



Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim 2015, herziening Het Elferink 8

Gemeente Hof van Twente.

20 februari 2018

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim 2015, herziening Het Elferink 8.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Diepenheim 2015, herziening Het Elferink 8 heeft met ingang van 23 februari 2017 gedurende 6 weken (tot en met 5 april 2017) voor een ieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Zienswijze 1

(gedateerd op 7 maart 2017, ingekomen 13 maart 2017, nummer 0633663)

2. Zienswijze 2

(gedateerd op 1 april 2017, ingekomen 3 april 2017, nummer 0636942)

Zienswijze 1

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de bewoners van Het Elferink 6, 13, 19 en 21 in Diepenheim. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop weergegeven.

1.1 Artikel 3.2.1 Woningen (bouwhoogte)

De indieners van de zienswijze vinden dat de bouwhoogtes onvoldoende zijn aangegeven. In de regels van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag zijn. Zij wensen dat de bouwhoogte van het bovendeck van deze reinwaterkelder wordt teruggebracht naar maximaal 3 meter.

1.2 Artikel 3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

De indieners van de zienswijze vinden dat voor de bijgebouwen en overkappingen een maximale bouwhoogte van 3 meter moet worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

1.1 Artikel 3.2.1 Woningen (bouwhoogte)

In het aangehaalde artikel 3.2.1 is onder c een regel opgenomen dat de bouwhoogte van een woning maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt als volgt gemeten: *“vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Van belang is daarom wat bij de beoogde woning als peil wordt aangemerkt”*.

peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en voor overige gebouwen, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij een aarden wal niet als aansluitend afgewerkt terrein wordt aangemerkt.

De hoofdtoegang tot de woning grenst niet direct aan de weg, zodat er voor het peil kan worden uitgegaan van de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein. In de bestaande situatie steekt de reinwaterkelder al 1,05 meter uit boven het peil. Ten behoeve van het hergebruik van de reinwaterkelder als woning wordt één bouwlaag bovenop de kelder gerealiseerd. Deze bouwlaag heeft, inclusief vloer en plafond, een hoogte van ca. 3,45 meter. De totale bouwhoogte van de woning (boven peil) bedraagt daarmee 4,5 meter.

Afgerond komt dit neer op een maximum bouwhoogte van 5 meter. Hiermee kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen aan de ingediende zienswijze. De bouwregel in artikel 3.2.1. onder c zal hierop worden aangepast met dan verstande dat de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen.

1.2 Artikel 3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Op de aangrenzende woonpercelen is in het actuele bestemmingsplan voor de kern Diepenheim (Diepenheim 2015) opgenomen dat bijgebouwen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter mogen hebben. Dezelfde maatvoering (maximum goothoogte 3, maximum bouwhoogte 6) is opgenomen voor woningen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'.

Bij voorliggend plan is sprake van een bijzonder architectonisch ontwerp (hergebruik reinwaterkelder) waarbij de woning een platte afkapping krijgt. In het ontwerpbestemmingsplan voor Het Elferink 8 is opgenomen dat bijgebouwen enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogelijk zijn met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een platte afkapping. De maximale bouwhoogte is daarmee 2,5 meter lager dan de gebruikelijke 6 meter, maar de goothoogte is in verband met de platte afkapping 0,5 meter hoger dan gebruikelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit gewenst om het bijgebouw aan te laten sluiten bij de woning zelf, welke ook een platte afkapping heeft en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Het is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om de maximum bouwhoogte van de toegestane bijgebouwen te verlagen. De indieners van de zienswijze worden hierdoor niet onevenredig in hun belangen geschaad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De zienswijze is schriftelijk ingediend door het bestuur van de Diepenheimse Schutterij. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop weergegeven. Het belangrijkste is dat de Schutterij er van uit gaat dat zij door de bouw van de woning geen beperkingen ondervindt voor het jaarlijks te organiseren schuttersfeest. In het algemeen richt de zienswijze zich op paragraaf 5.5 (milieuzonering) van de toelichting. Onderstaand de weergave van de zienswijze.

2.1 Geluidsniveaus

Zoals terecht vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan, worden er in de jaarlijks verleende evenementenvergunning geen normen voor geluid opgenomen. Vreemd is het dat in een volgende alinea wordt gesproken over de geluidsniveaus van respectievelijk 110 dB(A) en 79 dB(A) welke mogelijk kunnen worden gemeten aan de gevel van de te bouwen woning. Het noemen van deze dB(A) niveaus vindt de indiener van de zienswijze ongewenst en niet juist.

2.2 Geluidsbronnen

Bij de geluidsaspecten wordt alleen uitgegaan van de geluidsbronnen uit de feesttenten. Op diverse andere momenten, onder andere zaterdag- en zondagmiddag vinden er op het terrein dat direct grenst aan het te bebouwen perceel activiteiten plaats waarbij ook gebruik wordt gemaakt van versterkte muziek en omroepinstallaties.

2.3 Plaatsen wal

De suggestie dat bij de overdracht van de kavel wordt gedacht aan het plaatsen van een wal of scherm zo dicht mogelijk bij de bron kan de indiener niet plaatsen. De indiener vraagt zich af welke locatie hiervoor in gedachten is en welke partij de kosten voor zijn/haar rekening neemt.

2.4 Handhaving bestaande afspraken buren

In de evenementenvergunning worden jaarlijks voorschriften opgenomen over eindtijden van het feest en de situering van de tenten. Deze zijn in goed overleg met de huidige buren tot stand gekomen. De indiener gaat ervan uit dat deze voorschriften gehandhaafd blijven.

2.5 Geen belemmering evenementenvergunning

Een nieuwe woning zal geen belemmering vormen voor het afgeven van de jaarlijkse evenementenvergunning. De indiener gaat er ook van uit dat een nieuwe woning geen belemmering zal opleveren voor de bedrijfsvoering van het feest.

2.6 Kuipsteken

Direct naast de te bouwen woning vindt jaarlijks – tijdens het schuttersfeest - de activiteit 'het kuipsteken' plaats. Voor deze plek is gekozen in verband met de aangelegde watertoe- en afvoer. De indiener gaat ervan uit dat dit evenement op deze plek kan blijven plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

Het evenemententerrein voor het Schuttersfeest ligt aan de Borculoseweg. Het perceel maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' en heeft naast een agrarische bestemming ook de functieaanduiding 'evenemententerrein'. De gronden zijn daarmee onder meer bestemd voor *"maximaal één evenement met bijbehorende voorzieningen in de periode van 10 september tot en met 5 oktober gedurende maximaal 3 dagen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', met dien verstande dat de gronden in de gehele periode van 10 september tot en met 5 oktober mogen worden gebruikt voor parkeren, opbouwen en inrichten van het terrein en voor het afbreken en opruimen van voorzieningen"*.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is beoordeeld of het gebruik van het evenemententerrein aan de Borculoseweg voor evenementen (i.c. het Schuttersfeest Diepenheim) niet wordt belemmerd door de realisatie van de nieuwe woning en omgekeerd of er voor de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft deze beoordeling nogmaals plaatsgevonden. Dat leidt tot de volgende conclusies.

2.1 Geluidsniveaus

In het beleid evenementenvergunningen Hof van Twente worden er geen geluidsnormen gesteld voor evenementen, maar wordt er gewerkt met eindtijden en voorschriften over het plaatsen van geluidsbronnen om de (geluids)overlast van evenementen te reguleren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en een gemeenschappelijk overleg met alle partijen is een akoestisch onderzoek aangeleverd (Sound Force One, 19 december 2017). Dit om te bepalen of het evenement leidt tot ernstige (onduldbare) hinder in de nieuwe woning én of er vanuit het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning. In het onderzoek zijn ook de resultaten van geluidsmetingen tijdens de schuttersfeesten in 2017 verwerkt. Uit het onderzoek volgt de conclusie dat de berekende en gemeten gevelbelastingen als gevolg van het muziekgeluid voldoen aan het beschreven kader voor duldbare hinder. Met een gevelwering van 30 dB(A) zal het binnenniveau ten tijde van de feesten maximaal 40 dB(A) bedragen. Dit kan met toepassing van een betere gevelwering met doorsnee standaard voorzieningen zoals bijvoorbeeld HR++ glas en dergelijke worden gerealiseerd. Daarmee vindt dan geen onduldbare hinder plaats ten tijde van het evenement en is er ook voor het aspect geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Naar aanleiding van dit onderdeel wordt in de regels de voorwaarde opgenomen dat een woning wordt voorzien van een gevelwering van minimaal 30 dB(A). Het begrip 'gevelwering' wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen. Het akoestisch onderzoek wordt aan de toelichting toegevoegd en de betreffende paragrafen in de toelichting worden aangepast.

2.2 Geluidsbronnen

Bij het bepalen van de geluidbelasting is zowel rekening gehouden met de geluidsbronnen uit de feesttenten als de kermis tijdens het schuttersfeest. Tijdens de metingen is de kermis de hele tijd in bedrijf geweest, maar was deze op het waarneempunt niet te onderscheiden van de overige bronnen. Tijdens de metingen is in beide tenten afwisselend live muziek en muziek door een dj gespeeld. Uit de programmering blijkt dat de gespeelde muziek als representatief voor de schuttersfeesten beschouwd kunnen worden. Overige activiteiten op het terrein zijn akoestisch gezien ondergeschikt aan de geluidbelasting uit de feesttenten. Bovendien ligt de norm in de dagperiode 10dB(A) hoger, dan in de nachtperiode.

2.3 Plaatsen wal

Het plaatsen van een wal of scherm is niet aan de orde omdat uit het akoestisch onderzoek de conclusie volgt dat met maatregelen aan de gevel, een minimale gevelwering van 30 dB(A), kan worden volstaan. Deze voorwaarde wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De kosten komen voor rekening van de partij die de woning gaat bouwen.

2.4 Handhaving bestaande afspraken burens

Met dit bestemmingsplan wordt het toetsingskader voor evenementenvergunningen niet gewijzigd. De nota 'Beleid evenementenvergunningen Hof van Twente' blijft van toepassing.

2.5 Geen belemmering evenementenvergunning

Een aanvraag om een evenementenvergunning zal moeten voldoen aan het 'Beleid evenementenvergunningen Hof van Twente'. De woning welke met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt levert geen extra belemmeringen op voor het verkrijgen van de vergunning en/of de bedrijfsvoering van het feest. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van onduidbare geluidhinder.

2.6 Kuipsteken

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe op de gronden waar het kuipsteken plaatsvindt en staat de uitoefening daarvan niet in de weg.

B. Ambtshalve aanpassingen

Er worden geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.