Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ te Deest

NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2002

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1,2,3,4,5

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze namens bewoners aan de Bijmansstraat te Deest. Zienswijze 1 t/m 5 bevatten allen voor het grootste deel de zelfde inhoud en informatie. Deze zullen worden samengevoegd en als een zienswijze worden beantwoord. Reclamanten hebben een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan en zijn bereid de zienswijze nader toe te lichten.

1. Reclamanten 1 t/m 5 zijn van mening dat het open en landelijke karakter van de hoek Bijmansstraat-Boeisestraat ernstig zal worden aangetast en dat hun uitzicht en privacy zal worden geschaad door dit voorliggend plan. Reclamanten zien het woongenot en een daling van de woningwaarde achteruit gaan bij het toestaan van deze ontwikkeling.

Verder geven reclamanten in hun zienswijze aan:

2. dat dit deel van Deest, gekwalificeerd is als karakteristiek en beeldbepalend;
3. het perceel volgens hun niet kan worden gezien als inbreidingslocatie;
4. het uitbreidingsgebied in het huidige bestemmingsplan aan de andere zijde van het dorp is gesitueerd;
5. Er voldoende aanbod en bouwmogelijkheden aanwezig zijn aan de andere kant van het dorp.

Om deze reden wordt door de reclamanten verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie op zienswijze 1,2,3,4,5

1. Elk nieuwbouwplan brengt inbreuk op privacy voor direct omwonenden met zich mee. Een ‘recht’ op vrij uitzicht bestaat niet. Wij zijn van mening dat er bij dit plan geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van indieners. Vanuit uw opmerkingen in het kader van daling van de woningwaarde geldt in Nederland het recht van planschade, hiervan staat u vrij om er gebruik van te maken. Het indienen van een planschadeverzoek behoord tot de mogelijkheden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. Bij het opstellen van het inrichtingsplan en het bouwplan is rekening gehouden met deze waarden. Het lint van de Bijmansstraat is een oud bebouwingslint dat in de afgelopen decennia steeds verder is verdicht. Doordat ter plaatse van het onderhavige plangebied achter de geprojecteerde kavels een boomgaard is gesitueerd, is de aantasting van de visueel-ruimtelijke relatie als gevolg van woningbouw marginaal. De nieuwbouw betekent uiteraard wel een verdichting van het lint, maar door de ruime percelen, en de wijze waarop de bouwblokken voor de individuele woningen op de verbeelding zijn aangegeven, zal de maat en schaal van de bebouwing passen in de huidige lintstructuur. Dit geldt eveneens voor de variatie van rooilijnen en bouwmassa's, het herkenbare onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen, de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen en het feit dat de nieuwe woningen gericht zijn op het bebouwingslint (paragraaf 4.4.2 van de toelichting).
   In het plan is er veel aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van de woningen. Zo worden in een verspringende rooilijn gebouwd en zullen er langs- en dwarskappen toegepast worden die het dorpse karakter versterken. Om een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijk gebied te benadrukken, zulle de woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met een kap (paragraaf 3.3.1 van de toelichting).
   Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt er getoetst aan welstand, hierin zal worden gekeken of de woningen zullen voldoen aan het huidige karakter van de Bijmansstraat. Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie (paragraaf 2.4.4. van de toelichting)
3. door deze inpassing wordt het bebouwingslint aan de Bijmansstraat afgerond. De gemeente ziet dit wel degelijk als een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied is begin 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze locatie is onderdeel van dit vastgestelde besluit. In dit besluit wordt dit perceel aangeduid als bestaand

stedelijk gebied. In onze structuurvisie wordt voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invullen van open plekken in lintbebouwing. Deze ontwikkeling voldoet aan deze voorkeur.
4. Niet van toepassing op deze ontwikkeling. Wij nemen kennis van uw opmerking, echter dit heeft geen betrekking op deze locatie. Het initiatief ziet toe op deze ontwikkeling op deze locatie en niet op een locatie aan de andere kant van het dorp.
5. Niet van toepassing op deze ontwikkeling. Wij nemen kennis van uw opmerking, echter dit heeft geen betrekking op deze locatie. Het initiatief ziet toe op deze ontwikkeling op deze locatie en niet op een locatie aan de andere kant van het dorp.

Conclusie
De zienswijzen 1 t/m 5 geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ alle aangedragen bezwaren worden ongegrond verklaard.

Gevolgen voor Bestemmingsplan
N.v.t.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens bewoner aan de Bijmansstraat te Deest. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft een mondelinge zienswijze die later is aangevuld met een schriftelijke zienswijze.

1. Reclamant is het absoluut niet eens met deze wijziging, zijn privacy en vrij uitzicht zal hierdoor verloren gaan. Reclamant ziet het woongenot en de woningwaarde achteruit gaan bij het toestaan van deze ontwikkeling. Reclamant geeft aan dat hij het niet ziet zitten om 10 jaar tegen bouwrommel aan te moeten kijken.
2. Reclamant geeft aan dat het uitbreidingsgebied in het huidige bestemmingsplan aan de andere zijde van het dorp is gesitueerd en dat daar nog genoeg bouwmogelijkheden aanwezig zijn.
3. Reclamant voelt zich niet eerlijk behandeld omdat hij in het verleden van de gemeente geen activiteiten op zijn terrein mocht uitoefenen.
4. Reclamant geeft aan dat er een vermoeden is van het afgeven van steekpenningen bij deze ontwikkeling.
5. Reclamant geeft aan dat het woningbouwinitiatief niet aansluit op het gemeentelijke planologische beleid. Bij realisatie gaat de agrarische bestemming, met als nevendoel het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden en aanwezige watergangen, verloren.
6. Reclamant geeft aan dat het woningbouwplan risico's geeft op verlies van belangrijke archeologische waarde.
7. Reclamant geeft aan dat er niet is voldaan aan het afwegingskader woningbouwinitiatieven op de punten volkshuisvestelijke kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid en duurzaamheid.
8. Reclamant geeft aan dat met de realisatie van het woningbouwinitiatief de gemeente mee werkt aan een actieve risicoaanvaarding ten aanzien van de volksgezondheid, door bouw toe te staan binnen een zone van 50 meter vanaf de boomgaarden en mogelijk aan een beperking van de agrarische bedrijvigheid op de belendende percelen in de nabije toekomst.

Om deze reden kan de reclamant niet inzien dat er medewerking zou worden verleend aan de goedkeuring van het onderhavige woningbouw initiatief Bestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’.

Reactie op zienswijze 6

1. Elk nieuwbouwplan brengt inbreuk op privacy voor direct omwonenden met zich mee. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet. Wij zijn van mening dat er bij dit plan geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van indieners. Het indienen van een planschadeverzoek behoord tot de mogelijkheden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. Niet van toepassing op deze ontwikkeling. Wij nemen kennis van uw opmerking, echter dit heeft geen betrekking op deze locatie. Het initiatief ziet toe op deze ontwikkeling op deze locatie en niet op een locatie aan de andere kant van het dorp.
3. Wij betreuren het dat reclamant zich benadeeld voelt, echter dit staat los van dit initiatief en de afweging daarvan.
4. Transparantie in besluitvorming en mogelijkheid tot zienswijze en onderbouwing van dit plan is raadpleegbaar, besluitvorming bij de raad is openbaar. Er is gemotiveerd in de toelichting waarom dit plan haalbaar is. Wij herkennen ons daarom niet in dit aangedragen punt van de reclamant.
5. In de toelichting van dit voorliggende bestemmingsplan is gemotiveerd hoe er kan worden voldaan aan het gemeentelijke beleid (paragraaf 2.4.), landschappelijke inpassing/cultuurhistorisch (paragraaf 4.4.2.) en ecologische waarden (paragraaf 4.3. en bijlage 3 van de toelichting). De aanwezige watergangen op locatie blijven allen bestaan.
6. Bij het opstellen van het inrichtingsplan en het bouwplan is rekening gehouden met deze waarden. Het lint van de Bijmansstraat is een oud bebouwingslint dat in de afgelopen decennia steeds verder is verdicht. Doordat ter plaatse van het onderhavige plangebied achter de geprojecteerde kavels een boomgaard is gesitueerd, is de aantasting van de visueel-ruimtelijke relatie als gevolg van woningbouw marginaal. De nieuwbouw betekent uiteraard wel een verdichting van het lint, maar door de ruime percelen, en de wijze waarop de bouwblokken voor de individuele woningen op de verbeelding zijn aangegeven, zal de maat en schaal van de bebouwing passen in de huidige lintstructuur. Dit geldt eveneens voor de variatie van rooilijnen en bouwmassa's, het herkenbare onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen, de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen en het feit dat de nieuwe woningen gericht zijn op het bebouwingslint (paragraaf 4.4.2 van de toelichting).
   In het plan is er veel aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van de woningen. Zo worden in een verspringende rooilijn gebouwd en zullen er langs- en dwarskappen toegepast worden die het dorpse karakter versterken. Om een geleidelijke overgang naar het achterliggende landelijk gebied te benadrukken, zulle de woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met een kap (paragraaf 3.3.1 van de toelichting).
   Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt er getoetst aan welstand, hierin zal worden gekeken of de woningen zullen voldoen aan het huidige karakter van de Bijmansstraat. Wanneer definitieve bouwplannen gereed zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om te komen tot een voor een ieder gewenste ruimtelijke invulling van de planlocatie (paragraaf 2.4.4. van de toelichting)
7. Op basis van vingerende bestemmingsplan op de locatie (Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening) vastgesteld op 30-1-2020) blijkt dat een dubbelbestemming met waarde – Archeologie 4 op de locatie rust. In het voorliggende plan is dit de dubbelbestemming met waarde – Archeologie 3. Dit is niet juist overgenomen uit het nu vingerende bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast bij de vaststelling. Echter

heeft deze aanpassing geen invloed op het voorliggend plan. De ondergrens die wordt gesteld in de dubbelbestemming waarde – Archeologie 4 van 5000m2 bebouwing voor het doen van archeologisch onderzoek wordt niet bereikt.

8. Met de reclamant is een privaat rechtelijke overeenkomst gesloten waarin wordt gesteld dat de woningen levensloop bestendig moeten worden gebouwd en een EPC van 0 moeten hebben ook moeten er duurzame materialen worden gebruikt. Op basis van deze overeenkomst voldoet dit plan aan het afwegingskader woningbouwinitiatieven en scoort het de benodigde twee punten.
9. In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies, hier horen spuitzones ook bij. Het klopt inderdaad dat de richtafstand voor spuitzones 50 meter bedraagt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits er een goede onderbouwing ten grondslag ligt, welke een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies garandeert zonder risico op beperkingen voor de desbetreffende agrarische bedrijvigheid. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moet zijn. In het kader van deze ontwikkeling is er door Adromi BV op 14 januari 2019 een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek op locatie concludeert dat de achterste 3,5 meter van de percelen moeten worden beperkt in hun mogelijkheden. Deze 3,5 meter heeft in de verbeelding een specifiek aanduiding (Wonen uitgesloten) gekregen. Hier kunnen geen bouwwerken voor bewoning op worden gerealiseerd. Verdere uitleg over het spuitzone onderzoek is te zien in paragraaf 4.2.1 van de toelichting of in bijlage 1 (spuithinderonderzoek) van de toelichting.

Conclusie

Zienswijze 6 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ alle aangedragen bezwaren worden ongegrond verklaard. De gemeente zal in de ambtelijke wijzigingen meenemen dat de dubbelbestemming met waarde – Archeologie 3 aangepast wordt naar dubbelbestemming met waarde – Archeologie 4.

Gevolgen voor Bestemmingsplan
N.v.t.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze
Zienswijze namens bewoner aan de Bijmansstraat te Deest. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant zou het erg jammer vinden als het vrije uitzicht en het landelijke karakter van de Bijmansstraat verloren zal gaan door nieuwbouw ook zal de privacy worden aangetast. Reclamant ziet het woongenot en een daling van de woningwaarde achteruit gaan bij het toestaan van deze ontwikkeling.
2. Reclamant geeft aan dat de afstand tussen een woningen en een boomgaard tenminste 50 meter moet zijn. Dit vanwege de gewas beschermingsmiddelen die worden gebruikt. Reclamant vraagt zich af of dit is onderzocht.

Om deze reden wordt door de reclamant verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie op zienswijze 7

1. Elk nieuwbouwplan brengt inbreuk op privacy voor direct omwonenden met zich mee.

Een recht op vrij uitzicht bestaat niet. Wij zijn van mening dat er bij dit plan geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van indieners. Het indienen van een planschadeverzoek behoord tot de mogelijkheden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

2. Ja er is onderzoek gepleegd naar de spuitzone (bijlage 1 van de toelichting). In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies, hier horen spuitzones ook bij. Het klopt inderdaad dat de richtafstand voor spuitzones 50 meter bedraagt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits er een goede onderbouwing ten grondslag ligt, welke een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies garandeert zonder risico op beperkingen voor de desbetreffende agrarische bedrijvigheid. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moet zijn. In het kader van deze ontwikkeling is er door Adromi BV op 14 januari 2019 een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek op locatie concludeert dat de achterste 3,5 meter van de percelen moeten worden beperkt in hun mogelijkheden. Deze 3,5 meter heeft in de verbeelding een specifiek aanduiding (Wonen uitgesloten) gekregen. Hier kunnen geen bouwwerken voor bewoning op worden gerealiseerd. Verdere uitleg over het spuitzone onderzoek is te zien in paragraaf 4.2.1 van de toelichting of in bijlage 1 (spuithinderonderzoek) van de toelichting.

Conclusie
Zienswijze 7 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ alle aangedragen bezwaren worden ongegrond verklaard.

Gevolgen voor Bestemmingsplan
N.v.t.

IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aangebracht:

1. In de regels is in artikel 5 ‘Waarde – Archeologie 3’ aangepast naar Waarde – Archeologie 4’. Dit betreft ook voor de verdere regels die gelden voor de waarde – Archeologie 4’.
2. Op de verbeelding is ‘Waarde – Archeologie 3’ aangepast naar Waarde – Archeologie 4’.

Conclusie

Ambtelijke wijzigingen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Bijmansstraat 27-33’ en het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.