

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Baron van Nagellstraat X

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “**Baron van Nagellstraat X**” (nr. 1551) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in **het realiseren van vijf bedrijfsruimten en tien appartementen**.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 8 mei tot en met 18 juni 2020. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag. Een zienswijze is vervolgens ingetrokken.

Hieronder staat de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De eigenaar/gebruiker van het perceel: Verbindingsweg 39 Voorthuizen	Datum ontvangst: 29-5-2020 Datum dagtekening: 27-5-2020 Registratienummer: 1067733
<p><i>a. Zienswijze</i> Er moet voldoende ruimte blijven bestaan om de bestaande bedrijfsvoering niet in het gedrang te laten komen. Hierbij gaat de indiener in op de aspecten geluid, geur en gevaar.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Voor het onderdeel geluid is inzichtelijk gemaakt wat het geluid bedraagt vanuit bronnen die vallen onder de Wet geluidhinder. Hiervoor is het rapport van SPAWNP opgesteld (bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Het geluid van bedrijven valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) en daarvoor zijn regels vanuit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven in paragraaf 5.11. Hierin is verwoord dat doordat deze ontwikkeling plaatsvindt in een gemengd gebied met matige en sterke functiemening in de omgeving (onder andere wonen, werken, winkels, (redelijk) drukke verkeerswegen) de richtafstanden tussen de milieubelastende functies en gevoelige functies met 1 afstandsstep kan worden verlaagd. De aan te houden richtafstanden van zowel de wasstraat als de bouwmarkt bedraagt dan nog 10 meter. Het aspect geluid is hierbij het maatgevende milieuaspect.</p> <p>De werkelijke afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het wonen bedraagt 2,5 meter. Dit is minder dan 10 meter. Gelet hierop is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee is de geluidsimmissie vanwege de Hubo XL bouwmarkt en het bedrijf Kärcher (inclusief de wasstraat) bepaald. Uit dit onderzoek blijkt dat door de activiteiten in de huidige situatie de normen uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Ook in de toekomstige planologische situatie worden de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit overschreden. Echter door het treffen van maatregelen aan en nabij de maatgevende bron (de uitrit van de wasstraat) kan het geluid tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. Hiermee wordt de bedrijfsvoering van de wasstraat en de bouwmarkt niet belemmerd en wordt de woonbebouwing mogelijk gemaakt.</p>		

Tot slot is in bestaande bedrijfsvoering ook al een woning op een kortere afstand (dan 10 meter) tot het bedrijf mogelijk en aanwezig. Deze woning zou volgens het vigerende bestemmingsplan zelfs op de perceelsgrens opgericht mogen worden. Planologisch wordt door het opnemen van de bestemming 'Groen' de afstand vergroot. Met de nieuwe woningen wordt de bedrijfsvoering planologisch niet extra belemmerd.

Daarnaast is het zo dat het aspect wegverkeersgeluid maatgevend is en dat de gevels van de woningen meer geluid moeten tegenhouden dan standaard. Dit heeft voor het geluid dat afkomstig is van de bedrijven een positief effect. Om dat te borgen zullen wij dit in een separaat zogeheten maatwerkbesluit op grond van het Activiteitenbesluit vastleggen.

Voor het onderdeel geur zijn bronnen die vallen onder de Wet geurhinder en veehouderij relevant. De geuraspecten van niet-agrarische bedrijven vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit) en daarvoor zijn regels vanuit de eerder genoemde handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven in paragraaf 5.11. Hierin is verwoord dat doordat deze ontwikkeling plaatsvindt in een gemengd gebied met matige en sterke functiemening in de omgeving (onder andere wonen, werken, winkels, (redelijk) drukke verkeerswegen) kunnen de richtafstanden tussen de milieubelastende functies en gevoelige functies met 1 afstandsstep worden verlaagd. De aan te houden richtafstanden van zowel de wasstraat als de bouwmarkt bedragen voor het aspect geur dan nog 0 meter.

De werkelijke afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woonfunctie bedraagt meer dan 0 meter en derhalve wordt er voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt hiermee de bedrijfsvoering van de wasstraat en de bouwmarkt niet belemmerd.

Dan wat betreft gevaar. Om gevoelige functies en milieubelastende functies in te passen zijn regels vanuit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven in paragraaf 5.11. Hierin is verwoord dat doordat deze ontwikkeling plaatsvindt in een gemengd gebied met matige en sterke functiemening in de omgeving (onder andere wonen, werken, winkels, (redelijk) drukke verkeerswegen). Hierdoor kunnen de richtafstanden tussen de milieubelastende functies en gevoelige functies met 1 afstandsstep worden verlaagd. De aan te houden richtafstanden van zowel de wasstraat als de bouwmarkt bedraagt dan nog 0 meter.

De werkelijke afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woonfunctie bedraagt meer dan 0 meter en derhalve wordt er voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt de bedrijfsvoering van de wasstraat en de bouwmarkt niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

De woningen hebben een direct uitzicht op de locatie van de bouwmarkt en de wasstraten met bedrijfswoning. De nieuwe woningen kunnen direct in de privé vertrekken van de bedrijfswoning kijken.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze heeft betrekking op de bedrijfswoning aan Verbindingsweg 41 in Voorthuizen. Op 19 augustus 2015 is de omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van deze bedrijfswoning in de bedrijfsruimte (kenmerk 2015W0645). Uit de bouwtekeningen en de situatieschets die horen bij de omgevingsvergunning blijkt dat de twee slaapkamers in de bedrijfswoning zijn gesitueerd aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw. Dit is de zijde die

is gericht naar het plangebied. De woonkamer en het dakterras van de bedrijfswoning bevinden zich juist aan de van het plangebied afgekeerde zijde van het bedrijfsgebouw. Ter illustratie zijn de onderstaande foto's opgenomen:



Luchtfoto d.d. 15-3-2020 van bedrijfswoning



Streetview foto d.d. 27-7-2020 van bedrijfswoning

In de bestaande situatie is op de aangrenzende gronden al een woning met een hoogte van 10 meter toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2000". Deze woning mag ook op de perceelsgrens worden gerealiseerd. De maximum bouwhoogte van 10 meter die in de nieuwe situatie is toegelaten volgens het (ontwerp-)bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat X" komt overeen met de bouwregels die nu al gelden en met de feitelijke hoogte van de bedrijfswoning van betrokkenen. De nieuwe gebouwen passen wat betreft de maatvoering derhalve goed in de omgeving.



Afbeelding vigerend plan

De zijdelingse afstand tussen de nieuwe woningen en de bedrijfswoning is 7,5 meter en is daarmee aanvaardbaar te achten. De in het plan voorziene afstanden zijn niet ongebruikelijk voor een stedelijke omgeving zoals het Woonwerklandschap moet worden getypeerd.

Zo in de nieuwe situatie al sprake is van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer (privacy) van betrokkenen, dan achten wij deze tamelijk gering en niet van doorslaggevend belang. Daarbij nemen wij in overweging dat er vanuit de nieuwe gebouwen geen zicht zal zijn op de woonkamer en het dakterras van de bedrijfswoning van betrokkenen. De grootste raampartijen in de nieuwe gebouwen zijn volgens de situatieschets c.q. het inrichtingsplan niet gericht in noordwestelijke richting op de bewuste bedrijfswoning. Het maximaal toegestane gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan kan ook negatieve invloed

hebben op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze. Van een zwaarwegende planologische verslechtering is naar onze mening geen sprake.

Het woongenot is overigens subjectief. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) heeft al meermalen uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het onbetwiste gegeven dat de woonsituatie verandert, maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.	De indiener van de zienswijze heeft geen toestemming gegeven tot openbaarmaking van de persoonsgegevens	Datum ontvangst: 18-6-2020 Datum dagtekening: 17-6-2020 Registratienummer: 1141918
----	---	--

ZIENSWIJZE INGETROKKEN