

Nota van beantwoording zienswijzen
Projectbesluit Den Nul – Locatie Baltus

Olst/Wijhe, 8 juni 2011.
doc. nr.: 11.042957

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....
2. Zienswijzen en beantwoording.....
3. Samenvatting wijzigingen.....

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit voor de herontwikkeling van het bedrijfsperceel aan de Rijksstraatweg 52 te Den Nul. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Olst, sectie B, nummer 3915. Het plan heeft ter inzage gelegen van 20 augustus 2010 tot en met 30 september 2010. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het projectbesluit.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. In de navolgende tabel worden per zienswijze opgenomen:

- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen.
- In de tweede kolom per zienswijze de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Zienswijze	Gemeentelijk standpunt	Aanpassing plan?
1. Reclamant wijst er op dat eerder met de initiatiefnemer overeen was gekomen dat een goede grensafscheiding gerealiseerd zou worden. Dit om geluidsoverlast te voorkomen en het besloten karakter van de tuinen aan de achterkant van de aan de Rijksstraatweg gelegen percelen te bewaren. In het ter inzage gelegde plan is deze erfafscheiding niet opgenomen.	1. Het ter inzage gelegde ontwerpplan voorziet in de mogelijkheid om erf- en terreinafscheidingen op te richten. In artikel 4 van de voorschriften is hierbij als bepaling opgenomen dat de bouwhoogte van deze afscheidingen ten hoogste twee meter mag bedragen. Het is niet aan de gemeente om te bepalen, dan wel vast te leggen, of en in welke vorm deze erf- en terreinafscheidingen uiteindelijk worden gerealiseerd. Reclamant kan daar in onderling overleg met de ontwikkelaar, dan wel met de nieuwe bewoners van het perceel, afspraken over maken.	Nee
2. Reclamant geeft aan dat de bouw van de geplande woningen er toe zal leiden dat het 'natuurlijk' uitzicht, gezien vanuit de eigen achtertuin, verloren gaat. Hierbij wordt mede verwezen naar de voorgenomen hoogte van de woningen.	2. Erkend wordt dat het uitzicht van reclamant door realisatie van het plan zal veranderen. Echter, de afstand van de woning van reclamant tot aan de grens met het projectgebied bedraagt circa 35 meter. Gelet op deze betrekkelijk ruime afstand kan worden gesteld dat de gevolgen voor reclamant klein zijn. Hierbij komt dat in Nederland niet zoiets bestaat als een algemeen recht op vrij uitzicht.	Nee
3a. Ook reclamant drie wijst op de voorgenomen goot- en nokhoogte. Mede door de hoogte van de geplande woningen gaat het vrije uitzicht verloren. Dit zal tevens leiden tot een waardevermindering van de eigen woning. Gevraagd wordt om voor een 'groene' erfafscheiding te zorgen. De bestaande bomen langs	3a. Voor reclamant drie geldt eveneens dat de afstand van de woning tot aan de grens met het projectgebied betrekkelijk ruim is (circa 40 meter), waardoor de gevolgen klein zullen zijn. Tevens kan ook hier worden gesteld dat er in Nederland geen garantie bestaat op een vrij uitzicht. Wanneer reclamant in aanmerking denkt te komen voor een vergoeding in de geleden planschade kan daartoe een verzoek worden ingediend bij de gemeente. Ten aanzien van het gestelde over de 'groene' erfafscheiding en het behoud van de bestaande bomen kan worden opgemerkt dat reclamant hiervoor afspraken kan maken met de ontwikkelaar, dan wel met de nieuwe bewoners van de projectlocatie. Hierbij kan mede	Nee

<p>de erfgrans zouden behouden moeten blijven.</p> <p>3b. Verder wordt aangegeven dat het eigen perceel lager ligt dan het perceel waar de woningen worden gerealiseerd. Bij de planvorming dient daarom rekening te worden gehouden met de waterafvoer.</p>	<p>worden verwezen naar de beantwoording onder 1.</p> <p>3b. Het voorgenomen bouwplan is in het kader van de 'Watertoets' voorgelegd aan het Waterschap Groot Salland. De procedure in het kader van de 'Watertoets' is goed doorlopen en het Waterschap heeft een positief advies afgegeven. De ontwikkelaar van het bouwplan is uiteindelijk verantwoordelijk voor een goede waterhuishouding binnen het plan en voor eventuele negatieve effecten van het plan op de waterhuishouding van andere percelen. In de verdere planvorming wordt hier rekening mee gehouden. Water dient zodanig afgevoerd te worden dat geen overlast ontstaat voor omliggende gronden.</p>	
<p>4a. Indieners zijn van mening dat een bredere visie op het plangebied ontbreekt. De gemeente heeft enkel naar het perceel aan de Rijksstraatweg 52 gekeken en heeft de mogelijkheden van en de consequenties voor belendende percelen niet in ogenschouw genomen. Deze gedachte wordt versterkt door de insinuatie dat er een koppeling bestaat tussen de verplaatsing van het bedrijf Baltus en de voorgestane herontwikkeling. Deze koppeling is er echter niet.</p> <p>Men vraagt zich af waarom de omliggende grond niet in de afweging is betrokken en of de bouw van een aantal van de op korte termijn in Den Nul te bouwen</p>	<p>4a. Door een verplaatsing van het transportbedrijf Baltus komt de locatie aan de Rijksstraatweg 52 vrij voor een andere functie. De eigenaar van het bedrijfsperceel heeft aangegeven de locatie na bedrijfsverplaatsing te willen ontwikkelen naar woningbouw. Dit mede om een verplaatsing van het bedrijf en het daarmee gepaard gaande inkomstenverlies financieel op te kunnen vangen.</p> <p>In 2009 is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd voor Den Nul. Uit deze verkenning is gebleken dat de locatie Baltus in aanmerking zou kunnen komen voor woningbouw. In de verkenning is tevens een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van deze en andere bouwlocaties in Den Nul. Voor de locatie Baltus is daarbij ook om omliggende gronden geweest. Een verdere uitbreiding in zuidelijke en oostelijke richting zou op termijn verder kunnen worden uitgewerkt. Bij het opstellen van onderhavig plan is rekening gehouden met de stedenbouwkundige verkenning en de daarin opgenomen aanbevelingen. In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit is dit ook aangegeven.</p> <p>Gelet op het gemeentelijke woningbouwprogramma en de daarbij opgestelde prioritering in woningbouwprojecten lijkt een verder uitbreiding van het projectgebied vooralsnog niet aan de orde. Concrete acties hieromtrent, bijvoorbeeld ten aanzien van technische aansluitingen en communicatie naar de nieuwe bewoners, zijn voor dit moment dan ook niet opportuun.</p>	<p>Ja</p>

<p>woningen niet op deze belendende grond mogelijk zou zijn. Indien woningbouw op de korte termijn niet, maar op de lange termijn wel mogelijk is, vragen reclamanten zich af of hiermee thans voldoende rekening wordt gehouden, bijvoorbeeld met het oog op de technische aansluitingen en in de communicatie naar de nieuwe bewoners van het plangebied.</p> <p>4c. Indieners maken zich verder zorgen over de gevolgen van de uit te voeren (hei)werkzaamheden voor zijn woning. Er wordt dringend verzocht om voorafgaand aan deze werkzaamheden een bouwtechnische keuring uit te (laten) voeren.</p> <p>4d. Tenslotte zijn indieners van mening dat de afstand tussen de meest oostelijke grens van het bouwvlak en zijn eigendommen erg klein is (+/- 1 meter). Ook de afstand tussen de zuidelijke grens van de bouwkevel voor de vrijstaande woning en de eigendomsgrens is erg klein te noemen (2 meter).</p>	<p>4b. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord als vermeld onder 3b. Tevens wordt opgemerkt dat het extra te verhard oppervlak, mede gelet ook op het nu al bestaande totaal aan verhard terrein, niet meer dan 1500m³ bedraagt.</p> <p>4c. Indien reclamant zorgen heeft over de gevolgen van uit te voeren werkzaamheden voor de eigen woning wordt geadviseerd om contact op te nemen met de projectontwikkelaar, dan wel met de aannemer. Het aangevoerde onder 4c kan niet als ruimtelijk relevant worden aangemerkt en heeft dan ook geen (inhoudelijke) consequenties voor het opgestelde plan.</p> <p>4d. De vrijstaande woning en de woning die wordt gerealiseerd aan de meest oostelijke zijde van het projectgebied komen op ruime afstand van de perceelsgrenzen te staan. Gelet hierop is het mogelijk om de bouwvlakken op de door reclamanten genoemde locaties iets te verkleinen. De afstanden tussen bouwvlak en perceelsgrens worden hiermee vergroot.</p>
--	--

<p>5a. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat de gemeenteraad heeft besloten om geen exploitatieplan vast te stellen en op welke gronden zij zich ontheven acht van deze verplichting. Nu op onderhavige projectlocatie naar verwachting zeven woningen gerealiseerd gaan worden, kan niet worden gesteld dat op grond van artikel 6.1.2 Bro geen exploitatieplan is vereist.</p> <p>5b. Door uitbreiding van woningbouw wordt het (agraris) bedrijf van de indiener steeds meer ingeklemd, waardoor zij in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en haar bedrijf uiteindelijk op slot komt te zitten. Voorts wordt gevreesd voor toenemende bezwaren van omwonenden over geur en geluid.</p> <p>Indiener is van mening dat haar belangen onvoldoende zijn meegenomen in de besluitvorming en verzoekt het college in dit kader om nogmaals te kijken naar de mogelijkheden (voor verplaatsing) en de Landinrichtingscommissie te</p>	<p>5a. In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit is aangegeven dat in onderhavig geval sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is ook aangegeven dat vaststelling van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal is geregeld wordt bij vaststelling van het projectbesluit besloten dat geen exploitatieplan wordt opgesteld. Dit is ook als zodanig in het ontwerpprojectbesluit opgenomen.</p> <p>5b. In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit is opgenomen dat de afstanden van de diverse bedrijven in de omgeving van de projectlocatie voldoende groot zijn, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot milieuzonering. Ook het bedrijf van reclamant is bij de beoordeling ten aanzien van het aspect milieuzonering betrokken.</p> <p>Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een afstandseis van 100 meter tussen een melkrundveehouderij en woningen. De afstand tussen het bedrijf van reclamant en de projectlocatie is groter dan 100 meter. Het bedrijf vormt hiermee geen beperking voor realisatie van het plan. Realisatie van voorliggend plan zal tevens geen beperkingen voor het bedrijf met zich meebrengen. Gelet hierop wordt dan ook geen reden gezien om actief in te zetten op een verplaatsing van het agrarisch bedrijf.</p>	<p>Nee</p>
--	--	------------

bewegen om het bedrijf in de ruilverkavelingsprocedure op te nemen.		
---	--	--

3. Samenvatting wijzigingen – aanpassing plan

In het vorige hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de verbeelding bij het projectbesluit.

Op basis van deze aanpassing kan het projectbesluit worden vastgesteld.