

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
“Neede, Parallelweg 9 2013”
(onderwijsplein)**

2 december 2014

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Neede, Parallelweg 9 2013
(Onderwijsplein)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting op voorontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Ambtshalve wijzigingen
7. Aanpassingen bestemmingsplan

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan “Neede, Parallelweg 9 2013”.

Het ontwerpbestemmingsplan “Neede, Parallelweg 9 2013” lag van 11 juni 2014 tot en met 22 juli 2014 ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Eén hiervan is ingediend namens 25 bewoners van de Weemerhof.

De zienswijzennota geeft een overzicht van inhoud en beoordeling van de zienswijzen. De nota gaat in op de aspecten uit de zienswijzen.

2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Voor het plangebied “Neede, Parallelweg 9” geldt nu het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011”. Het plangebied is bestemd als “bedrijventerreinen” tot en met milieucategorie 3.1 en 3.2. Het pand Parallelweg 9 is aangekocht om hierin de vmbo-afdeling van het Assinklyceum te huisvesten. De twee instellingen (Assinklyceum en praktijkschool MaxX gaan intensief met elkaar samenwerken in het “onderwijsplein”.

Er is een ontwerp voor een bestemmingsplanherziening voor het perceel Parallelweg 9 gemaakt. Op grond daarvan wordt het mogelijk de vmbo-afdeling van het Assinklyceum te vestigen op Parallelweg 9 naast de praktijkschool MaxX, Parallelweg 5.

3. Vervolprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Neede, Parallelweg 9 2013” wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld in de vergadering **van 2 december 2014**. Daarna ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1.	Close Up RO-Advies namens 25 bewoners van de Weemerhof	Wilgeroosje 10	7443 TT Nijverdal
2.	Close UP RO-Advies B.V. Namens de heer P. Wissink, Weemerhof 53, Neede	Wilgeroosje 10,	7443 TT Nijverdal
3.	Fam. Orriëns – Timmermans	Weemerhof 28,	7161 CG Neede

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Algemeen:

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en vanuit dat standpunt ontvankelijk. Eerst volgt de samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop. Daarna volgen de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

INDIENER 1 (namens 25 omwonenden):

Samenvatting zienswijze:

Aanhef:

Indieners vragen zich eerst af waarom de punten e en f zijn gekoppeld. Zij willen het liefst van tafel.

1. Geluidsoverlast:

Indieners onderkennen, dat aan de normen wordt voldaan. Een school veroorzaakt echter overlast, die het woongenot aantast. Het geluid van schreeuwende jeugd wordt vergeleken met een bedrijfsmatige functie. Dit is een vergelijking van appels met peren, hoewel de decibels wellicht afnemen. De beleving is anders. De berekeningen gaan uit van het schoolplein, maar kinderen komen straks op straat. Dat is het wezenlijke verschil. De wijk wordt opgezaaid met schoolgaande jeugd. Indieners verwachten dat niet alleen rekening wordt gehouden met cijfers maar ook met woongenot.

2. Verkeersdrukte en veiligheid:

Indieners accepteren het argument, dat het om een beperkt aantal jongeren gaat dat past binnen het normale gebruik van de weg. Zij betwijfelen of de jeugd zich als verantwoordelijke weggebruikers gedraagt. Zo nodig vragen zij om maatregelen. Het afsluiten van de doorgang van Moeshof naar Weemerhof met voetgangerssluizen om het fietsverkeer te ontmoedigen is voorbarig. Het fietspad (doorgang) voor de wijk moet open blijven. Als het schoolgebruik tot overlast leidt zijn maatregelen altijd nog mogelijk. Wijziging van fietspad naar voetpad vergt een verkeersbesluit. Herinrichtingskosten daarvan komen ten laste van de exploitatie van het schoolproject.

3. Uitzicht woningen:

De gemeentelijke reactie leidt tot verwarring omdat het lijkt dat de hele wal wordt gesaneerd. Dat vinden indieners niet wenselijk.

4. Waardevermindering woningen / financiële haalbaarheid:

Niet blijkt of een planschaderisicoanalyse is gehouden. Er is verwezen naar de wettelijke procedure. De gemeente gaat er aan voorbij, dat planschade van invloed kan zijn op de financiële haalbaarheid van het plan. Het feit, dat hier een 'minder zware' bestemming komt sluit planschade niet uit.

5. Overlast jeugd:

Dit betreft niet zozeer de schoolgaande jeugd, maar het gebruik buiten schooltijd. Hierop is niet gereageerd. Verzocht wordt dit alsnog te doen. Het bestemmingsplan laat speelvoorzieningen toe. Theoretisch kan hier een speeltuin komen, die niet in de milieubeoordeling is meegenomen. De leerlingen van deze school gebruiken geen speelvoorzieningen meer. Die functie kan geschrapt worden. Indieners verzoeken de "speelvoorzieningen" te schrappen of te verplaatsen naar de tekst "met daarbij behorende"; speelvoorzieningen horen dan bij de school.

6. Fietspad-ontsluiting:

Buiten de schoollocatie wordt een fietspad aangelegd naar de schoollocatie. Dit pad is alleen bedoeld voor het scholencomplex. Dit pad hoort planologisch bij de bijbehorende bestemming, binnen de fysieke afrastering van de school. Op 14 juli 2014 vond een gesprek plaats tussen een vertegenwoordiging uit de buurt, wethouder Boer en enkele gemeentelijke medewerkers. Daarbij is aangegeven, dat de inrichtingstekening in het ontwerpbestemmingsplan indicatief was. Toegezegd is, dat de buurt zeggenschap in de terreininrichting en de wal met aankleding zou hebben. Indieners zijn blij met die toezegging.

7. Wal:

De wal waarin het fietspad wordt gegraven bevat vervuilde grond. Deze is vrijgekomen bij de bouw van de Weemerhof. Er waren geen afvoerkosten voor die grond omdat die hier bleef. Indieners vragen zich af waar die vervuilde grond heengaat en wie dat betaalt. Die saneringskosten drukken op het plangebied/-exploitatie. Indieners betwijfelen of het plan financieel haalbaar is. In het gesprek met de buurt op 14 juli 2014 gaf wethouder Boer aan, dat toen de vervuilde grond niet kon worden afgevoerd. Dit kon nu wel, omdat de grond niet meer onder de classificatie "vervuild" valt. Indieners is niets bekend van een versoepelde regelgeving. Bij de grondafvoer moet AP04-onderzoek plaatsvinden.

Langs het toegangspad komt een keerwand. Op de wal spelende kinderen kunnen zonder adequate voorzieningen naar beneden vallen. Ook kan de wal een sociaal onveilige situatie opleveren, tenzij het deel uitmaakt van het scholenterrein en buiten de schooluren wordt afgesloten aan de kant van de Weemerhof.

Verzocht wordt het plangebied uit te breiden met het fiets-/ voetpad en in het bestemmingsplan te verantwoorden hoe met de veiligheid van spelende kinderen en vervuilde grond wordt omgegaan

Indieners willen een schriftelijke bevestiging van de toezegging van de wethouder dat de buurt zeggenschap heeft bij de inrichting.

8. financiële haalbaarheid

Hoofdstuk 6 van de Toelichting meldt, dat de financiële haalbaarheid uitgebreid is behandeld in het raadsbesluit van 17 september 2013. Daarbij is niet ingegaan op planschaderisico, bijkomende herinrichtingskosten van toegangspad in de wal en fietspad. Niet aannemelijk is gemaakt, dat de planschade per object onder de 2% blijft (wettelijk maatschappelijk risico).

Indieners zetten vraagtekens bij de financiële haalbaarheid.

Indieners verzoeken aanpassing van het bestemmingsplan, het aantonen van de financiële haalbaarheid en toezeggingen over afrastering van schoolterrein en toegang.

Indieners hebben samenvattend de volgende vragen:

1. aanpassing bestemmingsplan zodat het fietspad hierbinnen komt;
2. aanpassing regels met betrekking tot "speelvoorzieningen";
3. instandhouding fietspad van Weemerhof naar Moeshof met schriftelijke toezegging, dat buurt keus heeft fietspad te wijzigen in wandelpad of af te sluiten zoals besproken op 14 juli 2014;
4. aantonen financiële haalbaarheid plan vanwege bijkomende kosten;
5. aantonen dat geen sprake is van verhaalbare planschade voor woningen en omliggende bedrijven;
6. schriftelijke toezegging zeggenschap buurt bij inrichting wal;
7. opnemen toegangspad binnen afrastering schoolterrein en afsluiting hiervan buiten schooluren aan de kant van de Weemerhof.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is gericht aan burgemeester en wethouders in plaats van de raad. Wij hebben de zienswijze doorgezonden.

Aanhef:

In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van 23 mei 2014 opgenomen in paragraaf 7 van het ontwerpbestemmingsplan zijn de punten e en f van de 32 indieners met gelijke zienswijzen niet gekoppeld maar apart benoemd.

1. *Bij het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek gevoegd. Daarin zijn de relevante geluidsbronnen opgenomen. In dat akoestisch onderzoek is uitgegaan van de geplande school. Extra functies zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Er wordt voldaan aan de geluidnormen voor een school.*

Gebruik van de school in de avonden door volwassenen zal niet tot overlast leiden. Ook dan gelden nog steeds de geluideisen waaraan voldaan moet worden vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Daarbinnen zijn piekgeluiden opgenomen waaronder ook stemgeluid valt. De belasting valt binnen de normen en is daardoor aanvaardbaar.

Eventuele (geluid)overlast van leerlingen is beperkt, omdat die tijdens tussenuren en pauzes in de school of op het schoolplein moeten blijven.

Leerlingen komen alleen op straat om van en naar school te gaan. Uiteraard willen leerlingen voor hen interessante onderwerpen en gebeurtenissen met elkaar evalueren. Dat beperkt zich echter tot hun eigen doelgroep (leeftijdsgenoten / klasgenoten) en blijft ook buiten schooltijd doorgaans beperkt tot het schoolplein.

Ongewenst contact met jonge kinderen ligt niet voor de hand.

De scholen roepen de leerlingen ter verantwoording ingeval van klachten of misdragingen.

Schoolactiviteiten zijn vanwege de spreiding in lessen gefaseerd en doorgaans beperkt tussen 08.15 uur en 16.00 uur. Dit in tegenstelling tot bedrijfsmatige functies op grond van de geldende bestemming "bedrijventerreinen tot en met milieucategorie 3.2". Op basis daarvan kunnen continubedrijven inclusief weekends niet worden uitgesloten. In dat kader is immers niet relevant welke bedrijvigheid aanwezig is, maar welke planologisch toegestaan is.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit voor wat betreft geluidoverlast door de jeugd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening stuit vestiging van de vmbo-school op Parallelweg 90 niet op bezwaren. Immers scholen liggen doorgaans in of nabij woonwijken. Dat is hier niet anders.

Het rijden (van jeugd) door een straat hoort bij de functie van een straat. Door de aanleg van een fietspad tussen de wal en de scholen wordt het meeste geluid gedempt en wordt tegemoetgekomen aan de wensen uit de omgeving. De belasting op de straat vermindert. Dat is gunstig voor de verkeersveiligheid.

Gelet hierop betekent de geplande onderwijsbestemming geen verslechtering van het woongenot.

Overigens is de gemeenteraad bevoegd om op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vast te stellen.
2. *Er is geen bezwaar de doorgang tussen Moeshof en Weemerhof open te laten. Omwonenden kunnen als zij dat nodig vinden om maatregelen vragen. Nu de plaatselijke situatie niet wordt gewijzigd is er geen sprake van een verkeersbesluit of herinrichtingskosten.*
3. *De gemeentelijke reactie in het kader van de inspraak, opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding te veronderstellen, dat de wal geheel wordt gesaneerd. Daarvan is geen sprake;*
4. *Het houden van een planschaderisicoanalyse is niet verplicht. In de paragraaf Weerstandvermogen en risicobeheersing van de gemeentelijke begroting wordt rekening gehouden met het risico op planschadeclaims.*
5. *Het gebruik schoolgaande jeugd buiten schooltijd is verwerkt in pun1 1. Speelvoorzieningen zijn onderdeel van de standaardregel voor de bestemming*

“Maatschappelijk – Onderwijs 1”. De bestemming maakt speelvoorzieningen mogelijk. Er is geen bezwaar die te schrappen. De term speelvoorzieningen staat al onder letter k onder het kopje “ met daarbijbehorende” en kunnen zo worden gerealiseerd indien noodzakelijk voor het onderwijs.

6. *Fietspad-ontsluiting:*

Het fietspad is bedoeld voor de scholen, maar ligt buiten dit bestemmingsplan. Toevoeging van dit fietspad aan het bestemmingsplan stuit op grote juridische bezwaren, omdat de toevoeging vergroting van het plangebied betekent. Dit is niet meer toegestaan als het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen. In de procesplanning is geen tijdruimte om dat alsnog te doen.

De wens van indieners om het pad binnen het bestemmingsplan te trekken kan daarom niet worden gehonoreerd. Voor het pad wordt daarom een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure gevolgd voor het gebruik voor de scholen. Die afwijking is mogelijk op grond van het gewijzigde Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014.

De inrichtingstekening bedoeld in het gesprek van 14 juli 2014 betrof de tekening van Kleissen Partners van 7 februari 2014. Die inrichtingstekening is niet definitief en wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Een inrichtingstekening is indicatief zonder juridische status. Voor het bouwplan met terreininrichting is het bestemmingsplan bindend.

De toezegging, dat de buurt betrokken blijft bij bouwplanontwikkeling en terreininrichting wordt gestand gedaan. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met hun wensen.

7. *wal:*

De wal bevat vervuilde grond van de voormalige textielfabriek Ter Weeme. Daarvóór heeft een bodemsanering plaatsgehad. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van 15 november 2002 is aangegeven, dat de sanering correct is uitgevoerd. De verontreinigde grond met fundering is afgedekt met folie (signaleringsdoek) met een leeflaag van 0,5 meter. Die leeflaag voldoet aan de destijds geldende bodemgebruikswaarde voor extensief groen (=BGW-II). Voor de wal gelden gebruiksbeperkingen. Afvoer en hergebruik van grond uit de wal zonder instemming van het bevoegd gezag is niet toegestaan.

Ten behoeve van het fietspad wordt een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure gevolgd. In het kader van die procedure komt de inrichting van het fietspad aan de orde. Uitgangspunt is dat het fietspad wordt onttrokken aan het zicht van de buurt waarbij - in verband met de sociale veiligheid - een afsluiting aan beide zijden van dit fietspad zal plaatsvinden. Daarbij is vanzelfsprekend oog voor de veiligheid van (spelende) kinderen. Conform toezegging wordt de oplossing in overleg met de buurt bepaald.

8. *Financiële uitvoerbaarheid*

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding hiervan een onderzoek worden gedaan naar de economische uitvoerbaarheid.

De kosten voor realisering van het totale onderwijsplein zijn berekend op € 7.886.000,-, inclusief de aankoop van het pand Parallelweg 9 te Neede en de verbouwing van dit bedrijfsgebouw tot school. Financiering van deze investering vindt plaats door middel van een RPB-subsidie (Regionaal Programma Bedrijventerreinen) van € 2.400.000,-. Achterhoek VO en het Assink Lyceum financieren samen € 1.000.000,-.

De gemeente heeft bij raadsbesluit van 17 september 2013 voor de financiering van het onderwijsplein een krediet van € 4.786.000 beschikbaar gesteld. Van dit bedrag

is € 4.486.000 nodig ter financiering van het onderwijsplein. Er is dus nog financiële ruimte van € 300.000,-. Die € 300.000,- is beschikbaar voor overige kosten, zoals: aanleg fietspad voor de achterin-/uitgang van de school en de in-/uitgang aan de Handelsweg.

Het risico van eventuele planschade is afgedekt. In de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van de gemeentelijke begroting wordt rekening gehouden met het risico op planschadeclaims. De toelichting wordt aangepast.

Op basis van het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

In antwoord op de samenvattende vragen:

Ad 1. Bestemmingsplangrens wordt niet aangepast; voor het fietspad wordt een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure gevolgd;

Ad 2. Artikel 3, letter b wordt geschrapt;

Ad 3. Er worden geen sluizen geplaatst tussen Moeshof en Weemerhof;

Ad 4. Hoofdstuk 6 van de toelichting is uitgebreid;

Ad 5. Niet akkoord; definitieve planschades blijken pas na daartoe gevolgde procedure;

Ad 6. Akkoord;

Ad 7. Voor toegangspad/fietspad wordt in overleg met de buurt gezocht naar een goede oplossing.

INDIENER 2:

Samenvatting zienswijze:

1. Algemeen:

1.1 Parkeren Schuurman.

Indiener aanvaardt de gemeentelijke reactie van 23 mei 2014, maar wil ingeval van parkeerproblemen een handhavingszaak kunnen starten. In het kader van het voorontwerp merkte indiener op, dat door de samenvoeging van Schuurman niet meer werd voldaan aan de parkeernormen.

2. Verbeelding / bebouwingspercentage:

2.1 Niet duidelijk is of het bebouwingspercentage is gekoppeld aan het bouwvlak of het bestemmingsvlak. Volgens de begripsbepalingen zijn beide mogelijk. Beide moeten dan in het bestemmingsplan worden beoordeeld. Dat is niet gebeurd. Indiener licht beide situaties cijfermatig toe en refereert aan de inrichtingschets.

Volgens paragraaf 1.3 van de toelichting wordt 65% van het bouwvlak toegepast, terwijl uitgaande van het geldende bestemmingsplan waarschijnlijk het bestemmingsvlak wordt bedoeld. In het laatste geval zijn de onderzoeken in strijd met paragraaf 1.3 van de Toelichting. Indiener verzoekt het bebouwingspercentage te bepalen op 65%.

2.2 Fietspad / ontsluiting

Dit onderdeel heeft betrekking op het bij het bestemmingsplan trekken van het fietspad en komt overeen met punt 6 van zienswijze 1;

2.3 Wal

Dit heeft betrekking op de afvoer van vervuilde grond en het treffen van voorzieningen en komt overeen met punt 7 van zienswijze 1;

2.4 Financiële haalbaarheid

Dit onderdeel heeft onder andere betrekking op de risico's van planschade en komt overeen met punt 8 van zienswijze 1;

3. Sluiproute:

De gemeentelijke reactie op de inspraak van 23 mei 2014 gaat niet in op de mogelijke sluiproute van Weemerhof naar Handelsweg via het schoolterrein, omdat onduidelijk was wat hiermee werd bedoeld. Op bijgaande tekeningen is dat verduidelijkt. Indiener verzoekt het gebruik als sluiproute te voorkomen.

4. Gemengd gebied:

- 4.1 De opvatting, dat de woonomgeving van indiener wordt beschouwd als gebied met functiemenging wordt vastgehouden. Dit is onjuist. De woning ligt aan de Weemerhof, een homogeen woongebied. Bij het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" zijn de woningbouwmogelijkheden geschrapt. Bij gemengd gebied is het schrappen van woningbouw niet nodig. De gemeente spreekt zich tegen. De kwalificering van woonomgeving als gebied met functiemenging rekent nu met "één stap terug" ten opzichte van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering". De uitspraak van 12 september 2012 onderstreept, dat afwijking van indicatieve afstanden uit de brochure moet zijn onderbouwd.
- 4.2 Indiener stemt in met de conclusie, dat een geluidscherm nodig is. Hij stelt echter, dat de gebruikte rekencijfers onjuist zijn. Het geldende bestemmingsplan staat voor indiener nog een uitbouw toe te realiseren tot op de bestemmingsgrens. De geluidgevoelige bebouwing komt dan op 7 in plaats van 9 meter. Wat zijn hiervan de consequenties voor de geluidsberekening en de te treffen maatregelen. Niet is aangetoond, dat voldaan wordt aan de milieubepalingen, zeker niet in combinatie met de maximale bouwmogelijkheden uit punt 2 met bebouwingspercentage 75%. Indiener ziet een reactie tegemoet ten aanzien van de uitbouwmogelijkheden

5. Regels:

De regels en toelichting zijn onduidelijk voor wat betreft het bebouwingspercentage;

6. Bijlage Memo Bedrijven en milieuzonering

Niet beoordeeld is of de functie aan het Activiteitenbesluit kan voldoen.

De paragraaf 'Beoordelingskader' vermeldt:

Specifieke wet- en regelgeving schrijven mogelijk andere afstanden voor. Die gaan vóór de VNG-publicatie. Voorbeelden zijn: de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het wekt verbazing als wel de effecten op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen en het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden beoordeeld, maar niet het Activiteitenbesluit. Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit is sprake van externe werking. Een functie is alleen aanvaardbaar als ook aan het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. Nu bekend is om welke functie het gaat en het bestemmingsplan andere gebruiksopties niet mogelijk maakt moet ook aan het Activiteitenbesluit getoetst worden. Het argument dat voldaan wordt aan de VNG-publicatie is niet dekkend qua argumentatie. Het bestemmingsplan laat ook speelvoorzieningen toe. Theoretisch kan er een speeltuin komen. Die functie is niet in de milieubeoordeling meegenomen. Scholieren voor deze school maken geen gebruik meer van een speelvoorziening. De functie speelvoorzieningen past niet bij dit type onderwijs.

Indiener vraagt aanpassing van de regels met betrekking tot "speelvoorzieningen";

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is gericht aan burgemeester en wethouders in plaats van de raad. Wij hebben de zienswijze doorgezonden.

Ad 1. Parkeren Schuurman

Voor kennisgeving aangenomen. Bij het ontwerpplan is opgemerkt, dat de samenvoeging van Schuurman geen deel uit maakt van dit bestemmingsplan. Het bedrijf Schuurman onderkent het punt en heeft enkele opties in onderzoek.

Ad 2 Verbeelding/bebouwingspercentage:

- 2.1 In de gemeentelijke reactie op de inspraak van 23 mei 2014 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat voor het plan "Neede, Parallelweg 9 2013" een bebouwingspercentage is opgenomen van 75% om over voldoende planologische bouw mogelijkheden te beschikken. De bouwplannen zijn nog niet bekend. Indiener refereert aan de inrichtingsschets van Kleissen Partners van 7 februari 2014. Die schets heeft geen juridische status. De scholen zijn nu bezig met het ontwikkelen van bouwplannen. De verwachting is, dat de behoeftevraag voor gebouwen groter zal zijn dan 65% die voor school MaxX geldt. Een bebouwingspercentage geldt als uitgangspunt voor een bouwvlak. Dat is ook in dit bestemmingsplan het geval. De standaardbegripsbepaling bepaalt weliswaar, dat een bebouwingspercentage wordt aangegeven voor bouwvlak of bestemmingsvlak, maar dat is zo geredigeerd ingeval een bepaalde bestemming geen bouwvlak kent. In dat geval geldt het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak. De bestemmingsregel "Maatschappelijk – Onderwijs 1" bepaalt, dat de bebouwing gerealiseerd moet worden binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage geldt dus voor het bouwvlak.

In paragraaf 1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat, dat het perceel Parallelweg 9 in het nu nog geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is bestemd als bedrijventerrein met bebouwingspercentage van 65% van het bouwvlak. In het ontwerpplan "Neede, Parallelweg 9 2013" is dat aangepast in 75% van het bouwvlak. Hierover bestaat geen onduidelijkheid. De toelichting en regels worden op dit punt niet aangepast.

2.2 Fietspad / ontsluiting

Zie gemeentelijke reactie onder punt 6 van zienswijze 1.

2.3 Wal

Zie gemeentelijke reactie punt 7 van zienswijze 1.

2.4 Financiële haalbaarheid

Zie gemeentelijke reactie onder punt 8 van zienswijze 1.

Ad 3. Sluiproute:

Er hoeft volgens de mening van de gemeente niet te worden gevreesd voor een sluiproute over het fietspad achter de wal langs. Een fietsroute van Handelsweg naar Weemerhof v.v., die voor een deel over een schoolplein loopt is niet logisch. Overdag is dit niet aantrekkelijk door de aanwezigheid van leerlingen op het schoolplein. Voor buiten de schooluren wordt in overleg met de buurt gezocht naar een passende oplossing. Tenslotte bestaat er ook geen fietsrelatie tussen de Handelsweg en de Weemerhof.

Ad 4. Gemengd gebied:

Ad 4.1 Indieners opvatting over de relatie tussen het niet meer mogen bouwen van (bedrijfs)woningen in het bestemmingsplan "Neede bedrijventerreinen 2011" en woningbouw in gemengd gebied is niet juist. In de gemeente Berkelland (inclusief de bedrijventerreinen), mogen op grond van het beleid demografische

ontwikkelingen geen extra nieuwe woningen meer worden gebouwd. Sinds enkele jaren daalt het aantal inwoners in Berkelland. Daardoor is er sterk verminderde behoefte aan nieuwe woningen. Het schrappen van woningbouw(mogelijkheden) staat dus los van het "gemengd gebied".

Kenmerk van gemengd gebied is dat woon- en werkfuncties naast elkaar bestaan. In de situatie Neede liggen het woongebied en bedrijventerrein strak tegen elkaar aan. Dat is bij de realisering van de woning van indiener uitgebreid aan de orde geweest.

Op die grens is dus automatisch een gemengd gebied ontstaan. Dit is uitgangspunt geweest in dit planproces.

Naast de toetsing aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is verder onderzoek gedaan om te kijken of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

Hieruit komt de maatregel om dit met een geluidscherm te garanderen

Hierbij is meegenomen dat de school aan de eisen van het Activiteitenbesluit voldoet.

De door indiener aangehaalde uitspraak van 12 september 2012 is in dit kader niet relevant. De uitspraak toont aan, dat de raad bij afwijking van richtafstanden van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" moet onderzoeken of de gewenste ontwikkeling van invloed kan zijn op het perceel van indiener.

Voor het op 26 februari 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" was de brochure Bedrijven en milieuzonering leidraad.

Op grond daarvan is het gehele bedrijventerrein Neede inclusief direct aangrenzende omliggende woningen buiten het plangebied beoordeeld als gemengd gebied met inbegrip van 1 stap minder dan de VNG-brochure. Die systematiek is in dat plan niet bestreden en in beroep niet door de Raad van State vernietigd. Dat plan is onherroepelijk. Het plangebied en directe omgeving zijn daarom bij deze partiële herziening van "Neede, Bedrijventerreinen 2011" opnieuw beoordeeld als gemengd gebied. In de toelichting is dat verder onderbouwd.

Ad 4.2 De woning van indiener is bestemd als "Wonen". Het bijbehorende bouwvlak van correspondeert aan de westzijde met de gevel van de woning. Aan de zuidzijde is nog een smalle niet bebouwde strook beschikbaar. In die strook is een erker gebouwd.

In aansluiting op de gemeentelijke reactie van 23 mei 2014 in het kader van de inspraak, wordt opgemerkt, dat de kleinste afstand tussen bouwvlak Weemerhof 53 en bestemmingsplangrens "Neede, Parallelweg 9 2013" bijna 8 m is. De kleinste afstand tussen bouwvlak en bebouwingsgrens bedraagt ± 11,5 m. De afstand van indieners woning tot de bestemmingsplangrens bedraagt ± 9 m.

In het geomilieumodel van het aanvullend akoestisch onderzoek van 17 april 2014 van bureau Buijvoets is gelet op het bovenstaande een extra toetspunt gevoegd. Dit punt levert een belasting op van $L_{Ar,LT}$ 43 dB(A) en L_{Amax} 67 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit van maximaal 50 dB(A) en 70 dB(A).

Er is nog geen melding gedaan voor het Activiteitenbesluit. Wel is getoetst aan wat bij "bedrijven en milieuzonering" als aandachtsgebied naar voren kwam. Dit betreft het aspect geluid. Bij de toetsing van geluid is gekeken of de school kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hieruit kwam het genoemde geluidscherm als maatregel naar voren. Daarmee wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Bij de plannen voor de school zijn dit de randvoorwaarden, waaraan voldaan moet worden om binnen het Activiteitenbesluit te kunnen functioneren.

Conclusie: ook bij bebouwing van de onbebouwde strook wordt voldaan aan de geluideisen voor gemengd gebied en het Activiteitenbesluit. De huidige maatregelen zijn voldoende. Voor de gemiddelde belasting wordt zelfs voldaan aan de normen van de strengere categorie woongebied (Max. 45 dB(A).

Ad 5. Regels:

Dit is een herhaling van punt 2.

Ad 6. Bijlagen:

In aanvulling op punt 4 wordt opgemerkt, dat dit onderwerp uitvoerig is beantwoord in de gemeentelijke reactie in het kader van de inspraak, opgenomen in paragraaf 7 van het ontwerpbestemmingsplan. De regels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. De functie "speelvoorzieningen" in artikel 3, letter b vervalt.

INDIENER 3:

Samenvatting zienswijze:

1. Er wordt gebouwd tussen de bestaande panden Parallelweg 5 en 9. Hiertegen bestaat geen bezwaar, mits die tussenbouw niet meer dan 2 bouwlagen is en bij de raamindeling rekening wordt gehouden met inkijk naar woningen aan de Weemerhof. Indiener vreest anders verslechtering van uitzicht, aantasting van woongenot of waardedaling van zijn woning. Hij staat open voor overleg;
2. Indiener woont in een rustige wijk. Kinderen kunnen hier vrij spelen. De school vergroot de kans op jongeren in de wijk, die in contact komen met vaak nog jonge kinderen. Dit is onwenselijk;
3. De wal tegenover indieners woning moet worden aangepast vanwege de geplande ingangen. Toegezegd is, dat dit mogelijk is zonder aantasting van aanzicht. Als dat zo is, vervalt mogelijk dit bezwaaronderdeel. Indiener vreest anders aantasting van aanzicht en woongenot en waardedaling van de woning.
4. Door de komst van leerlingen ontstaat de kans op geluidsoverlast.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1. Het is nog niet duidelijk hoe de tussenbouw er uit gaat zien. Een bestemmingsplan is niet het instrument om een bouwplan te regelen, maar geeft daarvoor de kaders. Het ontwerpplan biedt mogelijkheden tot 12 meter hoog. Die maatvoering komt uit het voorgaande bestemmingsplan "Neede, Dorp", is ongewijzigd overgenomen in het conserverende bestemmingsplan "Neede, bedrijventerreinen 2011" en daarna in het plan "Neede, Parallelweg 9 2013". Zo worden bestaande planologische mogelijkheden niet beperkt. Het bouwplan gaat aangeven hoe de tussenbouw wordt. Bij de raamindeling moet worden voldaan aan het Bouwbesluit in verband met eisen van toetreding van licht en lucht. De bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling van dat bouwplan;

Ad 2, 3 en 4. Deze zijn verwerkt in de punten 1 en 7 van zienswijze 1.

6. Ambtshalve wijzigingen.

In het ontwerpplan is 1 ambtshalve wijziging nodig:

Aanpassing plangrens bij perceel kadastraal bekend gemeente Neede, sectie I nr. 1530. Dit perceel is 499 m². Voor de realisering van het bestemmingsplan wordt hiervan 427 m² gekocht. In het ontwerpbestemmingsplan is echter het hele perceel bestemd als "Maatschappelijk – Onderwijs 1". Het restant van circa 72 m² is abusievelijk ook zo bestemd, maar is in gebruik als bedrijventerrein. Voor dat stuk moet de bestemming "bedrijventerreinen" worden gehandhaafd. Ambtshalve wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen. Dit betekent een geringe aanpassing van de plangrens.

7. Aanpassing bestemmingsplan:

Ja, raad voorstellen bestemmingsplan aan te passen als volgt:

1. Toelichting:

Tekstuele aanpassingen van de toelichting ten aanzien van en naar aanleiding van de zienswijzen zoals onder meer:

- a. de sluiproute, situering klaslokalen en economische uitvoerbaarheid;*
- b. Bestemmingsplan kan niet worden vergroot voor opnemng van fietspad. Hiervoor wordt kleine buitenplanse afwijking gevolgd;*
- c. Verwijderen Inrichtingstekening.*

2. Regels

- a. Artikel 3, onder letter b schrappen;*

3. Verbeelding:

- a. Bestemmingsplangebied aanpassen in verband met ambtshalve wijziging.*