



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BERLTSUM-BILDTDIJK EN DE OPSLACH

Thomas de Jong
GEMEENTE WAADHOEKE

16-10-2024



1. INLEIDING

Op de hoek van de Bildtdijk en De Opslach in Berltsum is een bedrijfslocatie aanwezig met aan de achterzijde een groenvoorziening. De bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd. Initiatiefnemer heeft het voornemen om hier de bedrijfsbebouwing te slopen en woningbouw te ontwikkelen met ruimte voor in totaal 32 woningen. De achterliggende groenvoorziening wordt bij de nieuwe woningbouwlocatie betrokken. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is hiervoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berltsum - Bildtdijk en De Opslach' en het daarbij behorende ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Berlikum - De Opslach' hebben met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was eenieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is. Deze reactienota is het eindresultaat. Per zienswijze is een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevalen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (Wetterskip Fryslân)

Samenvatting

Wetterskip Fryslân heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Water(advies) en de bijbehorende waterbelangen:* het waterschap stelt dat er voor de ruimtelijke ontwikkeling overleg is geweest tussen de gemeente en het waterschap en dat de afspraken uit dit overleg niet terugkomen in het onderdeel water van het ontwerpbestemmingsplan. Het is het waterschap niet duidelijk hoe, uitgaand van de waterparagraaf, regels en de plankaart het beheer en onderhoud wordt geborgd voor de functie 'Water'. Verder stelt het waterschap dat op grond van de gezamenlijke Friese klimaatatlas blijkt dat voor deze locatie kans is op wateroverlast bij hevige neerslag. Het borgen van beheer en onderhoud is een maatregel om dit tegen te gaan.

Reactie gemeente:

De gemeente bevestigt dat er overleg is geweest met Wetterskip Fryslân over dit plan. De door het Wetterskip genoemde zaken betreffen zaken die relevant zijn voor de uitvoeringsfase en behoeven daarom geen juridische regeling in dit bestemmingsplan. Concreet gaat het binnen het plangebied om twee waternvoorzieningen. De ene zit in de noordwesthoek, in openbaar gebied en is te allen tijde toegankelijk voor onderhoud. De gemeente is hiervan eigenaar en zal zorg dragen voor beheer en onderhoud. De waternvoorziening aan de oostzijde van het plangebied grenst aan achtererven van de nog te ontwikkelen woonpercelen. Deze gronden zullen worden mee verkocht met de aangrenzende percelen en de eigenaren worden verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Dit wordt privaatrechtelijk geborgd.

Verder wordt in het plan rekening gehouden met mogelijke wateroverlast, door aanleg van water- en groenvoorzieningen. De infiltratie en afvoer van het water is zo goed mogelijk vormgegeven. De gemeente acht dit op deze wijze voldoende. In de uitvoering zal hier rekening mee worden gehouden.

Wel worden de voorgenoemde afspraken over beheer en onderhoud verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling het bestemmingsplan. De afspraken die zijn gemaakt over beheer en onderhoud worden in paragraaf 4.5 van de toelichting vermeld.

Zienswijze 2 (omwonende)

Samenvatting

De reclamanten wonen ten direct ten noorden van het plangebied (op circa 20 meter) en hebben een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Parkeren:* bewoners verwachten een parkeerprobleem door huns inziens gebrek aan geplande parkeercapaciteit.
2. *Privacy:* bewoners verwachten minder privacy door inkijk vanuit het geplande bouwblok van 12 woningen.
3. *Straatbeeld en compositie blok rug-aan-rug woningen:* bewoners stellen dat huidige omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande of 2-onder-1-kap woningen. Bewoners vinden een bouwblok

met een 12-onder-1-kap daar niet bij passen. Voorkeur van de bewoners gaat uit naar 3 of 4 vrijstaande of 2-onder-1-kap woningen, gebouwd op de plek waar nu 12-onder-1-kap bedacht is.

4. *Groen/bomen*: bewoners vragen om meer inpassing van groenbestemming in het plan, inclusief het behoud van grote bomen aan de Bildtdijk.

Reactie gemeente:

[1] Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen (2021) van de gemeente Waadhoeke is de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling berekend. Ten behoeve van het wooncomplex geldt op basis van de Nota Parkeernormen (2021) een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Aan de noord- en oostzijde van het complex worden 15 parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de overige woningen geldt op basis van de Nota Parkeernormen (2021) een parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen. Voor de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen geldt dat op eigen terrein ruimte is voor twee parkeerplaatsen, waarmee er 24 parkeerplaatsen worden voorzien. Daarnaast worden er 26 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd, mede ten behoeve van de rug-aan-rug woningen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen van de Nota Parkeernormen (2021).

[2] Privacy

De gemeente bevestigt dat de huidige groenvoorziening, zoals inbestemd in het geldende bestemmingsplan, grotendeels verdwijnt. De afstand tussen de nieuwe woningen en de woning van de reclamant bedraagt circa 20 meter. Tussen de woningen in ligt een bestaande straat, van waaruit in de huidige situatie ook al sprake is van inkijk van en naar de woning van reclamant. Dit is in de omgeving van het plangebied en in de woonbuurt aan de noordzijde een niet ongebruikelijke situatie die in het dorp als Berltsum als normaal beschouwd kan worden. Op dergelijke locaties dient een zekere mate van zicht op woonpercelen geaccepteerd te worden. Dit is evident aan wonen in een dorpskern. De gemeente is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling deze mate niet onevenredig aantast, maar hier goed bij aansluit.

[3] Straatbeeld/compositie blok van rug-aan-rug woningen

Het voorgenomen plan verhoogt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied aanzienlijk. Er wordt een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan gerealiseerd, gebaseerd op een concept waarbij verschillende typen woningen worden gerealiseerd, om zo aan de behoefte van verschillende doelgroepen te kunnen voldoen. Bij de totstandkoming van de plannen heeft in het kader van het marktonderzoek ook overleg plaatsgevonden met dorpsbelang en zijn er ook inloopbijeenkomsten georganiseerd. Het initiatief past daarnaast ook binnen de regionale woondeal zoals die is overeengekomen met provincie en rijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgericht dat ten grondslag aan de vormgeving ligt. Hierin is ook de toepassing van de rug-aan-rug woningen stedenbouwkundig onderbouwd. De gemeente is van mening dat dit voldoende is onderbouwd en acht dit type woningen passend op deze locatie.

[4] Groen/bomen

De voorgenomen ontwikkeling wordt, mede op voorspraak van de gemeente, zo groen mogelijk uitgevoerd. Bij de ontwikkeling van het voornemen is kwalitatief groen juist een belangrijk uitgangspunt geweest. De voorgenomen invulling is naar mening van de gemeente voldoende 'groen' van aard. Zo worden de gronden aan de zijkanten van de rug-aan-rug woningen bijvoorbeeld groen ingericht. De groenstrook langs de Bildtdijk, en daarmee ook de bestaande bomen, blijft hierbij behouden. Het directe uitzicht op de huidige groene bosschages valt buiten het plangebied. Deze hebben bovendien ook weinig waarde als kwalitatief groen en zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (omwonende)

Samenvatting

De reclamant woont op circa 55 meter ten noorden van het plangebied en heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Behoud groen:* bewoner stelt dat een fors stuk groen zal verdwijnen en dat wat ervoor terugkomt zeer summier is. Daarnaast vraagt de reclamant zich af waarom de gemeente hier het verwijderen van groen toestaat, in tegenstelling tot het verwijderen van groen in bestaande wijken voor een oprit of parkeerplaats.
2. *Verandering stoep:* bewoner is het niet eens met een voorgestelde aanpassing aan de stoep grenzend aan de Bitgumerdyk in het ontwerpbestemmingsplan.
3. *Straatbeeld:* bewoner vindt de in het plan voorgestelde 'woonvilla's' niet passen in het straatbeeld vanwege de huidige bestemming als bedrijventerrein.
4. *Winkel aan huis in bestemmingsplan:* bewoner stelt dat er in het bestemmingsplan beschreven staat dat elk huis een kleine winkel aan huis mag hebben. Bewoner wil graag weten hoe daarmee om zal worden gegaan in de toekomstige nieuwbouwwijk.

Reactie gemeente:

[1] Behoud groen

In overleg met de projectontwikkelaar is het voornemen om de toekomstige woningbouwontwikkeling uit te voeren met een groen karakter. Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze al is benoemd, is het realiseren van kwalitatief groen juist een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van de woningbouw. Dit komt onder meer tot uiting in het toepassen van de bestemming 'Groen' op die delen van de openbare ruimte die daadwerkelijk als groenvoorziening ingericht dienen te worden. Het 'groen' dat momenteel aan De Opslach aanwezig is, is opgeschoten groen en kent weinig kwaliteit. In de voorgenomen situatie wordt structureel kwaliteitsgroen aangebracht. Dit wordt aangebracht met het oog op klimaatadaptatie (onder meer infiltratie van water in de grond) en hittestress (minder versterking leidt tot minder toenemende hitte). Ook komt dit de biodiversiteit in het gebied ten goede. Qua oppervlakte neemt de bestemming 'Groen' dus af, maar deze zal kwalitatief hoogwaardiger worden ingevuld. Daarnaast blijven de bomen aan de Bildtdijk behouden.

[2] Veranderende stoep

In de huidige situatie is geen sprake van een stoep aan de zijde van de Bildtdijk. Hier is uitsluitend verharding aanwezig van het bedrijfsperceel. In de nieuwe situatie worden deze gronden groen ingericht, met een slingerend wandelpad hierin. Dit zorgt ervoor dat de woningen voor voetgangers goed bereikbaar zijn. In de huidige situatie ontbreekt het aan een voetpad aan deze zijde van de straat. De gemeente is van mening dat dit een geschikte inrichting is van deze gronden.

[3] Straatbeeld

De voorliggende ruimtelijke procedure ziet juist toe op het wijzigen van de bestemming van een bedrijfsperceel naar een woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt aangesloten op de omliggende woonfunctie. Met deze ontwikkeling verdwijnt de bestemming 'Bedrijf' met de aan de hand van een aanduiding geregelde mogelijkheden voor een mechanisatiebedrijf. Voor de bestemming wordt aangesloten op omliggende woonfunctie. Functioneel gezien acht de gemeente dit passend.

De stedenbouwkundige onderbouwing van het voornemen is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan dat specifiek voor deze locatie is opgesteld. Door het bouwplan te laten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria die in het BKP zijn opgesteld, wordt het voornemen stedenbouwkundig gezien als passend beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 in het ontwerpbestemmingsplan.

[4] Winkel aan huis in bestemmingsplan

In de woonbestemming in het voorliggende bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit is ook in de regeling van het geldende bestemmingsplan het geval en deze regeling is conform de gemeentelijke standaard van gemeente Waadhoeke

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (omwonenden)

Samenvatting

De bewoners van een perceel direct ten zuiden van het plangebied (op circa 30 meter afstand) hebben een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Privacy:* bewoners stellen dat bouwen van het geplande appartementencomplex op de hoek van de Bitgumerdyk en Bildtdijk, tegenover hun woning, zal leiden tot vermindering van hun privacy.
2. *Aangezicht appartementencomplex:* bewoners zien liever een situatie in het ontwerpbestemmingsplan waarin het appartementencomplex wordt vervangen door 2 of 3 woningen passend in het bestaande straatbeeld. Verder verwachten bewoners dat hun zicht op de Bildtdijk belemmerd zal worden door het geplande appartementencomplex.
3. *Overige opmerking:* Tijdens de inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan werd er door één van de medewerkers van Toeck heel vervelend gereageerd op bezwaren van de bewoners. De reactie was, 'er ligt nog een bedrijfsbestemming op, we kunnen er ook een grote loods neerzetten, dan bent u helemaal uw uitzicht kwijt'. Bewoners vinden dit een zeer onprofessionele reactie.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente in gesprek gegaan met de reclamanten. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden. Op basis van deze overleggen is uiteindelijk het stedenbouwkundig ontwerp en de positionering van het woongebouw dusdanig aangepast, dat de reclamanten akkoord gaan met het gewijzigde ontwerp. De zienswijze is hiermee beantwoordt en de reclamanten hebben geen verdere bezwaren meer tegen het plan.

Conclusie zienswijze:

Deze zienswijze leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast op de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het appartementengebouw. Het bouwvlak is afgestemd op de gewijzigde plaatsing en de maximum bouwhoogte is aangepast. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (omwonenden)

Samenvatting

De reclamant woont direct ten noorden van het plangebied (op circa 20 meter afstand) en heeft een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend die ingaat op de volgende onderwerpen:

1. *Parkeren*: De reclamant is van mening dat er te weinig rekening is gehouden met parkeercapaciteit in het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant verwacht parkeeroverlast doordat er dan auto's op de stoep geparkeerd kunnen worden, met name op de stoep die grenst aan de tuin van de reclamant, die dit niet wenselijk acht.
2. *Straatbeeld*: De reclamant is van mening dat het bouwblok met de geplande 12 rug-aan-rug woningen niet past binnen het huidige straatbeeld. De voorkeur van de reclamant gaat uit naar vrijstaande of 2-onder-1-kap woningen op de plaats van het geplande bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan.
3. *Privacy en daglicht*: De reclamant verwacht een mindere mate van privacy en daglicht te hebben door het bouwen van de geplande 12 rug-aan-rug woningen. Daarbij wijst de reclamant erop dat er mogelijk in de toekomst dakkappen op het gebouw worden gebouwd, die de privacy dan nog meer aantasten.
4. *Groen*: De reclamant stelt momenteel uit te kijken op groen en stelt dat dit gewijzigd wordt naar fietsenbergingen en parkeerplekken door de nieuwe ontwikkeling. De reclamant vindt dat er meer groen in het ontwerpbestemmingsplan moet worden ingepast, zodat het uitzicht op groen behouden blijft.

Reactie gemeente:

[1] *Parkeren*

Op basis van de Nota Parkeernormen (2021) van de gemeente Waadhoeke is de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling berekend. Ten behoeve van het wooncomplex geldt op basis van de Nota Parkeernormen (2021) een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Aan de noord- en oostzijde van het complex worden 15 parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de overige woningen geldt op basis van de Nota Parkeernormen (2021) een parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen. Voor de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen geldt dat op eigen terrein ruimte is voor twee parkeerplaatsen, waarmee er 24 parkeerplaatsen worden voorzien. Daarnaast worden er 26 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd, mede ten behoeve van de rug-aan-rug woningen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen van de Nota Parkeernormen (2021).

[2] *Straatbeeld/compositie blok van rug-aan-rug woningen*

Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven, verhoogt het voorgenomen plan de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied aanzienlijk. Er wordt een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan gerealiseerd, gebaseerd op een concept waarbij verschillende typen woningen worden gerealiseerd, om zo aan de behoefte van verschillende doelgroepen te kunnen voldoen. Dit komt zoals eerder genoemd voort uit marktonderzoek c.q. overleg met dorpsbelang en inloopbijeenkomsten, maar ook past het initiatief binnen de regionale woondeal die is overeengekomen met provincie en rijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgericht dat ten grondslag aan de vormgeving ligt. Hierin is ook de toepassing van de rug-aan-rug woningen stedenbouwkundig onderbouwd. De gemeente is van mening dat dit voldoende is onderbouwd en acht dit type woningen passend op deze locatie.

[3] *Privacy*

Zoals eerder is aangegeven is de situatie die in het plangebied bij de rug-aan-rug-woningen ontstaat voor een dorp zoals Berltsum een normale te accepteren situatie die past bij de woonomgeving rondom het plangebied. Hier dient een zekere mate van zicht op woonpercelen geaccepteerd te worden, dit geldt ook

voor een eventuele realisatie van dakkappen, die tot de planologische mogelijkheden behoren. Dit is evident aan wonen in een dorpskern. De gemeente is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling deze mate niet onevenredig aantast, maar hier goed bij aansluit. Daarnaast verwacht de gemeente dat, gezien de afstand van het bouwvlak van de 12 rug-aan-rugwoningen tot aan de woning van de reclamant, in combinatie met de maximaal toegestane bouwhoogte, er geen wezenlijke vermindering van daglicht zal optreden ter plaatse van de woning van de reclamant.

[4] Groen

De voorgenomen ontwikkeling wordt, mede op voorspraak van de gemeente, zo groen mogelijk uitgevoerd. De voorgenomen invulling is naar mening van de gemeente voldoende 'groen' van aard. Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze al is benoemd, is het realiseren van kwalitatief groen juist een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van de woningbouw. Zo worden de gronden aan de zijanten van de rug-aan-rug woningen bijvoorbeeld groen ingericht. De groenstrook langs de Bildtdijk, en daarmee ook de bestaande bomen, blijft behouden. Het aanzicht van het gebied krijgt daarmee een groen karakter. De bebouwing in het gebied wordt bovendien op basis van specifieke beeldkwaliteitscriteria ontwikkeld, hetgeen ook leidt tot een hoogwaardige uitstraling die prettig oogt.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (Metaalunie rechtsbijstand namens reclamant)

Samenvatting

Metaalunie Rechtsbijstand van Koninklijke Metaalunie heeft namens de reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze gaat in op de milieucategorie van het bedrijf van de reclamant en de mogelijke belemmering van bedrijfsvoering en de geluidruimte die hieraan gekoppeld is.

In de zienswijze wordt gesteld dat een mechanisatiebedrijf met een oppervlakte van 200 m² of meer niet in milieucategorie 3.1 valt (zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan), maar milieucategorie 3.2. De hierbij te hanteren richtafstand bedraagt daarom volgens de indiener 50 meter, in plaats van de 30 meter die in het ontwerpbestemmingsplan genoemd wordt. De reclamant stelt daarom dat het mogelijk maken van geluidsgevoelige bebouwing op minder dan 14 meter akoestisch gezien een grote discrepantie is. De reclamant deelt niet de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen conclusie dat dit niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering. Door toelating van bebouwing aan de oostzijde van Bildtdijk leidt dit volgens de reclamant tot vergaande beperking van de geluidruimte van het bedrijf. Ook stelt reclamant dat werkzaamheden die geluidemissies hebben vooral plaatsvinden op het terreindeel tegenover deze nieuw beoogde woningen uit het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat een akoestisch onderzoek en een belangenafweging gemaakt moet worden, gelet op de geluidruimte. Ook dient hierin ruimte te blijven voor uitvoering van bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding hiervan.

Reactie gemeente:

Een landbouwmechanisatiebedrijf wordt niet direct als zodanig genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Aangesloten is bij de omschrijving "Dienstverlening ten behoeve van de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²" en daarmee vallend onder milieucategorie 3.1. De stelling dat het landbouwmechanisatiebedrijf in milieucategorie 3.2 valt, wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd. Dat een landbouwmechanisatiebedrijf in milieucategorie 3.1 valt, wordt op basis van jurisprudentie bevestigd. Bijvoorbeeld in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,

201500516/1/R4, d.d. 16 september 2015, wordt deze categorisering niet ter discussie gesteld. Dit betekent dan ook dat er sprake is van een richtafstand van 30 meter voor in dit geval “gemengd gebied”.

Wanneer niet aan de richtafstand kan worden voldaan (VNG stap 1), dient te worden beoordeeld of er kan worden voldaan aan de richtwaarde voor geluid, in dit geval 50/45/40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode voor gemengd gebied (VNG stap 2).

Deze richtwaarde komt overeen met de grenswaarden van het Activiteitenbesluit, wat per 1 januari 2024 is komen te vervallen en overgenomen in de Bruidsschat.

Aan het betreffende landbouwmechanisatiebedrijf is op 27 januari 1998 een wijzigingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. Aan deze vergunning waren geluidsvoorschriften verbonden van 45/35/30 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van woningen van derden en andere geluidgevoelige bestemmingen, alsmede op enig punt 50 meter vanaf de erfgrans. Voor de maximale geluidniveaus waren grenswaarden opgenomen van 65/55/50 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Naast deze doelvoorschriften waren nog een aantal middelvoorschriften opgenomen als het gesloten houden van ramen en deuren tijdens lawaai makende werkzaamheden, het uitzetten van voertuigmotoren tijdens laden/lossen en het slechts met beperkte duur warmdraaien van motoren.

Nadat het landbouwmechanisatiebedrijf onder de werking van het Activiteitenbesluit is komen te vallen, golden de Wm voorschriften nog drie jaar als maatwerkvoorschrift (overgangsrecht).

Het is een feit dat het landbouwmechanisatiebedrijf vanaf die periode van drie jaar geen melding in het kader van het Activiteitenbesluit heeft ingediend. Verondersteld mag worden dat de bedrijfsvoering nog identiek is aan de vergunde situatie van 1998 en dat daarmee ook nog steeds kan worden voldaan aan 45/35/30 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode ter plaatse van woningen van derden en andere geluidgevoelige bestemmingen, alsmede op enig punt 50 meter vanaf de erfgrans. Dit uitgaande van de veronderstelling dat het bedrijf hier altijd aan heeft kunnen voldoen. Omdat de oude overgangsrecht maatwerkvoorschriften na drie jaar niet definitief zijn vastgelegd, gelden nu de algemene grenswaarden van de Bruidsschat met ruimere grenswaarden dan de oude vergunning, maar dat neemt niet weg dat de bedrijfsvoering onveranderd is gebleven.

Rond het landbouwmechanisatiebedrijf zijn woningen van derden aanwezig aan de Bitgumerdyk 11 en 13 en de Bildtdyk 1. Binnen het plangebied van ‘Berltsum - Bildtdijk en De Opslach’ was voorheen een bedrijfswoning toegestaan (bestemmingsplan ‘Berltsum Wier’) en aanwezig. Voor de Wm vergunning van 1998 was dit een woning van derden. Omdat de bedrijfsvoering niet is veranderd en dit veronderstelt dat ter plaatse van die bedrijfswoning het geluid in het verleden niet meer mocht bedragen dan 45/35/30 dB(A), mag zonder meer worden aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe woningen aan de richtwaarde van 50/45/40 dB(A) wordt voldaan en dat het bedrijf ook niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Nogmaals, ondanks dat in de tussenliggende periode de geluidvoorschriften zijn veranderd, maar de bedrijfsvoering niet.

Op de in het bestemmingsplan ‘Berltsum Wier’ toegestane bedrijfswoning zijn nu de geluidregels van toepassing vanuit de Bruidsschat. Er is geen sprake van een “Activiteitenbesluit-terrein” (cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen), zodat de grenswaarden van 50/45/40 dB(A) van toepassing zijn. Omdat verder maximale geluidniveaus als gevolg van laden/lossen buiten beschouwing mogen worden gelaten, zal er naar verwachting geen sprake zijn van belemmeringen.

Verder geldt dat de woningen die binnen het plangebied van 'Berltsum - Bildtdijk en De Opslach' mogelijk worden gemaakt en het meest nabij het landbouwmechanisatiebedrijf worden gesitueerd, tegenover wat in de milieuvergunningstekening van 1998 is aangeduid als opslag en niet direct tegenover de werkplaats.

Tot slot: het staat niet ter discussie dat de nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan 'Berltsum - Bildtdijk en De Opslach' (deels) binnen de richtafstand van 30 meter vallen. Van belang is vervolgens of er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Daarnaast mag het landbouwmechanisatiebedrijf niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. In de beoordeling hiervan is het aspect geluid maatgevend.

Door een gewijzigde opzet van het stedenbouwkundig plan, wordt het appartementengebouw iets in oostelijke richting opgeschoven. Hierdoor valt het gebouw volledig binnen de gronden die voorheen in het bouwvlak lagen op basis van het bestemmingsplan 'Berltsum Wier'. De realisatie van het appartementengebouw en ook de overige woningen die niet dichterbij het landbouwmechanisatiebedrijf worden gesitueerd dan dit bouwvlak, leidt daarom niet tot een belemmering van de bedrijfsvoering.

In de stedenbouwkundige opzet is er één woning die ten opzichte van dit bouwvlak dichterbij het bedrijf komt te liggen. Dit is de meest westelijk gelegen woning direct ten noorden van het appartementengebouw. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan was zodanig opgezet dat de beoogde garages binnen het bouwvlak gesitueerd werden. Deze regeling had tot consequentie dat ook hoofdgebouwen (woningen) binnen dit deel van het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Om deze reden is het bouwvlak in oostelijke richting opgeschoven zodat de beoogde garages buiten het bouwvlak komen te liggen.

Na het opschuiven van het bouwvlak valt er nog een kleine strook van het bouwvlak buiten het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Berltsum Wier was opgenomen, en dus dichterbij het bedrijf. Het is hierbij stedenbouwkundig gezien niet mogelijk om het bouwvlak nog verder naar het oosten op te schuiven. In theorie zou de plaatsing van deze woning het naastgelegen bedrijf kunnen belemmeren. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te borgen en om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze, wordt voorgesteld om voor deze ene woning een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Die waarborgt dat de woning pas in gebruik kan worden genomen als via akoestisch onderzoek is aangetoond dat dit niet leidt tot een belemmering van de bedrijfsvoering en er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Indien nodig kunnen ook maatwerkvoorschriften worden getroffen.

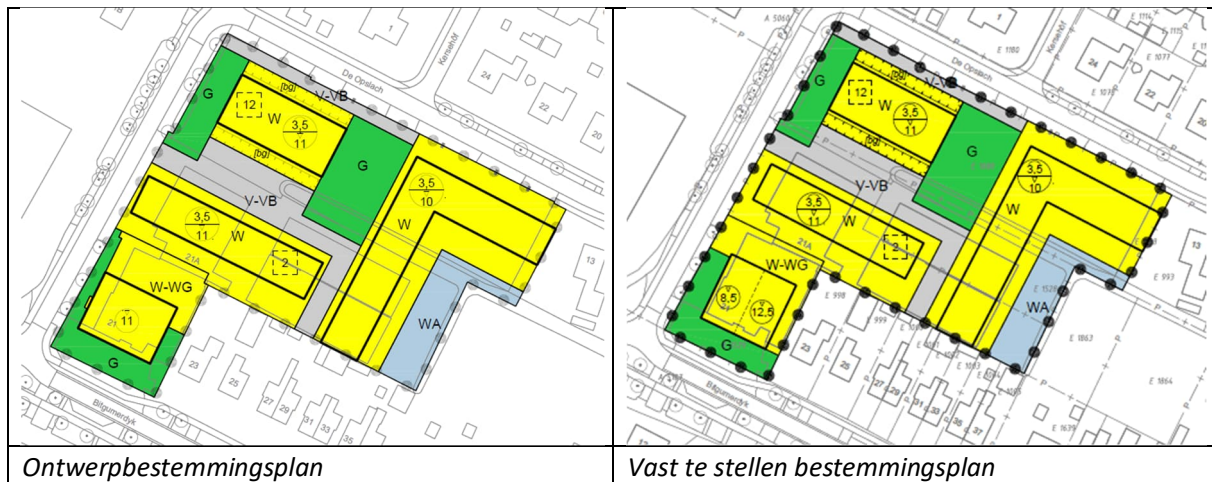
Hiermee acht de gemeente voldoende de zienswijze tegemoet te zijn gekomen en te waarborgen dat er geen belemmering van de bedrijfsvoering optreedt.

Conclusie zienswijze:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan waarbij het bouwvlak van de centraal in het plangebied gelegen woningen wordt aangepast en voor de betreffende woning een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt opgenomen.

3. CONCLUSIE

Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het volgende. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde stedenbouwkundige opzet waarbij er voor het woongebouw en de woningen de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:



Bestemming 'Wonen – woongebouw':

- Het bouwvlak is in oostelijke richting opgeschoven waarbij de bouwhoogten zijn aangepast
- Vanwege de verlegging van het parkeerterrein en het ingetekende bijgebouw is de bestemming 'Groen' ingekort. Het bijgebouw en het parkeerterrein vallen daarmee binnen de woonbestemming. Het bijgebouw is daarbij buiten het bouwvlak gelaten, hiervoor wordt een regeling getroffen in de planregels

Bestemming 'Wonen'

- Het bouwvlak aan de noordoostkant van het plangebied is verlegd naar het oosten en afgestemd op de voorgevels van woningen. De diepte van het bouwvlak is gelijk gebleven aan de eerdere diepte.
- Het bouwvlak aan de westzijde van het plangebied is door de voorgenoemde wijzigingen enigszins verlegd en gedraaid. De garages van de woningen op de hoek zijn daarbij buiten het bouwvlak gelegd.
- Ten aanzien van de te realiseren woning aan de westzijde wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat deze uitsluitend in gebruik mag worden genomen als aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er geen belemmering optreedt in de bedrijfsvoering van het naastgelegen landbouwmechanisatiebedrijf

De wijzigingen in de inrichting zijn ook doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan.

De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de bovenstaande wijzigingen. Verder worden in de toelichting correcties en aanvullingen aangebracht zoals in het vorige hoofdstuk van de reactienota is aangegeven. Tenslotte wordt de tekst van de toelichting geactualiseerd, waarbij onder ander wordt ingegaan op de inwerkingtreding van de omgevingswet en de ontwerp- en vaststellingsfase van het bestemmingsplan.