

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a

NL.IMRO.1773.BP2018004020-0301

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen en beantwoording.....	4
3. Samevatting wijzigingen – aanpassing plan.....	8

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a'.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 12 april 2018 tot en met 30 mei 2018. Deze termijn is een week langer dan wettelijk verplicht omdat er een rectificatie heeft plaatsgevonden van de terinzagelegging. De eerste week lag de procedure hogere grenswaarde met betrekking tot spoorweglawaaï niet ter inzage. Bij wet is bepaald dat de twee procedures gelijktijdig ter inzage moeten liggen. Binnen de termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van deze zienswijzen en het standpunt hierover van het college van burgemeester en wethouders.

De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 3968-2018 en is gedateerd 16 april 2018 en door de gemeente ontvangen op 18 april 2018.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

Samenvatting van de zienswijze:

Omdat de beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder acht indiener het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Aangeraden wordt om het aspect trillingen te betrekken bij het bestemmingsplan.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijze:

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de spoorlijn Zwolle – Deventer, op ca 65 meter uit het spoor. Tussen het plangebied en het spoor zijn woningen gelegen (eveneens aan de Enkweg). Binnen het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning (Enkweg 54a) omgezet naar woning en tevens wordt de bouw van maximaal 8 woningen op de plek van Enkweg 56 mogelijk gemaakt.

In de zienswijze wordt juist aangehaald dat geen landelijke wetgeving bestaat ten aanzien van trillingshinder. Wel heeft Prorail als beheerder van het spoorwegennet een beleidsregel Trillingshinder Spoor (2014) opgesteld, deze is van toepassing als sprake is van een Tracébesluit; dit geldt in dit geval niet. Ook Stichting Bouw Research (hierna SBR) heeft een publicatie uitgeven: "Trillingen: meet- en beoordelingsrichtlijnen – Deel B hinder voor personen in gebouwen (juli 2006)".

Als deze richtlijn van SBR wordt aangehouden, worden eisen aan de maximaal toegestane trillingen gesteld. Dit maximum is afhankelijk van de functie van het gebouw, de trillingsbron, de situatie (bestaand of nieuw) en het tijdstip. Voor nieuw te bouwen woningen gelden de streefwaarden uit tabel 2 in paragraaf 10.5.2. Voor de bestaande woning, Enkweg 54a, gelden de waarden uit tabel 3 uit paragraaf 10.5.3..

Trillingen vanwege verkeer op het spoor wordt met name veroorzaakt door goederentreinen. Op het spoor Zwolle – Deventer rijden relatief weinig goederentreinen en hoofdzakelijk reizigerstreinen. De afstand van het spoor tot de woningen bedraagt ca 65 m, vanwege de demping in de bodem, dempen trillingen snel uit (exponentieel). Tussen het plangebied en het spoor zijn andere woningen gelegen, waarvan bij de gemeente geen klachten bekend zijn over trillingshinder van het treinverkeer.

Om de bovenstaande redenen achten wij een indicatief trillingsonderzoek niet nodig. Het is aannemelijk dat voldaan kan worden aan de streefwaarden uit tabel 2 en 3 van SBR- deel B en trillingshinder naar verwachting niet zal optreden. Het voorschrijven van eventueel trillingsbeperkende maatregelen achten wij ook niet noodzakelijk.

Het is wel aan te bevelen dat bij het opstellen van een bouwkundig ontwerp aandacht aan het aspect trillingen wordt geschonken. Ondanks dat trillingshinder niet te verwachten is, is trillingsoverlast ervaring een persoonlijke ervaring, welke mede wordt bepaald door de fysische eigenschappen van de woning (bijv. het eventueel resoneren van constructieonderdelen). Hierbij kan gedacht worden aan het verhogen van de massa van de vloeren.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande zienswijze zal het aspect trillingen in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden.

Zienswijze 2**Ontvankelijkheid**

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 4681-2018 en is gedateerd 4 mei 2018 en door de gemeente ontvangen op 3 mei 2018.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

Samenvatting van de zienswijze:

De indiener vreest voor parkeerproblemen wanneer uitvoering wordt gegeven aan het plan. De indiener stelt dat het in de praktijk zo zal zijn dat nieuwe bewoners een auto op de inrit parkeren en een auto aan de openbare weg. De indiener stelt dat de weg te smal is om aan beide zijden langs de weg te parkeren waardoor voetgangers over de weg moeten lopen. Indiener stelt voor om het perceel achter de te realiseren woningen in te richten als parkeerterrein.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijze:

De gemeente Olst-Wijhe heeft in 2015 beleidsregels vastgesteld om parkeeroverlast in de gemeente tegen te gaan. Uitgangspunt bij het vaststellen van de beleidsregels voor parkeren is dat op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte. Wanneer niet op eigen terrein voorzien kan worden in de parkeerbehoefte kan middels vergunning, onder voorwaarden worden afgeweken. Het bestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a' maakt de bouw van in totaal acht twee-onder-een-kap woningen mogelijk. Uit de parkeernormen, welke onderdeel uitmaken van de beleidsregels voor parkeren, blijkt dat per half vrijstaande woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het plan voor de bouw van acht twee-onder-een-kap woningen voorziet in de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per half vrijstaande woning op eigen terrein.

Per 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening te vervallen. Een van deze stedenbouwkundige bepalingen heeft betrekking op het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen. Wanneer de bepalingen in de bouwverordening komen te vervallen betekent dit dat het op basis van de bouwverordening niet meer mogelijk is om omgevingsvergunningen te toetsen aan de beleidsregels voor parkeren. Om het toetsen aan de beleidsregels voor parkeren ook na 1 juli 2018 mogelijk te maken is de gemeente Olst-Wijhe bezig met een procedure voor het Parapluplan Parkeren. Dit parapluplan is een overkoepelend bestemmingsplan voor de gehele gemeente. De regeling uit het Parapluplan Parkeren wordt ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a'. Wanneer de omgevingsvergunning wordt ingediend voor de bouw van de woningen wordt vervolgens opnieuw getoetst of voldaan wordt aan de beleidsregels met betrekking tot parkeren.

De gemeente Olst-Wijhe heeft de grond achter de te realiseren woningen niet in eigendom. De gemeente kan dit perceel dan ook niet inrichten als parkeerterrein.

In het kader van de bedrijfsvoering van het bedrijf dat vroeger gevestigd was aan de Enkweg 56 is een parkeerverbod voor een deel van de Enkweg ingesteld. Doordat het bedrijf betrokken is naar een andere locatie kan het zijn dat het wenselijk is om het parkeerverbod in te trekken. De gemeente Olst-Wijhe wil graag in gesprek gaan met belanghebbenden over de parkeersituatie ter hoogte van de Enkweg 56 wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van twee-onder-een-kap woningen op dit perceel.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande zienswijze zal de regeling met betrekking tot parkeren uit het Parapluplan Parkeren worden overgenomen in het bestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a'. Tevens gaat de gemeente Olst-Wijhe in gesprek met belanghebbenden over de parkeersituatie ter hoogte van de Enkweg

56 wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van twee-onder-een-lap woningen op dit perceel.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 4762-2018 en is gedateerd 30 april 2018 en door de gemeente ontvangen op 9 mei 2018.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

Samenvatting van de zienswijze:

Indiener geeft aan belemmerd te worden in de bedrijfsvoering wanneer de bedrijfsbestemming aan de Enkweg 56 en 54a wordt herzien naar een woonbestemming. Indiener geeft aan dat bij de revitalisering van het bedrijventerrein als uitgangspunt is genomen dat aanwezige bedrijven meer uitbreidingsmogelijkheden geboden zou worden en niet minder. Indiener vreest voor klachten van toekomstige bewoners waarna de ondernemer de kosten moet betalen om de klachten weg te nemen.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijze:

Bij het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan waarbinnen woningbouw mogelijk wordt gemaakt moet de gemeente onderzoeken of bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Dit onderzoek gebeurt aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Middels deze publicatie kan inzichtelijk gemaakt worden welke afstand milieugevoelige functies (zoals woningen) moeten houden ten opzichte van milieubelastende functies (zoals bedrijven). Wanneer aan de afstandsnormen uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' kan worden voldaan is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Eerst wordt aan de hand van een inventarisatie inzichtelijk gemaakt welke bedrijven op basis van vigerende bestemmingsplannen zijn toegestaan in de omgeving van het plangebied. Op het perceel direct achter de geplande woningen zijn categorie 2 bedrijven op basis van het bestemmingsplan 'Enkweg 56 / Industrieweg 1' toegestaan. Op het perceel daarachter zijn op basis van het bestemmingsplan 'De Enk' categorie 3.1 bedrijven toegestaan. Aan de hand van deze categorieën kunnen de afstandsnormen voor het omgevingstype rustige woonwijk en voor het omgevingstype gemengd gebied worden bepaald. Voor de locatie Enkweg 56 is het omgevingstype gemengd gebied van toepassing omdat in de directe nabijheid meerdere functies zijn toegestaan, zoals: bedrijven, woningen, wegen, spoorlijnen, groen en op geringe afstand maatschappelijk.

Voor een categorie 2 bedrijf in een gemengd gebied moet een afstand van 10 meter worden aangehouden. Voor een categorie 3.1 bedrijf in een gemengd gebied moet een afstand van 30 meter worden aangehouden. Deze afstand moet worden gemeten vanaf de bedrijfsbestemming tot de uiterste situering van de dichtstbijzijnde gevel van de woning. Doordat het in sommige gevallen mogelijk is de gevel van de woning vergunningsvrij uit te bouwen moet bij het aanhouden van de bovengenoemde afstanden rekening gehouden worden met deze vergunningsvrije uitbreidingsruimte. Vergunningsvrij is het mogelijk om de gevel aan de achterzijde van de woningen maximaal 4 meter uit te breiden buiten het bouwvlak. Dit betekent dat het bouwvlak van de te realiseren woningen op minimaal 14 meter gelegen moet zijn ten opzichte van een categorie 2 bedrijf en op minimaal 34 meter gelegen moet zijn ten opzichte van een categorie 3.1 bedrijf.

In het ontwerp bestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a' is een afstand van ongeveer 16,5 meter aangehouden tussen het bouwvlak van de te realiseren woningen en de bestemming waarbinnen een categorie 2 bedrijf is toegestaan. Ten opzichte van de bestemming waarbinnen een categorie 3.1 bedrijf is toegestaan is een afstand van 34 meter aangehouden. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en worden bestaande bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij het realiseren van milieugevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies rekening moet worden gehouden met uitbreidingsplannen van bedrijven wanneer deze plannen kenbaar zijn gemaakt bij de gemeente. Wanneer bedrijven echter binnen hun huidige milieucategorie uitbreiden hoeft daar geen rekening mee gehouden te worden. Indien er niet kenbaar is gemaakt dat er op korte termijn concrete uitbreidingsplannen zijn van omliggende bedrijven die niet passen binnen hun huidige categorie.

Wanneer toekomstige bewoners klachten en/of verzoeken tot handhaving indienen tegen omliggende bedrijven moet worden beoordeeld of de werkzaamheden die deze bedrijven uitvoeren zijn toegestaan binnen de milieucategorie zoals die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan en/of een vergunning. Wanneer de werkzaamheden passen binnen het bestemmingsplan en/of de vergunning zal niet handhavend worden opgetreden.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen dan wel te vernietigen.

Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 4704-2018 en is gedateerd 30 april 2018 en door de gemeente ontvangen op 9 mei 2018.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

Samenvatting van de zienswijze:

Indiener geeft aan belemmerd te worden in de bedrijfsvoering wanneer de bedrijfsbestemming aan de Enkweg 56 en 54a wordt herzien naar een woonbestemming. Indiener geeft aan dat bij de revitalisering van het bedrijventerrein als uitgangspunt is genomen dat aanwezige bedrijven meer uitbreidingsmogelijkheden geboden zou worden en niet minder. Indiener vreest voor klachten van toekomstige bewoners waarna de ondernemer de kosten moet betalen om de klachten weg te nemen.

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijze:

Zie de beantwoording op zienswijze 3.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen dan wel te vernietigen.

3. Samevatting wijzigingen – aanpassing plan

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot verandering van het ontwerp bestemmingsplan 'Wijhe, Enkweg 56 en 54a'.

Samengevat stellen burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan vast te stellen met de volgende wijzigingen:

1. In de toelichting:

- Een paragraaf toe te voegen waarin een toelichting wordt gegeven op het aspect trillingen in relatie tot de spoorweg;
- Een paragraaf toe te voegen waarin een toelichting wordt gegeven op de beleidsregels met betrekking tot parkeren.

2. In de regels:

- Artikel 8 en 9 aanvullen met de regels voor parkeren zoals in het Parapluplan Parkeren.

Op basis van deze aanpassingen kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.