

Nota zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN

“Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20”

NL.IMRO.1509.BP000180-VA01

Geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20' heeft vanaf 1 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in het:

- Gemeenteblad van 31 mei 2023;
- Gelderse Post van 30 mei 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Ingekomen: 15 juni 2023.

De hierboven vermelde zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is gewijzigd.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

2.2. Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze

- a. De plannen zoals ze er nu liggen, zijn voor ons niet aanvaardbaar. In juli 2022 hebben wij al bezwaar gemaakt bij het projectbureau. Ons huis is het enige huis, dat tegenover het nieuwe plan staat. Toen wij ons huis in 2020 kochten was het bedrijf van Zuidema er nog. Wij hadden daar geen inkijk van. Het enige stuk dat hoger was, had geen ramen waardoor iemand bij ons binnen zou kunnen kijken. Verder konden we goed over het bijgebouw heen kijken naar de mooie bomen die erachter staan. Dit gaf ons een ruimtelijk en landelijk gevoel. Dit vormde een van de redenen dat we hier zijn gaan wonen. Straks hebben wij dus geen vrij uitzicht meer vanuit onze vertrekken aan de kant van de Bosboombroekerweg (zie foto's), en grote kans op inkijk van de nieuwe mensen vanuit hun bovenverdieping. In het oorspronkelijke plan (Projectbureau), stond in de beschrijving dat het ging om max. 8 en max. 9 meter hoog. De tekening in het ontwerpbestemmingsplan is precies hetzelfde als van het Projectbureau, in 2022. Maar in 1.3 staat duidelijk dat de goot max. 4 meter hoog en bouwhoogte max. 6 meter hoog mag zijn. Dit lijkt niet met elkaar in overeenstemming. Wij hadden verwacht dat de bouw van deze huizen laag zou zijn en wij over deze huizen heen nog van het mooie uitzicht konden genieten. Maar van dat uitzicht mogen de nieuwe bewoners straks genieten. Toen we hier kwamen wonen wisten we niets van deze plannen, niets gevonden op internet etc. Anders hadden we dit huis niet gekocht. Na wat geruchten in het eerste jaar, hebben we geïnformeerd bij de gemeente. Daar kregen we te horen dat daar nog niets over bekend was.
- b. Verder staat er in een stukje dat er in deze straten 60 km gereden mag worden en even later staat er dat gedeelte van de nieuw te bouwen huizen in de 30 km zone staat. Dit hele project staat in de 30 km zone! Helaas is ons door ondervinding al gebleken, dat bijna niemand zich aan deze snelheid houdt en er dus terdege veel hinder van verkeer is. Met nog meer bewoners in deze straten, is er nog meer kans op overlast van verkeersgeluid.
- c. Wij hebben buiten het 'vrije' woonplezier, wat ons straks wordt ontnomen, ook het sterke gevoel dat ons huis hierdoor in waarde daalt.

Gemeentelijke beantwoording

- a. Het huidige bestemmingsplan laat voor de bedrijfsbestemming een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter toe tot op circa 18,5 meter vanaf de betreffende woning. Het nieuwe bouwvlak komt op meer dan 20 meter van die woning te liggen. Voor de zuidelijke nieuwe woningen geldt dat de goothoogte niet meer mag zijn dan 4 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Deze maximale goot- en bouwhoogte sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van Heelweg-Oost waar het bebouwingslint voornamelijk bestaat uit woningen met één bouwlaag en een schuine kap. Het verschil van 2 meter ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zorgt er, mede doordat de afstand toeneemt, niet voor dat er onevenredige aantasting van de privacy plaats vindt (er kan nu al een gebouw neergezet worden met ramen op de eerste verdieping). Daarnaast blijft de boom aan de zuidzijde staan.
- b. Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure (in dit geval een bestemmingsplanprocedure) wordt een plan getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Een van deze omgevingsaspecten is het aspect geluid. In de plantoelichting is in paragraaf 4.3 Geluid benoemd dat de locatie ligt binnen de onderzoekszone van het gedeelte van de Molenweg waar 60 km/u gereden mag worden. Dit is het gedeelte buiten de bebouwde kom. Onderzoek voor 60 km-wegen is verplicht op grond van de Wet geluidhinder. Vervolgens is in de geluidsparagraaf aangegeven dat in het akoestisch onderzoek ook de delen van de Molenweg zijn meegenomen waar 30 km/u gereden mag worden (in de bebouwde kom). De huidige bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handelonderneming met bijbehorende werkplaats' van het plangebied impliceert dat er in- en verkoop plaatsvindt van producten, gewerkt wordt en dat er sprake is van aan- en afvoer van niet alleen producten met (vracht)auto's, maar ook van consumenten en personeel die met auto's naar de locatie komen en aldaar parkeren. Doordat het bedrijf een aantal jaren geleden zijn activiteiten heeft beëindigd en inmiddels de opstallen zijn gesloopt is het de afgelopen

jaren rustiger geweest. Echter, een vergelijk tussen de 'oude' en 'nieuwe' situatie dient gebaseerd te worden op de maximaal planologische invulling. Dit betekent een vergelijk met een volledig in gebruik zijnde bedrijf met daarbij behorende (auto)verkeersbewegingen. Voor de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe situatie wordt per woning een norm van acht (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (Crow-publicatie 317) gehanteerd. Dit komt neer op 56 (7*8) (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal. De (auto)verkeersbewegingen zal met de komst van zeven woningen beperkt toenemen t.o.v. de huidige situatie (op basis van de maximaal planologische invulling). Een gedeelte van deze (auto)verkeersbewegingen zal daarnaast gericht zijn op de parkeerplaatsen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. De meeste van deze parkeerplaatsen (6 stuks) worden aangelegd aan de noordzijde van het plangebied. Dit is een relatief gunstige ligging ten opzichte van de woning van de indieners. De beperkte toename van (auto)verkeersbewegingen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Verder is het vermeldingswaardig dat – op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2020 (GVVP) – de Bosboombroekerweg en Molenweg behoren tot de functiecategorie; erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar de maximaal toegestane snelheid 30 km/h bedraagt. De verkeersintensiteit op dit soort categorie wegen is kleiner dan 3000 motorvoertuigen per werkdagemaal en wordt voor de Bosboombroekerweg geschat op circa 550 motorvoertuigen per werkdagemaal en voor de Molenweg ook geschat op circa 550 motorvoertuigen per werkdagemaal. De Bosboombroekerweg en de Molenweg hebben dan ook voldoende beschikbare capaciteit om deze beperkte toename van het aantal (auto)verkeersbewegingen te verwerken.

Tevens is het begrijpelijk dat het niet prettig is dat binnen de 30 km-zone te hard wordt gereden. Echter, dit is ruimtelijk niet relevant t.a.v. het bestemmingsplan. Desalniettemin wil de gemeente hieraan toevoegen dat zowel de Molenweg als de Bosboombroekerweg binnen de bebouwde kom van Heelweg-Oost verkeers technisch zijn ingericht op een wijze die past bij een 30 km-zone. Daarnaast heeft te hard rijden ook te maken met 'houding en gedrag' van bestuurders van een motorvoertuig, waarbij het aan de politie is om hier controles op uit te oefenen.

- c. Binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van een bestemmingsplan kan een verzoek om planschade ingediend worden bij de gemeente. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventueel uit te keren planschadevergoedingen voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Meer informatie over planschade is te vinden op <https://www.oude-ijsselstreek.nl/planschade>.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.