

<b>Raadvergadering</b>
DD 13 MRT 2013
Besluit <i>conform voorstel</i> <i>GL stemt tegen</i>

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** : Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen'

**Raadsvergadering** : 13 maart 2013      **Politieke markt d.d.:** 6 maart 2013  
**Agendapunt** : 5      **Portef.houder** : Wethouder Swart  
**Voorstelnummer** : 782837      **BenW-besluit d.d. :** 12 februari 2013  
**Team** : Ruimtelijk ontwerp en Beheer

### Voorstel

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' en beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P277-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie april 2012;
3. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
5. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Looweg ongenummerd Bathmen. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
6. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

### Inleiding

Het bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van maximaal vijf woonwerkkavels langs de Looweg in Bathmen. Na vaststelling, door het college op 30 oktober 2012, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Looweg ongenummerd Bathmen en het beeldkwaliteitsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen was tevens tegen het beeldkwaliteitsplan gericht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een Nota zienswijzen opgesteld met een reactie namens de gemeente. De vervolgstap is nu vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

### Beoogd resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt herstructurering van het gebied met woon-werkkavels langs de Looweg ongenummerd Bathmen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet.

#### *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn de volgende kaders relevant:

- Dorpsvisie Bathmen vastgesteld op 11 juni 2008
- Structuurvisie bedrijventerrein Bathmen vastgesteld 13 mei 2009;
- 'Ontwikkelingstrategie en scenariokeuze Bedrijventerrein Bathmen' vastgesteld maart 2011
- Wet ruimtelijke ordening

Het kader voor het beeldkwaliteitplan is de Woningwet, de inspraakverordening en welstandsnota.

## **Argumenten**

### **Beslispunten 1, 2 en 3**

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van maximaal vijf woonwerk-kavels langs de Looweg in Bathmen. De thans agrarische gronden krijgen een bedrijfsbestemming waarbij aan de straatzijde maximaal vijf bedrijfswoningen zijn toegestaan. Achter deze bedrijfswoningen is het mogelijk om bedrijfsruimten op te richten ten behoeve van bedrijven van milieucategorie 2.

De opzet van het plan is om de bestaande kwaliteiten door te zetten en als uitgangspunt te hanteren voor de nieuwe invulling langs de Looweg. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn dan ook grotendeels gebaseerd op bestaande beeld en vergelijkbaar met de bestaande woon-werkkavels aan het begin van de Looweg. De ontsluiting van de kavels wordt voorzien vanaf de Looweg. Door de opritten zoveel mogelijk te bundelen blijft de erfverharding beperkt en kan toch een groen beeld van voortuinen langs de Looweg ontstaan.

### ***Zienswijzen***

Wij hebben op 30 oktober 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen'. Het bestemmingsplan heeft van 8 november tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijze was tevens tegen het beeldkwaliteitsplan gericht. In de bijbehorende zienswijzennota is een reactie op de zienswijzen gegeven.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over mogelijke trillingshinder als gevolg van het spoorverkeer.
- In de bestemming 'Groen' zijn de regels geschraapt voor de mogelijkheid voor parkeren met een omgevingsvergunning.

### **Beslispunt 4:**

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 0,5 hectare bedrijventerrein. De gemeente Deventer zal het totale plangebied ontwikkelen en uitgeven. Voor de ontwikkeling is een exploitatieberekening opgesteld. De gronden zijn van de gemeente en de gemeente zal het gebied bouwen woonrijp maken. Op basis van de exploitatieberekening kan gesteld worden dat er een financieel sluitende exploitatie van het bedrijventerrein mogelijk is. Er is geen aanleiding of (wettelijke) noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

### **Beslispunt 5:**

#### **Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan**

Het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

### **Beslispunt 6:**

#### **Verzoek tot eerdere bekendmaking**

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Bij brief van 23 december 2011 heeft het ministerie van I en M aangegeven per 1 januari 2012 verzoeken tot versnelde behandeling niet meer te behandelen. Bij brief van 21 februari 2012 is hier een aanvulling op gekomen dat, indien een plan geen betrekking heeft op de belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Barro aan de orde. Aan het ministerie hoeft geen verzoek tot versnelde publicatie gedaan te worden. Dit verzoek dient nog wel aan GS gedaan te worden. Om deze reden is onderdeel 6 van het voorstel opgenomen.

### **Draagvlak**

De ondernemers in Bathmen zien graag dat er invulling wordt gegeven aan de eerder opgestelde dorpsvisie en structuurvisie voor het dorp. Uit de contacten met belangenorganisaties blijkt draagvlak voor het onderliggende plan.

Het ontwerp-bestemmingsplan is in het wettelijk vooroverleg gebracht. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen van het Waterschap, de Veiligheidsregio en de provincie. Het ontwerp beeldkwaliteitplan is ter advisering aan welstand voorgelegd. Welstand geeft aan goed te kunnen werken met het plan

Tenslotte is het plan naar aanleiding van een zienswijze op twee punten aangepast.

### **Financiële consequenties**

De gemeente Deventer zal het totale plangebied ontwikkelen en uitgeven. Voor de ontwikkeling is een exploitatieberekening opgesteld. De gronden zijn van de gemeente en de gemeente zal het gebied bouwen woonrijp maken. De gemeente geeft de gronden bouwrijp uit aan bedrijven en particulieren. Op basis van de exploitatieberekening kan gesteld worden dat er een financieel sluitende exploitatie van het bedrijventerrein mogelijk is. Hierdoor is verhaal van de kosten verzekerd en is een het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

### **Aanpak/uitvoering**

- Verzoek GS sturen om versnelde publicatie;
- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,

de burgemeester,



Drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema



## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen'  
**Raadsvergadering** : 13 maart 2013  
**Agendapunt** : 5  
**Voorstelnummer** : 782837  
**Team** : Ruimtelijk ontwerp en Beheer

**Politieke markt d.d.:** 6 maart 2013  
**Portef.houder** : wethouder Swart  
**BenW-besluit d.d.:** 12 februari 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2013, nummer 782837, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

## BESLUIT

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P277-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie april 2012;
3. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
5. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Looweg ongenummerd Bathmen. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
6. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2013

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema



# Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen'

en

Beeldkwaliteitsplan Looweg ongenummerd Bathmen

Gemeente Deventer  
Januari 2013

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
BESTEMMINGSPLAN.....	3
<b>2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN .....</b>	<b>4</b>
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	4



# 1. Inleiding

## **bestemmingsplan**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen'. Het plan heeft van 8 november tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Één van de zienswijzen richtte zich tevens tegen het Beeldkwaliteitsplan. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plannen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over mogelijke trillingshinder als gevolg van het spoorverkeer.
- In de bestemming 'Groen' zijn de regels geschrapt voor de mogelijkheid voor parkeren met een omgevingsvergunning.

## 2. Zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen' heeft ter inzage gelegen van 8 november tot en met 19 december 2012. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

#### 2.1. Reclamant 1

##### Samenvatting

- a. De ontwikkeling van een bedrijventerrein geeft toename van het verkeer over de bestaande Looweg. Bij het reeds bestaande deel is afgesproken dat verkeer voor bedrijven via de weg langs het spoor zou plaatsvinden. In praktijk maakt verkeer toch gebruik van de Looweg. Ook worden privéauto's en bedrijfsauto's van werknemers in de groenstrook geparkeerd. Reclamant verzoekt om op te nemen dat parkeren in de groenstrook verboden is. Tevens moet worden aangegeven waar werknemers wel moeten parkeren. Artikel 4.1.C moet komen te vervallen.
- b. Reclamant geeft aan dat de bestaande Looweg een 30 km-gebied betreft. Op het lange rechte stuk wordt nu al te hard gereden met snelheden tot wel 100 km per uur. Reclamant verzoekt daarom dringend om maatregelen ter voorkoming van ernstige ongelukken. Dat zou kunnen door vernauwingen in het 30 km gebied van de Looweg.

##### Beantwoording:

- Ad. a. In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is parkeren mogelijk op gronden met de bestemming 'Groen' mits daarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Op de toekomstige bedrijfskavels is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Gezien het ontwerp van het profiel van de groenstrook is het na aanleg van de wadi en beplanting ook praktisch lastig uitvoerbaar om parkeervoorzieningen te realiseren. Om deze redenen is de mogelijkheid van het parkeren in de groenstrook geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.
- Ad b. Verkeersmaatregelen kunnen niet via het bestemmingsplan worden afgedwongen. Voor de Looweg geldt op grond van bestemmingsplan Kom Bathmen de bestemming 'Verkeer' Deze bestemming staat realisatie van verkeersmaatregelen niet in de weg.

Afgezien van de (on)mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan acht de gemeente de zienswijze van reclamant serieus genoeg om actie te ondernemen. Er is een aantal criteria wanneer het nemen van maatregelen zinvol wordt geacht. Eén van deze criteria is snelheid. De gemeente zal om deze reden een onderzoek naar de rijsnelheden op de Looweg instellen. Wellicht geeft het onderzoek aanleiding om gelijk, of bij onderhoud, verkeersmaatregelen te treffen. U wordt over de uitkomsten van het onderzoek separaat geïnformeerd.

##### Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De mogelijkheid voor het parkeren in de groenstrook wordt uit de regels geschrapt.

## Reclamant 2

### Samenvatting

- a. Reclamanten hebben moeite met het voorgenomen verdwijnen van de charme van- en het uitzicht op het een agrarisch perceel dat wordt begraasd door vee. Reclamanten geven aan dat een ander recent verzoek om bebouwing van het perceel met agrarische bestemming tegenover het plangebied is geweigerd met de motivering dat er niet gebouwd mag worden in het buitengebied.
- b. Reclamanten zijn van mening dat de twee enige inventarisaties naar de behoefte van woon-werkkavels onvoldoende actueel zijn. Het staat voor reclamanten onvoldoende vast dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Looweg aan de aanwezige behoefte voldoet, terwijl dat juist de eis is uit de Structuurvisie. Het bestemmingsplan geeft niet aan of de plandoelstellingen wel binnen de planperiode van 10 jaar zal worden gehaald. Het bestemmingsplan gaat niet in op de vraag naar woonruimte in Bathmen.
- c. De motivatie voor het niet overleggen en of opstellen van een exploitatiebegroting is volgens reclamanten onjuist. De gronden hebben de geldende bestemming 'Agrarisch' op grond van bestemmingsplan buitengebied Deventer. Hierop mag en mocht niet worden gebouwd, dus van onbenutte bouwruimte was geen sprake. Nu gronden in eigen beheer worden uitgegeven, is een verantwoording van de exploitatie weldegelijk nodig. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan op financiële doelmatigheid moet worden onderzocht.
- d. Het Beeldkwaliteitplan voor de Looweg stelt dat het een kader biedt waarmee de ruimtelijke kwaliteit in de komende jaren zo goed mogelijk wordt geborgd. De beeldkwaliteitscriteria zijn erop gericht de nieuwe ontwikkeling passend te maken in het beeld van dorpse lintbebouwing die langs de Looweg kenmerkend is. De aanleg van de wadi vormt een duidelijke inbreuk op het stedenbouwkundig patroon van de Looweg en is slechts vanuit kostenbesparing in de realisatiefase te begrijpen. Langs de bestaande bebouwing aan de Looweg is tot nu toe voortdurend (ruimte voor) de veilige verplaatsing van voetgangers. Omdat het plan uitgaat van woon-werkgebruik voor bedrijvigheid met een lokale oorsprong, is alleen de wadi dan ook onvoldoende voorwaardenscheppend voor het ontwikkelen en behouden van sociale samenhang in de buurt.
- e. Het bestemmingsplan stelt in de toelichting te beogen dat hier zich lokale bedrijvigheid gaat vestigen. De juridisch bindende regels garanderen echter nergens dat zich hier daadwerkelijk lokale bedrijvigheid vestigt. In die zin word de doelstelling van het bestemmingsplan nergens gehaald. In het bestemmingsplan is ook onvoldoende geregeld dat er op de uit te geven kavels daadwerkelijk een bedrijfswoning wordt gebouwd. De regels sluiten solitaire ontwikkeling van bedrijvigheid zelfs niet uit.

Het bestemmingsplan regelt verder niet dat er geen bedrijfsruimte in de zone met een 'w' kan worden gebouwd. Er staat nu hooguit dat er 'wonen is toegestaan', maar dat zijn 'bedrijven' op grond van artikel 3.1 lid a binnen de huidige regels ook. Omdat cliënten tegen iedere vorm van bedrijvigheid ter plaatse zijn, vinden zij ook deze regeling ongewenst.

- f. Reclamanten lezen de regeling ter zake zo dat de ruimte tussen de woning en het bedrijfsgebouw niet mag worden gebruikt voor opslag en ontvangt hiervan bevestiging in het raadsbesluit.
- g. De redactie van artikel 4.4. is niet juist. Het heeft als titel 'Afwijken van de gebruiksregels', maar het gaat om gebruik dat in artikel 4.1 juist is genoemd en daarmee (al) is toegestaan. Daarbij is de eis uit artikel 4.4.2 onder b. dubbel, omdat het voor wat betreft het straat- en bebouwingsbeeld ook al staat als eis onder 4.3.2. Gezien de eisen die in het bestemmingsplan aan medewerking aan de komst van een parkeervoorziening stelt, hechten reclamanten eraan dat 'de afwijking' ten opzichte van artikel 4.1 expliciet wordt weergegeven, door parkeren geheel uit te sluiten van het toegestaan gebruik.
- h. Reclamant leest de eisen die aan Bed & Breakfast worden gesteld zo, dat er geen tijdelijke huisvesting van personeel wordt toegestaan en dat hier alsdan handhavend tegen wordt opgetreden.

- i. In de toelichting staat een verhandeling over de Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007). Hierin staat dat uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering) zijn toegestaan. Artikel 7.2 onder b geeft aan dat alleen beroep of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmaken bijlage I zijn aangeduid als categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven gelijk kunnen worden gesteld. De regels zijn hiermee in strijd met de uitgangspunten van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis (2007) waarin is gesteld dat het alleen om categorie 1 bedrijven mag gaan. Andere bedrijven kunnen dus niet worden toegestaan. De regels behoeven op dit punt correctie. Reclamanten zijn van mening dat de gelijkgestelde bedrijven niet bij recht mogen worden toegestaan, maar via een afweging.
- j. In de toelichting van het bestemmingsplan staat: *'Voor de nieuwe woonwerkkavels aan de Looweg gaat de voorkeur uit naar een gedeelde oprit: hierbij is het uitgangspunt dat steeds 2 aangrenzende kavels een oprit vanaf de Looweg met elkaar delen en vanaf die oprit het eigen woon- en werkgedeelte van de kavel bereiken. Door de opritten zoveel mogelijk te bundelen blijft de erfverharding beperkt en kan toch een groen beeld van voortuinen langs de Looweg ontstaan. Daarnaast biedt dit principe flexibiliteit voor de toekomstige eigenaren om de kavel naar eigen inzicht te ontsluiten.'* De voorkeurswijze van gecombineerde ontsluiting uit het Beeldkwaliteitsplan is niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- k. In artikel 9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid is terug te voeren op artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staat dat Burgemeester en wethouders het plan binnen bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen. Het gaat om de situering en de vorm van het bestemmingsvlak en bouwvlak. Ook zouden nieuwe bouwvlakken kunnen worden toegevoegd. De voorwaarden zien alleen toe op het voorkomen van aantasting van bepaalde waarden en zien niet toe op de beoordeling aan het Beeldkwaliteitsplan dat is gekoppeld aan voorliggend bestemmingsplan.

#### **Beantwoording:**

- Ad a. Niet ontkend wordt dat de huidige uitstraling van het beoogde deel van de Looweg verandert. Desalniettemin is de voorgenomen wijziging van het gebied reeds lange tijd voorzien en in verschillende visies voor ruimte voor werken is deze locatie aangewezen. De locatie is onder meer opgenomen in de Structuurvisie bedrijventerreinen Bathmen en de Dorpsvisie Bathmen. De beoogde locatie voor woon-werkkavels sluit in de visie van de gemeente goed aan op de bestaande structuur van de Looweg. De bebouwing wordt nu voortgezet tot aan de reeds aanwezige bedrijfsbestemming aan Looweg 47. De invulling betreft een 'logische' voortzetting van de bebouwing.
- Ad b. In het kader van de dorpsvisie Bathmen en de structuurvisie bedrijventerrein Bathmen is er verschillende keren onderzoek verricht naar de behoefte aan woon-werklocaties in Bathmen. Het meest recente behoefte onderzoek dateert van februari 2012. In 2006 was er nog behoefte aan 3 hectare ruimte, waarvan 1,25 hectare voor bedrijfskavels kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>. Deze behoefte is blijkens het onderzoek uit 2012 gedaald met ongeveer 20%. Als gevolg van onderliggend bestemmingsplan komt 0,5 hectare beschikbaar voor kleinere bedrijfskavels. Deze behoefteeraming geeft de gemeente voldoende zekerheid dat met de ontwikkeling van het terrein in een behoefte wordt voorzien. Van 2,5 hectare ruimtevrage bedrijven heeft circa 1/3 behoefte aan een bedrijfswoning bij het bedrijfspand. Er is naar inzicht van de gemeente voldoende behoefte aan bedrijfswoningen. Een separaat onderzoek naar wonen wordt niet noodzakelijk geacht omdat het hier specifiek bedrijfswoningen betreft.
- Ad c. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten voor het bouwrijp maken van de gronden en ontwikkeling van de locatie verplicht. Voor het verhalen van deze kosten bij anderen is het noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. De wet maakt hierop één uitzondering: in het geval het verhaal van de exploitatiekosten van de gronden op een andere manier verzekerd zijn.

Bij ontwikkeling van het plangebied aan de Looweg zijn de gronden in gemeentelijk eigendom. Alle kosten die op grond van de wet *moeten* worden verhaald, liggen bij de gemeente. De gemeente kan geen kosten bij derden verhalen. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeente heeft wel een exploitatieberekening opgesteld om te kunnen bepalen of de ontwikkeling financieel haalbaar is. De gemeente wil de ontwikkeling niet met verlies afsluiten. Uit de berekeningen blijkt dat er een financieel sluitende exploitatie van de gronden mogelijk is.

- Ad d. De continuïteit van de Looweg krijgt met name met de realisatie van de groene berm met bomen volgens de gemeente op overtuigende wijze vorm. De wadi is in dit groene beeld een ondergeschikt element en doet geen inbreuk op deze continuïteit. De indeling van het nieuwe profiel wijkt op detailniveau af van het al bestaande deel van de Looweg met woon-werkkavels. De bestaande woonkavel aan de westzijde (die voor een onderbreking van de groene berm zorgt) en de geleidelijke overgang naar het buitengebied vormen een aanleiding om op detailniveau een andere indeling van het profiel te maken.
- De aanleg van een wadi is met name ingegeven vanuit de duurzaamheidsambities in het waterhuishoudkundig beleid van gemeente en het Waterschap. Het zichtbaar bergen, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater is een speerpunt in dit beleid. De toepassing van een wadi is een logische en landschappelijk goed passende oplossing op deze locatie. De keuze voor een wadi is niet ingegeven door financiële overwegingen. De aanleg van een ondergronds hemelwater riool is qua ruimtegebruik en dus grondopbrengsten aantrekkelijker, maar geen goede vertaling van het beleid op dit vlak.
- Het nieuwe profiel voorziet ook in een loopstrook waar voor voetgangers volgens de geldende richtlijnen voldoende ruimte is. Het voorgestelde profiel voorziet in een overtuigende ruimtelijke continuïteit en samenhang. Het nastreven van een sociale samenhang is een mooie ambitie die door de gemeente wordt onderschreven. De samenhang zal echter grotendeels in het sociale verkeer moeten ontstaan. De inpassing van een wadi werkt daarvoor niet belemmerend.
- Ad e. Reclamanten constateren terecht dat in de regels nergens is verankerd dat de bedrijven uit Bathmen moeten komen. De wens voor 'lokale' bedrijven komt dan ook vanuit de gemeente, maar is voor het opstellen van een bestemmingsplan niet ruimtelijk relevant. Voor het opstellen van een bestemmingsplan is uitsluitend een ruimtelijke relevantie op ruimtelijke aspecten, zoals uitstraling, hoogte, milieuaspecten e.v. van belang. Om deze reden kan de gemeente niet in de regels verankeren dat bedrijven uit de omgeving moeten komen. Bij de uitgifte van de kavels wordt echter de voorkeur gegeven aan lokale en/of Bathmense bedrijven.

Op de verbeelding is aangegeven dat aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming in de bouwvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Dat wil zeggen dat aan de voorzijde van het perceel geen bedrijfsruimte mag worden gebouwd. De percelen worden uitgegeven als woon-werklocatie. Op grond van het bestemmingsplan is het voor toekomstige ondernemer(s) mogelijk om alleen het achterste deel van het perceel te ontwikkelen, daar waar alleen bedrijfsbebouwing is toegestaan. Het bestemmingsplan betreft immers toelatingsplanologie en schrijft geen bebouwing voor. In de uitgiftecontracten van de kavels worden echter wel voorwaarden opgenomen waarbij de gemeente op privaatrechterlijke wijze een compleet plan (bedrijfsgebouw- en woning) wil garanderen.

- Ad f. De lezing van reclamant kan worden bevestigd. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag geen opslag plaatsvinden voor de voorgevels van gebouwen en in het verlengde daarvan. Dat houdt in dat voor de voorgevel van de bedrijfsbebouwing (in dit geval tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte) geen buitenopslag mag plaatsvinden. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag uitsluitend buitenopslag plaatsvinden achter en naast de bedrijfsgebouwen, mits deze een maximale hoogte heeft van 10 meter.
- Ad g. In aansluiting op de zienswijze van reclamant 1 onder a worden de regels voor de mogelijkheid van parkeervoorzieningen uit de bestemming 'Groen' geschrapt. In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is parkeren mogelijk op gronden met de bestemming 'Groen' mits daarvoor een omgevingsvergunning was afgegeven. Op de toekomstige bedrijfskavels is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Gezien het ontwerp

van het profiel van de groenstrook is het na aanleg van de wadi en beplanting ook praktisch lastig uitvoerbaar om parkeervoorzieningen te realiseren. Om deze redenen is de mogelijkheid van het parkeren in de groenstrook geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.

Reclamant stelt dat de redactie van artikel 4.4. niet juist is. In dit artikel worden de voorwaarden omschreven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een parkeervoorziening. Omdat de mogelijkheid van parkeren met een omgevingsvergunning uit de regels is geschrapt wordt ook het artikel 4.4. geschrapt.

- Ad h. bed en breakfast is inderdaad volgens de definitie niet in gericht op overnachtingen in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden want in dat geval is er sprake met strijdig gebruik van de gebouwen op grond van het bestemmingsplan.
- Ad i. Artikel 7.2 onder b geeft aan dat beroep of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmaken bijlage I zijn aangeduid als categorie 1, *of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven gelijk kunnen worden gesteld*. Dat wil zeggen dat er uitsluitend bedrijven worden toegestaan met een uitstraling van milieucategorie 1. De lijst met categorie 1 bedrijven in de bijlage is niet uitputtend. De regels zijn nadrukkelijk niet bedoeld om bedrijven met een grotere uitstraling dan milieucategorie 1 toe te staan. Om die reden is ook in de regels opgenomen dat het om gelijk te stellen bedrijven moet gaan.  
Het bij recht toestaan van milieucategorie 1 bedrijven, of bedrijven die daaraan gelijk worden gesteld is niet in strijd met de beleidsnota beroep en bedrijven aan huis.
- ad j. Reclamant constateert terecht dat de voorkeurswijze van ontsluiten middels een gecombineerde ontsluiting uit het Beeldkwaliteitplan niet is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het ontwerp van de gecombineerde ontsluiting is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen om duurzaam en efficiënt ruimtegebruik te stimuleren. Deze wijze van ontsluiten is niet dwingend geregeld in het bestemmingsplan om voor de toekomstige eigenaren van de kavel flexibiliteit te behouden. De ontsluiting zal in alle gevallen via de Looweg moeten plaatsvinden.
- Ad k. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht, omdat er een indirecte relatie is tussen de plannen. Beide plannen zeggen iets over de verschijningsvorm van bebouwing op de locatie. Er is echter geen directe relatie waardoor het beeldkwaliteitplan is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan heeft een functie bij een aanvraag voor omgevingsvergunning (bouwaanvraag), waarbij de welstandscommissie de verschijningsvorm en uitstraling van de bebouwing toetst aan het beeldkwaliteitplan. In de regels van het bestemmingsplan is echter geen directe koppeling met het beeldkwaliteitplan gemaakt. Indien als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9 een omgevingsvergunning voor bouw wordt aangevraagd, vindt toetsing bij die aanvraag de toetsing aan het beeldkwaliteitplan plaats.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De mogelijkheid voor het parkeren in de groenstrook wordt uit de regels geschrapt.

### **Reclamant 3**

#### **Samenvatting**

In de onderbouwing van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt onderzoek naar de mogelijke gevolgen van trillingen op de betreffende bedrijfswoningen. Reclamant verzoekt om een trillingsonderzoek uit te voeren waarin wordt onderzocht in hoeverre het huidige en het toekomstige gebruik van de spoorlijn van invloed is op de geprojecteerde woningen.

#### **Beantwoording:**

Langs het traject van de geplande woonbebouwing is in 2012 trillingsonderzoek uitgevoerd en beschreven in het rapport; NaNOV therhalingsmetingen 2011 en vergelijking met 2003, d.d. 27 januari 2012 met kenmerk 2010236805-05 van Cauberg-Huygen. Uit het onderzoek blijkt dat bij de bestaande woonbebouwing de streefwaarden voor trillingshinder overschreden *kunnen* worden. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn niet vastgesteld. De hinder kwalificatie van de gemeten trillingssterkten in woningen varieert tussen 'geen' en 'hinder'.

Gezien de afstand van de geplande woningen tot het spoor is het aannemelijk om te verwachten dat in deze situatie sprake van trillingsinvloed op de woonomgeving kan zijn. Het betreft hier echter nieuwbouwwoningen die volgens de stand der techniek gebouwd zullen worden. Dat betekent dat de constructie-gevoeligheid voor trilling lager zal zijn ten opzichte van bestaande bebouwing.

Omdat uit het trillingsonderzoek is gebleken dat geen grenswaarden worden overschreden wordt de mogelijk optredende trillingshinder op de nieuwe woningen acceptabel voor deze woon- en leefomgeving.

#### **Conclusie:**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een extra paragraaf opgenomen met betrekking tot het aspect trilling.

