

Zienswijzennota bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16

Zienswijze **appellant 1**

1. Aantallen woningen rood voor rood

Er wordt in het bestemmingsplan gesproken over 4 nieuwe woningen in verband met de voor rood voor rood (RvR) geldende vervangingswaarde van 850 m² landschap ontsierende bebouwing per nieuwe woning. Op verschillende plaatsen wordt in de verschillende documenten die ter beschikking staan om te raadplegen, gesproken over verschillende aantallen woningen variërend van 4 tot 14 nieuwe woningen/wooneenheden. Hoe komen deze aantallen tot stand? En hoe staat dit tot verhouding met rood voor rood en de 850 m² per woning eis?

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan legt het maximum aantal woningen in de regels vast. In artikel 4.2.2. onder e. is het maximum aantal woningen binnen het plangebied vastgelegd op negen, waarvan drie bestaande woningen (nr. 10, 12 en 16).. Daarnaast kunnen er in het kader van VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) 2 woningen in de boerderijen 10 en 16 worden gerealiseerd (achterhuis). Er is de mogelijkheid om maximaal 4 nieuwe woningen te bouwen in het kader van Rood voor Rood. In paragraaf 2.3 van de toelichting is hier uitleg over gegeven en in paragraaf 3.2.2 is de toetsing aan het KGO-beleid van de provincie beschreven. Er wordt ca. 3.550 m² gesloopt. Dit is ca. 888 per RvR woning. De provincie heeft ingestemd met deze verdeling.

2. Ontheffing bij de provincie

Er wordt gesproken over een bouwvolume van max. 1.000 m³, wordt hiervoor ontheffing aangevraagd bij de provincie?

Reactie gemeente

De provincie Overijssel is akkoord met het bestemmingsplan en heeft geen zienswijze ingediend. Er is geen ontheffing nodig.

3. Footprint

Er wordt gesproken over een bouwvolume van max. 1.000 m³ op een footprint van 180 m². Voor een in pandige garage of schuur mag de footprint met 300 m² vergroot worden. Dit is een bijna twee keer zo grote footprint dan de woning. Is het noodzakelijk om de footprint met zoveel m² te vergroten?

Reactie gemeente

Uw interpretatie met betrekking tot het bouwen van een in pandige garage of schuur klopt niet. Er mag maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd bij een woning (art. 4.2.2 onder I). Er is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor het vergroten van de footprint met 300 m².

4. Controle en handhaving tijdens de bouw

Een footprint van in totaal 480 m2 per bouwvolume kan gemakkelijk meerdere wooneenheden bevatten. De rechten via rood voor rood gelden alleen voor vier woningen, niet voor vier bouwvolumes, waarin meerdere wooneenheden te bouwen zijn. Wie controleert en handhaaft op het juiste aantal gebouwde woningen?

Reactie gemeente

De gemeente voert toezicht uit tijdens de bouw of er volgens de vergunning wordt gebouwd. Overigens is er geen regeling die een footprint van 480 m2. per bouwvolume toestaat. In de bestemmingsplanregeling is per bouwvlak middels een maatvoeringsvlak specifiek opgenomen hoeveel het gezamenlijk bebouwd oppervlak aan hoofdgebouwen mag bedragen.

5. Handhaving na oplevering

Hoe wordt gecontroleerd dat de extra footprint van 300 m2 ten gunste van een garage of schuur niet achteraf wordt opgesplitst in meerdere kleinere woningen?

Reactie gemeente

Zoals onder 3 is aangegeven, is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen om de footprint met 300 m2 uit te breiden. De zorgen die worden geuit over het naleven van het bestemmingsplan, zien in principe toe op zowel nieuwe als bestaande situaties. Daarom voert de gemeente handhaving uit en controleert daarbij onder andere op het naleven van de regels van het bestemmingsplan. Er wordt ook gecontroleerd op eventuele opsplitsing van een woning tot meerdere kleine woningen

6. Beeldkwaliteitplan niet aangetroffen

Er wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan van de betreffende erven. Dit beeldkwaliteitsplan ontbreekt bij de te raadplegen documenten. Deze graag toevoegen.

Reactie gemeente

Het beeldkwaliteitsplan ontbreekt niet, maar is opgenomen in het bestemmingsplan als bijlage 1 bij de toelichting.

7. Bouwvlakken

Er wordt gesproken over nieuwe bouwvlakken op de erven van nr 10 en 16. In de bestemmingsplan kaarten van Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, dat vastgesteld is door de raad op 10 oktober 2013 en onherroepelijk is geworden van af 26 februari 2014, staan er op deze locaties geen bouwvlakken meer getekend.

Tijdens de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland werd er behoorlijk aan de bouwvlakken gesleuteld, mochten niet te groot, aanpassingen aan de huidige situatie etcetera. Hoe kunnen de nieuwe woningen gebouwd worden wanneer op genoemde locaties geen bouwvlak (meer) beschikbaar is?

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland legt de bestaande situatie vast, waarin geen nieuwe woningen mogelijk zijn. In het bestemmingsplan Zwolsedijk 10-12-16 zijn twee nieuwe bouwvlakken ten behoeve van 4 RvR woningen opgenomen. Naast de geboden ontwikkelingsruimte voorziet het bestemmingsplan ook in een kwaliteitsinvestering, waaronder de sloop van 3.550 m2 landschapsontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing van de erven. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het provinciale en gemeentelijke beleid, met in het bijzonder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, wat het provinciale toetsingskader is voor ontwikkelingen in het buitengebied.

8. Eendenkooi niet dempen

Er wordt over gesproken dat er een “poel” ligt naast de weg naar nr. 8. Deze wordt volgens het bestemmingsplan gedempt in overleg met de “omwonende”. Naar idee van de appellant betreft dit een oude eendenkooi. Wat is de noodzaak om deze oude eendenkooi te dempen?

Reactie gemeente

De poel ofwel eendenkooi waar appellant aan refereert ligt niet in het plangebied en wordt niet gedempt in het kader van het bestemmingsplan. Hetgeen appellant waarschijnlijk bedoelt is de tekst uit het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan Zwolsedijk uit 2010. Het beeldkwaliteitsplan destijds omvatte een groter gebied waar ook de eendenkooi in lag. Het huidige bestemmingsplan omvat alleen de erven van Zwolsedijk 10, 12 en 16.

9. Landschapsinpassingsplan

Er wordt gesproken over een gekoppelde eis van een landschapsinpassingsplan. Wie controleert en handhaaft dit landschapsinpassingsplan?

Reactie gemeente

De gemeente toetst en handhaaft het landschapsinpassingsplan, zie artikel 4.2.2. a onder 2.

10. Omliggende agrarische gronden

De nieuwe bestemming van de omliggende agrarische gronden wordt schraal grasland. Hoe ver strekt de term “de omliggende agrarische gronden”? En wie controleert en handhaaft dat de gronden schraal worden en blijven?

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt de bestemming van de agrarische gronden die gelegen zijn binnen de plangrens. Het gaat om de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. De term strekt zodoende tot de plangrens.

De controle en handhaving van de inrichting van de agrarische gronden is een taak van de gemeente.

11. Contact met waterschap

Er wordt gesproken over het feit dat voor Zwolsedijk 10 nog contact opgenomen moet worden met de afdeling waterkeringen van het waterschap. Is dit contact al gelegd?

Reactie gemeente

Over het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Met hen is afgesproken dat bijtijds af wordt gestemd over nieuwbouw ter plaatse van Zwolsedijk 10. Er kan pas een omgevingsvergunning voor nieuwbouw worden verleend nadat met het waterschap afstemming is geweest. Dit is geborgd in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering. Ten tijde van vergunningverlening voor de bouw van een nieuwe woning op Zwolsedijk 10, zal voorafgaand met de afdeling waterkeringen contact worden opgenomen.

12. Werkzaamheden in de beschermingszone en obstakelvrije zone

Er wordt gesproken over een watergang met een beschermingszone en obstakelvrije zone van 5 meter van het Waterschap dat binnen het plangebied ligt. Er wordt aangehaald "het plan voorziet vooralsnog niet in werkzaamheden binnen de beschermingszone en obstakelvrije zone".

Welke werkzaamheden worden er dan wel later uitgevoerd in de beschermingszone en obstakelvrije zone, wie controleert en handhaaft dat dit niet ongewenst gebeurt?

Reactie gemeente

De gedachte in het plan is dat voor een goede landschappelijke inpassing de aanleg van een nieuwe kavelsloot rondom de percelen zal plaatsvinden. In het bestemmingsplan is hier ruimte aan geboden, maar de wijze waarop de landschappelijke inpassing als geheel vorm zal krijgen, dient in een landschapsplan te worden uitgewerkt. Daarom kan niet op voorhand worden geconcludeerd dat er werkzaamheden plaatsvinden, maar er is wel een kans op.

Met betrekking tot hoofdwatervgangen en watervgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Het waterschap is hiervoor het bevoegd gezag en ziet toe op naleving.

13. Akoestisch onderzoek

Appellant verzoekt tot het uitvoeren van geluidsmetingen naar het geluid afkomstig van de multifunctionele ontgronding. Er worden verschillende aandachtspunten genoemd die hierin dienen te worden meegenomen. Ook wordt gevraagd wie verantwoordelijk is voor het instellen van een actueel geluidsrapport inclusief de actuele metingen tijdens een maximaal in werking zijnde zandwininstallatie.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Een woning is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. In dat kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege onder andere de multifunctionele ontgronding. De meest maatgevende periode is fase 4, waarbij de activiteiten het dichtst bij het plangebied plaatsvinden. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan wat betreft langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus in voldoende mate zijn

beschermd tegen geluid.

Er is gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de oprichtingsvergunning ingevolge artikel 8.1 Wet milieubeheer voor de multifunctionele ontgroning.

In dit akoestisch onderzoek voor de ontgroning zijn effecten vanwege laagfrequent geluid en trillingen meegenomen.

Het uitvoeren van geluidmetingen is niet nodig voor het project en biedt ook geen beter inzicht in de geluidssituatie. Het meten van geluid geeft geen representatief beeld van het langtijdgemiddelde geluidsniveau op een bepaalde plek. De geluidswaarde bij een meting wordt beïnvloed door veel incidentele variabelen, waaronder het weer, de windrichting, de activiteit van de geluidbron op dat moment en het achtergrondgeluid van andere bronnen.

Daarom is landelijk afgesproken en wettelijk vastgelegd op welke manier de geluidbelasting wordt berekend in modellen. De geluidbelasting is een modelmatige benadering van de werkelijkheid en betreft een gemiddelde waarbij allerlei variabelen zijn uitgefilterd. Dit maakt het mogelijk om de geluidproductie per bron te beoordelen en hier ook op te toetsen.

De maximale geluidproductie van de in werking zijnde zandinstallatie is onderdeel van de oprichtingsvergunning ingevolge artikel 8.1 Wet milieubeheer. De provincie Overijssel is hiervan het bevoegd gezag. Deze monitort de vergunning.