiding 'aaneengebouwd' is behouden.

De bij deze bouwvlakken aangegeven aanduiding 'bijgebouwen' (bg) is komen te vervallen en ook uit de legenda verwijderd.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Vanwege onderhoud en beheer van de aan de rand gelegen groensingel is bereikbaarheid hiervan van materiaal en materieel essentieel. Hierdoor wordt de inrichting van een tweetal parkeercoffers, zoals deze op de illustraties in het Beeldkwaliteitsplan zijn aangegeven, gewijzigd. In plaats van de situering van de parkeerplaatsen aan de zijde van de groensingel, komt hier nu het wegdek te liggen. Bereikbaarheid van de groensingel is hierdoor gewaarborgd.

Vanwege het onderhoud en beheer is op de illustraties in het Beeldkwaliteitsplan een onderhoudspad aangegeven langs de aanwezige groensingel rondom het perceel. Dit in combinatie met het aan te leggen voetpad.

4. Algehele conclusie:

De zienswijzen zijn gegrond en ongegrond. Er hebben hierdoor aanpassingen cq. verduidelijkingen plaatsgevonden in de toelichting (ruimtelijke onderbouwing), regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen geven echter geen aanleiding om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen.

Op basis van de relevante informatie en na afweging van de belangen is onze conclusie dat de voorgenomen woonwijk 't Flierbos' op een zorgvuldige, kwalitatief goede wijze ingepast wordt in de omgeving en er geen onevenredig nadelige effecten optreden, oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Akoestische notitie Adviesburo Vanderboom 7 mei 2024