



Bijlage
Zienswijzennota bestemmingsplan
"Wezep, de Zeuven Heuvels"

Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Wezep, de Zeuven Heuvels"

NL.IMRO.0269.WZ114-ON01

Kenmerknummer 0269201500826

Verseon kenmerknummer 260669 / 260570

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d. 10 NOV. 2016
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Oldebroek.

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 23 maart 2016 gedurende zes weken (tot en met 3 mei 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden en ook de vooroverlegpartners op de hoogte gesteld.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet uitdrukkelijk verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. De Wbp stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp worden in deze zienswijzennota dan ook geen NAW-gegevens vermeld..

Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp geldt niet voor gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Zeuven Heuvels" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de gestelde termijn zijn 7 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. De zienswijze met kenmerknummer 245691 en dagtekening 2 mei 2016.
2. De zienswijze met kenmerknummer 245690 en dagtekening 2 mei 2016.
3. De zienswijze met kenmerknummer 244591 en dagtekening 17 april 2016.
4. De zienswijze met kenmerknummer 245692 en dagtekening 2 mei 2016. (ingetrokken 5-10-2016)
5. De zienswijze met kenmerknummer 245693 en dagtekening 3 mei 2016. (ingetrokken 5-10-2016)
6. De zienswijze met kenmerknummer 245532 en dagtekening 29 april 2016. (ingetrokken 4-10-2016)
7. De zienswijze met kenmerknummer 245321 en dagtekening 28 april 2016.

Samenvatting en beantwoording zienswijze(n)

1. Zienswijze met kenmerknnummer 245691 en dagtekening 2 mei 2016

Indiener heeft op 14 april 2016 een mondelinge zienswijze naar voren gebracht en het verslag daarvan nog eens toegezonden.

1.1 De wijziging van Natuur naar Wonen betekent voor indiener een aantasting van het woongenot, privacy, geluidsoverlast etc..

Reactie gemeente:

Op dit moment is de Zeuven Heuvels een bedrijventerrein. In het verleden was het de bedoeling om de bedrijven te verplaatsen en hier natuur te realiseren. Dat is echter niet reëel gebleken. Er is onvoldoende (overheids)financiering beschikbaar om de bedrijven te verplaatsen naar een andere locatie en vervolgens de gebouwen te slopen, de bodem te saneren en de locatie als natuurgebied te herinrichten.

Voortzetting van het bedrijventerrein is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Daarom is gekeken naar een andere invulling in de vorm van woningbouw. Bij woningbouw kunnen de bedrijfsverplaatsingen en sanering van het bedrijventerrein namelijk mede worden gefinancierd uit de opbrengsten van de woningbouw. Het alternatief voor woningbouw is dus niet natuur, maar de voortzetting van het bedrijventerrein.

Bedrijvigheid veroorzaakt over het algemeen meer hinder dan de aanwezigheid van een (beperkt) aantal woningen. Zeker nu de ontsluiting van de nieuwe woningen niet via de zijde van indiener plaatsvindt, maar via de Stationsweg.

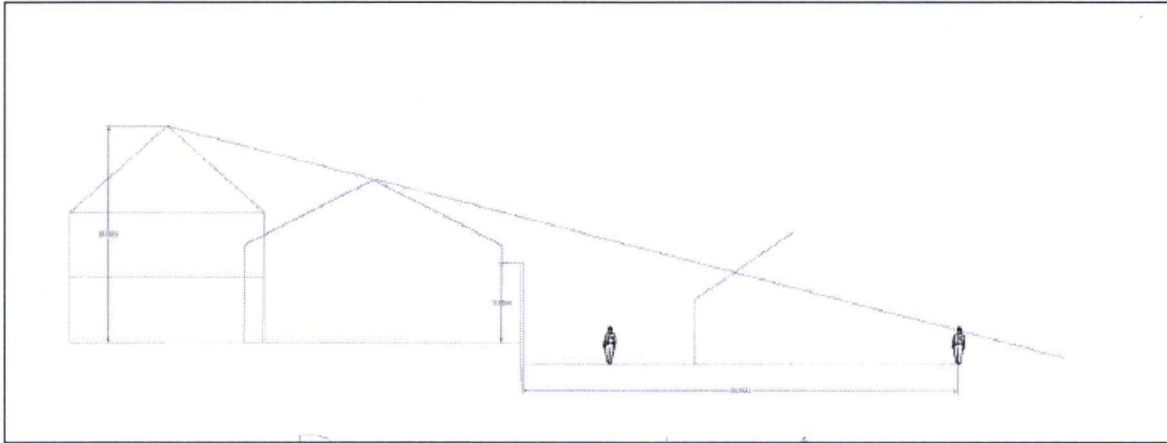
Daar komt bij dat er op verzoek van onder meer indiener een geluidscherm zal worden geplaatst langs de achterzijde van zijn perceel. Dat is een geluidscherm tegen spoorweglawaai, maar daarvan zullen ook positieve effecten uitgaan op de privacy, geluidsoverlast van de nieuwe woningen en het woongenot van indiener. Alles overziend zijn wij van mening dat het woongenot van indiener daarmee voldoende gewaarborgd is en niet verslechtert door het plan.

1.2 Het perceel van indiener ligt zeker een meter lager. Bij maximale invulling van bouwmogelijkheden komt dit neer op een gebouw van 11 meter.

Reactie gemeente:

Met hoogteverschillen in het terrein en met de aansluitende terreinen zal bij de uitvoering zoveel mogelijk rekening worden gehouden, waar het de maximale nokhoogte betreft. De nokhoogte is 10 meter boven maaiveld; in verband met de in het bouwbesluit gehanteerde verdiepingshoogten is dit een normale maat voor het type 2 bouwlagen + kap. Naar aanleiding van het gesprek met indiener is expliciet in het plan vastgelegd, dat de nieuwe woningen afstand moeten houden tot het perceel van indiener. Dit, door op de verbeelding een zone aan te duiden waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, maar enkel bijgebouwen die veel lager zijn.

Het beeld vanuit de woning van indiener zal deels bepaald worden door het geluidscherm op de erfgrans aan de achterzijde (in plaats van de huidige bedrijfshal met een wandhoogte van ca. 4,5 meter en een nok van 7,25 meter - + 1 meter niveauverschil). Vanuit de tuin en woning van indiener liggen niet de nieuwe woningen vol in het gezichtsveld, maar het (groen aan te kleden) geluidscherm.



Figuur 1 Zichtlijn nieuw te bouwen woning vs bestaande bedrijfshal

Vanaf het spoor dient de eerste 25 geluidsscherm 3,70 meter hoog te zijn. De hoogte van de daarop volgende meters zal in overleg met de eigenaren van de aangrenzende woningen worden vastgesteld, een en ander zoals besproken tijdens de informatieve gesprekken met betrokkenen. Bovendien zullen de nieuwe woningen met de achtertuin grenzen aan de achtertuin van indiener zodat er ook nog de nodige afstand tot de nieuwe woningen blijft.



Figuur 2 Situering (geluids)scherm

Nogmaals; het alternatief is voortzetting van de bedrijvigheid. Ook dat biedt mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing, direct grenzend aan het perceel van indiener. Al met al zijn wij van mening dat een kap met een nokhoogte van 10 meter, mede gelet op de afstand tot de woning van indiener, acceptabel is.

1.3 Onzekerheid over invulling; plannen kunnen nog wijzigen. Eerdere schetsen lieten minder woningen zien en nu zijn er 6 woningen ingetekend. Dit maakt nogal een verschil in beleving of er 2, 4 of 6 woningen komen.

Reactie gemeente:

Dat klopt. De getoonde invulling is indicatief en kan nog veranderen. Het bestemmingsplan geeft echter wel zoals gebruikelijk de randvoorwaarden waarbinnen aanpassingen mogelijk zijn. Flexibiliteit is nodig om ook bij in de toekomst wijzigende omstandigheden toch kwaliteit te kunnen garanderen. Daarbij kunnen in het gebied nooit meer dan 61 woningen worden gebouwd, want dat is in de regels vastgelegd en daarmee juridisch bindend. De woningen langs het perceel van indiener zijn bovendien slechts op enige afstand toegestaan door de zone waarin geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, en het geluidscherm tegen spoorweglawaai zal veel geluid van de nieuwe woningen wegnemen en voor privacy zorgen.

1.4 Als woningbouw daar ter plaatse komt, goot en nokhoogte aanpassen aan bestaande woningen. Indiener wonen in een woning met een nok van ca. 7 meter.

Reactie gemeente:

De Nokhoogte is bepaald op maximaal 10 meter en de goothoogte op 6 meter. Deze maatvoering is voor moderne woningen gebruikelijk en afgestemd op de voorgeschreven hogere plafondhoogtes. Gelet op de afstand tot het perceel van indiener vinden wij deze maximale bouwhoogte voor de kap op een woning, ook niet onredelijk bezwarend.

1.5 Bestaande bomen (staan waarschijnlijk op de grens) zijn niet in het plan opgenomen. Indiener zien deze graag behouden als natuurlijke afscheiding.

Reactie gemeente:

Dat wordt lastig omdat het plan op verzoek van indiener langs deze zijde voorziet in de plaatsing van een (geluid)-scherm. Het geluidscherm is wel weer groen aan te kleden. Maar de bestaande bomen op de locatie van het geluidscherm zullen daarvoor moeten wijken. Wel vormen bestaande bomen in de regel een kwaliteit voor de omgeving, die niet meer hoeft te worden aangelegd. Het is indien mogelijk en inpasbaar, de bedoeling om de bestaande bomen (en kwaliteiten) zoveel mogelijk te sparen/behouden.

1.6 De ontwikkeling naar woningbouw veroorzaakt waardevermindering.

Reactie gemeente:

Zoals reeds in een eerdere reactie vermeld, is het alternatief voor woningbouw niet de aanleg van natuur, maar de voortzetting van het bedrijventerrein. De aanleg van natuur is, gelet op de economische haalbaarheid van deze herontwikkeling, niet meer realistisch. Indiener heeft de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen als hij meent schade te leiden als gevolg van de bestemmingsplan wijziging. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie:

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2. Zienswijze met kenmerknummer 245690 en dagtekening 2 mei 2016

Indieners hebben de volgende opmerkingen:

- 2.1 De wijziging van natuur naar wonen betekent voor indieners een aantasting van het woongenot, privacy, geluidsoverlast etc.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 1.1.

- 2.2 Het perceel van indieners ligt meer dan een meter lager dan het nieuwe plan. Bij maximale invulling van bouwmogelijkheden komt dit neer op bebouwing met een nokhoogte van meer dan 11 meter t.o.v. het maaiveld van indieners.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 1.2.

- 2.3 Doordat het plan nog niet concreet genoeg is, kunnen er nog wijzigingen plaats vinden ten aanzien van de bouwafstand tot de perceelgrens van indieners.

Reactie gemeente:

De bouwafstand tot het perceel van indiener is dwingend voorgeschreven in het plan (en onder andere op verzoek van indiener opgenomen in het bestemmingsplan), door op de verbeelding een zone aan te wijzen waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Dat is voorgeschreven in het huidige plan en het plan kan op dat punt niet worden gewijzigd.

- 2.4 De ontwikkeling naar woningbouw veroorzaakt waardevermindering van het perceel met woning.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 1.6

- 2.5 Voorzieningen t.b.v. het onderhouden van de opstallen en zonnepanelen van indieners zijn in dit plan niet mogelijk door ruimtegebrek tussen erfgrans en de geplande keermuur.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet enkel in ontwikkelingen op gronden in eigendom bij de initiatiefnemer. Het grondeigendom van indiener zal uiteraard worden gerespecteerd, en wanneer indiener zakelijke rechten op de gronden kan doen gelden zullen deze ook worden gerespecteerd. Maar voor de toekomst zal het onderhoud vanaf buurpercelen moeten plaatsvinden zoals dat tussen goede buren betaamt: in onderling overleg. Dat is niet anders dan in de huidige situatie.

- 2.6 Er is nog onduidelijkheid over de hoogte van de keermuur ter plaatse van de schuur waar de zonnepanelen op zitten. Het is wenselijk om ter plaatse van de schuur de keermuur te verlagen om de optimale opbrengst van de zonnepanelen te waarborgen.

Reactie gemeente:

Vanaf het spoor dient de eerste 25 m' geluidscherm 3,70 meter hoog te zijn. De hoogte van de daarop volgende meters zal in overleg met de eigenaren van de aangrenzende woningen worden vastgesteld, een en ander zoals besproken tijdens de informatieve gesprekken met betrokkenen.

Bij de uitwerking van de plannen zal goed moeten worden bekeken of het scherm problemen oplevert voor de zonnepanelen en als dat zo is, of er wellicht in goed overleg een oplossing kan worden gevonden.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. Zienswijze met kenmerknnummer 244591 en dagtekening 17 april 2016.

Indiener heeft de volgende bezwaren.

- 3.1 Bij aankoop van het woonhuis van indiener (door indiener) was de vigerende bestemming 'natuur'. Naast nog een aantal andere motieven vormde de bestemming 'natuur' van het industrieterrein 'Zeuvan Heuvels' een belangrijke overweging om tot de aankoop van de woning over te gaan. Door het ontwerpbestemmingsplan worden al deze motieven teniet gedaan en wordt indiener ernstig benadeeld.

Reactie gemeente:

Op het moment van aankoop en ook nog op dit moment is de Zeuvan Heuvels een bedrijventerrein. In het verleden was het de bedoeling om de bedrijven te verplaatsen en hier natuur te realiseren. Dat is echter niet reëel gebleken. Er is onvoldoende (overheids)financiering beschikbaar om de bedrijven te verplaatsen naar een andere locatie en vervolgens de gebouwen te slopen, de bodem te saneren en de locatie als natuurgebied te herinrichten.

Voortzetting van het bedrijventerrein is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Daarom is gekeken naar een andere invulling in de vorm van woningbouw. Bij woningbouw kunnen de bedrijfsverplaatsingen en sanering van het bedrijventerrein namelijk mede worden gefinancierd uit de opbrengsten van de woningbouw. Het alternatief voor woningbouw is dus niet natuur, maar de voortzetting van het bedrijventerrein.

Bedrijvigheid veroorzaakt over het algemeen meer hinder en een minder fraai en massaal beeld dan de aanwezigheid van een (beperkt) aantal woningen.

- 3.2 Waarde aanschaf. Naar verwachting zal de waarde van de woning dalen nu de vrije ligging verdwijnt.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 1.6

- 3.3 Privacy. De bouwmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, worden door indiener ervaren als een inbreuk op de privacy.

Reactie gemeente:

De woning van indiener staat in een bosrijke omgeving en is op circa 35 meter van de grens van het plangebied gesitueerd. Tussen het eigendom van indiener en het plangebied is eigendom van Vitens gesitueerd.

Bij woningbouw op deze afstand zal indiener zijn privacy mogelijk anders ervaren, maar de eventuele aantasting van zijn privacy is naar onze mening niet zodanig dat om die reden van het plan moet worden afgezien of moet worden aangepast.

Geluidoverlast

- 3.4 Om het ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken, is op de locatie het leegstaande gebouw van de meubelfabriek gesloopt. Deze fungeerde als buffer tussen het station en de woning van indiener. Indiener heeft nu meer last van geluid van het spoor en de weg. Bovendien kijkt indiener nu uit op het spoor en deels op de Stationsweg.

Reactie gemeente:

De geluidssituatie op de locatie van indiener zal door de bestemmingsplanwijziging juist aanmerkelijk verbeteren, mede door de bouw van een geluidscherm langs het spoor. Ook indiener zal daarvan profiteren. De massale gebouwen van de meubelfabriek zijn weliswaar verdwenen, maar daar zullen woningen en groene achtertuinen voor terugkomen. Het uitzicht van indiener zal daardoor in

kwaliteit toenemen en niet verslechteren. Overigens bij feitelijke invulling van de vigerende bestemming 'natuur' zou de geluidssituatie van indiener aanzienlijk verslechteren.

3.5 Overlast. De bouw van de woningen zal leiden tot overlast; de verwachting is dat door de gefaseerde bouw, de overlast jaren zal duren. Indiener verwijst hierbij naar de overlast die zij/hij heeft ondervonden tijdens de bouw van het pompstation.

De verwachting is dat ook door de nieuwe woningen veel meer geluidsoverlast zal ontstaan. Indiener is van mening dat zij/hij op onevenredige wijze getroffen wordt door het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Tijdens de bouw van de nieuwe woningen zal er overlast voor de omgeving zijn. Dat is bij nieuwbouw niet te voorkomen. Het bouwproces wordt zodanig ingericht, dat de overlast voor indiener en de omgeving tot een minimum zal worden beperkt. De gefaseerde bouw wil niet zeggen dat er dan ook continu bouwwerkzaamheden op dezelfde plaats zullen plaatsvinden (er wordt een fase aangepakt en afgerond). Integendeel, de bouwwerkzaamheden zullen mede vanuit kostenoverwegingen, geconcentreerd en in een zo kort mogelijk tijdsbestek per fase plaatsvinden. Het betekent wel dat er in meerdere korte fases gebouwd kan worden.

Al met al menen wij dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Bedrijfsverplaatsingen en sanering van het bedrijventerrein zijn niet reëel als daar geen woningbouw tegenover staat. De ruimtelijke en milieu hygiënische situatie ter plaatse (woningen in plaats van bedrijven) zal aanzienlijk verbeteren. Daar zal indiener ook van profiteren.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. Zienswijze met kenmerknnummer 245692 en dagtekening 2 mei 2016

Indiener heeft op 5 oktober 2016 zijn zienswijze ingetrokken.

5. Zienswijze met kenmerknnummer 245693 en dagtekening 3 mei 2016

Indiener heeft op 5 oktober 2016 zijn zienswijze ingetrokken.

6. Zienswijze met kenmerknnummer 245532 en dagtekening 29 april 2016

Indiener heeft op 4 oktober 2016 zijn zienswijze ingetrokken.

7. Zienswijze met kenmerknnummer 245321 en dagtekening 28 april 2016

Indiener verzoekt de bestemming natuur te handhaven en te realiseren en af te zien van een wijziging in wonen en maatschappelijk.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 3.1

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.