



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West, 2e herziening (Mussenkampseweg 11a te Heerde)

Inleiding

Vanaf 2008 is de gemeente met de eigenaar van het perceel Mussenkampseweg 11a in gesprek over de mogelijkheden voor functieverandering op dit perceel. Het betreft een initiatief om de bestaande (en voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel te vervangen door bebouwing met een woonfunctie. Op 11 december 2009 is voor dit functieveranderingsplan een formeel verzoek ingediend, met daarbij een globaal landschaps-/inrichtingsplan. Op basis van de ingediende plannen is een ruimtelijke beoordeling opgesteld. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden over de landschappelijke inpassing van de terug te bouwen woonbebouwing. Vervolgens heeft het college op 20 september 2011 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

De uiteindelijke invulling van de functieverandering betreft een plan voor drie vrijstaande woningen. Dit betreft een toevoeging van drie woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad, omdat op het perceel Mussenkampseweg 11a nu alleen bedrijfsbebouwing aanwezig is. De totale bebouwingsoppervlakte mag daarbij maximaal 750 vierkante meter bedragen (er wordt circa 1.850 vierkante meter aan bebouwing gesloopt). Om deze ontwikkeling zorgvuldig in te passen zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- De woningen worden landschappelijk ingepast en daarnaast vindt natuurontwikkeling plaats op het aangrenzende perceel, dat is gelegen in de gemeente Epe. Over deze natuurontwikkeling heeft afstemming met de gemeente Epe plaatsgevonden, waarbij is geconstateerd dat deze past binnen het landschapsbeleid en het vigerende bestemmingsplan. Grofweg wordt voor de inrichting van het totale gebied de volgende opdeling gehanteerd: 1/3 natuur, 1/3 agrarisch en 1/3 wonen (inclusief tuin en erf). De afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling zijn uitgewerkt in een beplantingsplan. Dit plan is opgesteld op basis van een overleg met het Waterschap Vallei en Veluwe en de Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Het gespreksverslag van dit overleg maakt onderdeel uit van het beplantingsplan.
- Aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het beplantingsplan wordt als verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. De landschappelijke inpassing is daarmee juridisch geborgd en afdwingbaar.

Om het hierboven beschreven functieveranderingsplan te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied West nodig. Het bestemmingsplan Buitengebied West, 2e herziening (Mussenkampseweg 11a te Heerde) voorziet hierin.

Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 22 oktober 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied West, 2e herziening (Mussenkampseweg 11a te Heerde). Op basis van deze

instemming is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 6 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder (analoog en digitaal) ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Weergave zienswijzen

In totaal zijn er twee zienswijzen ingekomen:

1. Ingekomen zienswijze d.d. 28 november 2013 (van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Heerderweg 69 te Epe);
2. Ingekomen zienswijze d.d. 17 december 2013 (bedrijf Lagemaat Sloopwerken BV, gevestigd aan de Zwarteweg 1 te Heerde).

Deze twee zienswijzen zijn tijdig ingediend.

1. Ingekomen zienswijze d.d. 28 november 2013 (Heerderweg 69 te Epe)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 1.1 De indiener geeft aan eigenaar te zijn van het perceel dat grenst aan het perceel waar in het kader van het voorliggende bestemmingsplan natuurontwikkeling plaatsvindt. Beide percelen zijn gelegen in de gemeente Epe. De indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling, behalve voor wat betreft een deel van het beplantingsplan. In dit plan is aangrenzend aan het perceel van de indiener een plantvak met opgaande beplanting opgenomen. De indiener vraagt om te voorkomen dat door deze beplanting zijn uitzicht in (zuid)westelijke richting wordt gehinderd. Gevraagd wordt om behoud van dit uitzicht in het bestemmingsplan te waarborgen.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 28 november 2013 (Heerderweg 69 te Epe)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 1.1 In de zienswijze wordt terecht geconstateerd dat een deel van de voorgenomen beplanting het uitzicht van de indiener zal aantasten. Specifiek wordt bedoeld op het plantvak dat in het beplantingsplan met '06' is aangeduid. Daarbij wordt opgemerkt dat aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het beplantingsplan als verplichting in de Regels van het bestemmingsplan vastligt. Dit geldt dus ook voor het betreffende plantvak. Het beplantingsplan wordt daarom op dit punt aangepast en het plantvak '06' wordt hierin niet opgenomen. Naar onze mening is dit mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het wenselijk om dit elders in het beplantingsplan op landschappelijk verantwoorde wijze te compenseren. In onze reactie onder 2.1 wordt hier nader op ingegaan.

2. Ingekomen zienswijze d.d. 17 december 2013 (Lagemaat Sloopwerken BV, Zwarteweg 1 te Heerde)

Kort samengevat omvat de zienswijze het volgende:

- 2.1 De indiener geeft aan ongerust te zijn over de voorgenomen ontwikkeling, omdat hierdoor nieuwe woningen op relatief korte afstand van het bedrijf worden gevestigd. Benadrukt wordt dat de bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten van de indiener zorgvuldig in de omgeving zijn ingepast, maar dat het wel activiteiten met een relatief forse milieu-impact betreft. Daarbij doet het bedrijf er alles aan om onaantvaardbare hinder en overlast voor omwonenden te voorkomen. Vanwege de relatief korte afstand wordt gevraagd om de ruimtelijke

- inpasbaarheid explicieter te overwegen in de Toelichting (c.q. ruimtelijke onderbouwing) van het bestemmingsplan.
- 2.2 In de Toelichting is Lagemaat Sloopwerken aangeduid als 'sloopbedrijf'. De indiener is van mening dat hiermee sprake is van een onvolledige duiding van de vergunde bedrijfsactiviteiten. De indiener geeft een overzicht van deze activiteiten en vraagt om deze in de Toelichting over te nemen (zie ook zienswijze).
- 2.3 In paragraaf 5.2 van de Toelichting is aangegeven dat de zuidzijde van het bedrijfsperceel van de indiener wordt gebruikt voor opslag. Dit is volgens de indiener te beperkt: op dit deel van het perceel vinden ook handelingen met containers en overslagactiviteiten plaats. Deze activiteiten zijn vergund. Gevraagd wordt om de Toelichting op dit punt aan te vullen en om daarbij aan te geven welke geluidhinder van de genoemde activiteiten mag worden verwacht.
- 2.4 In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (dit is als bijlage bij de Toelichting gevoegd). In dit onderzoek is beoordeeld welke invloed Lagemaat Sloopwerken qua geluidsemissies heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is er vanuit gegaan dat de representatieve bedrijfssituatie 5a 'zeven van grond' maatgevend is voor de geluidemissieniveaus ter plaatse van de geprojecteerde woningen. De indiener is van mening dat dit onvoldoende vaststaat en vraagt om ook andere representatieve bedrijfssituaties door te rekenen.
- 2.5 In paragraaf 5.2 van de Toelichting is aangegeven dat de aanwezige beplanting een afschermende werking qua geluid zou hebben. Dit is volgens de indiener feitelijk onjuist.

Gemeentelijke reactie op de zienswijze d.d. 17 december 2013 (Lagemaat Sloopwerken BV, Zwarteweg 1 te Heerde)

Puntsgewijs luidt de reactie als volgt:

- 2.1 Wij begrijpen de zorgen van de indiener. Ook constateert de indiener terecht dat de beoogde woningen op relatief korte afstand van het bedrijfsperceel komen te liggen. Naar onze mening is de ruimtelijke inpasbaarheid echter afdoende overwogen, zeker wanneer ook de onder 2.2, 2.3 en 2.5 genoemde wijzigingen in acht worden genomen. Zowel voor het aspect milieuzonering als het aspect geluid is de ruimtelijke inpasbaarheid zorgvuldig overwogen, waarbij in het laatste geval ook een aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd. In onze ogen is daarmee in voldoende mate aangetoond dat het onderhavige plan voorziet in een aanvaardbare ontwikkeling.
- Tijdens de hoorzitting is dit punt uitgebreid door de indiener toegelicht (zie ook het hoorverslag). Daarbij is onder andere aangegeven dat het beplantingsplan meer had kunnen worden afgestemd op de aanwezigheid van het bedrijf, vooral wat uitzicht betreft. Gevraagd is om voor de noordzijde van het plangebied realisatie van meer zicht afschermende beplanting te onderzoeken. Deze optie is vervolgens nader onderzocht, mede vanwege de gewenste landschappelijke compensatie binnen het beplantingsplan. Aanleiding voor deze wens is de zienswijze d.d. 26 november 2013 en in het bijzonder onze reactie onder 1.1. Op basis van het voorgaande wordt daarom in het beplantingsplan zicht afschermende beplanting toegevoegd. Geconstateerd is dat het landschappelijk verantwoord is om aan de noordzijde van het plangebied twee plantvakken met dergelijke beplanting op te nemen. Het beplantingsplan wordt daarom op dit punt aangepast. Daarbij wordt nog opgemerkt dat aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het beplantingsplan als verplichting in de Regels van het bestemmingsplan vastligt.
- 2.2 De indiener constateert terecht dat de bedrijfsactiviteiten alleen in algemene zin zijn aangeduid. Er zijn geen overwegende bezwaren om dit punt nader te

- specificeren. De Toelichting wordt daarom op dit punt gewijzigd, waarbij het door de indiener aangegeven overzicht wordt overgenomen.
- 2.3 De indiener constateert terecht dat de activiteiten op het zuidelijk deel van het bedrijfsperceel alleen in algemene zin zijn aangeduid. Er zijn geen overwegende bezwaren om dit punt nader te specificeren. De Toelichting wordt daarom op dit punt gewijzigd, waarbij de betreffende activiteiten en hun geluidseffecten nader worden omschreven.

- 2.4 Dit punt is voorgelegd aan het adviesbureau dat het betreffende akoestische onderzoek heeft uitgevoerd. Gevraagd is om de keuze voor de representatieve bedrijfssituatie nader toe te lichten. Hierop is als volgt gereageerd:

'In rapport FG 15496-1-RA d.d. 29 juli 2013 zijn de resultaten gepresenteerd van een onderzoek naar de geluidniveaus ter plaatse van woningbouwplan Mussenkampseweg 11a te Heerde vanwege de inrichting van Lagemaat Sloopwerken BV.

Ter plaatse van Lagemaat is sprake van verschillende, akoestisch gezien relevante, representatieve bedrijfssituaties. In het onderzoek is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie 5a "zeven van grond" (RBS 5a), waarbij in het rapport gesteld is dat deze bedrijfssituatie maatgevend is voor de geluidimmissieniveaus ter plaatse van de geprojecteerde woningen. In het onderzoek is derhalve van uitgegaan van RBS 5a.

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de geprojecteerde woningen bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde vanwege RBS 5a. De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de overige representatieve bedrijfssituaties bedragen ten hoogste 43 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Uit een vergelijking tussen deze resultaten is derhalve bepaald dat RBS 5a maatgevend is voor de woningbouw.'

Met het bovenstaande is de keuze van de representatieve bedrijfssituatie naar onze mening voldoende onderbouwd. Duidelijk wordt aangegeven dat uitgegaan is van de qua geluid meest nadelige situatie.

- 2.5 Deze constatering is juist. Het aanwezige en beoogde groen aan de noordzijde van het plangebied heeft geen geluid reducerende werking. De Toelichting wordt daarom op dit punt gewijzigd.

Conclusie

1. de zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk;
2. de punten 1.1, 2.1, 2.2, 2.3 en 2.5 van de zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen (zie voor een toelichting de Nota van wijzigingen);
3. de zienswijzen geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure te staken.