

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 28, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 28 heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 13 oktober 2020 tot en met 24 november 2020. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Griftdijk 28 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Op 17 december 2019 is een inloopmiddag georganiseerd voor omwonenden om kennis te nemen van de nieuwbouwplannen op de Griftdijk 28 te Woudenberg. Over het algemeen kan gesteld worden dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zo reëel mogelijk naar wensen van omwonenden en initiatiefnemers is opgesteld. Dit neemt niet weg dat omwonenden op onderdelen, op perceelniveau, vinden dat zij benadeeld worden door de ontwikkeling.

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
1.	Meent	<ol style="list-style-type: none">1. De uitbreiding is niet in overeenstemming met de gemeentelijke visie en vreest een precedentwerking voor andere bedrijven binnen de bebouwde kom.2. Het plan tast het woongenot aan omdat de maximale bebouwingsmogelijkheden worden vergroot.3. Vrees voor schade door de chemische opslag op circa 1 meter van de erfgrens.4. Wens dat de huidige beukenhaag blijft zoals deze nu is en deze tevens wordt aangeplant over de volledige achtergrens. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de hagen op een hoogte van 1,50 meter worden gesnoeid5. Vrees dat het plan zorgt voor geluidsoverlast. Aanpassing van het plan is noodzakelijk door voorwaardelijk in het plan te regelen dat er betere isolatie in	<ol style="list-style-type: none">1. De structuurvisie 2030 gaat inderdaad uit van de wenselijkheid om bedrijven die niet langer passen in een woongebied te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Het houdt niet in dat elk bedrijf per definitie moet verplaatsen. Bij elke aanvraag vindt een lokale afweging plaats. Daarmee is er ook geen risico op precedentwerking. In omgeving Meent en Griftdijk zijn ook geen vergelijkbare bedrijven aanwezig.2. Het zicht vanuit deze woning op de vergroting van de bebouwingsmogelijkheden valt weg achter de bijgebouwen van de eigen woning, terwijl de schuur die nu in een zichtlijn staat, gesloopt wordt. Er geldt in Nederland geen recht op uitzicht over het perceel van derden, maar hier wordt het mogelijke uitzicht niet minder.3. Voor het opslaan van chemische middelen en brandstof gelden vanuit de Wet Milieubeheer en andere wetten eisen, deze worden door dit bestemmingsplan niet anders of beperkt.4. Het landschapsplan gaat uit van het inplanten van een haag langs het totale plan. Indien bedoeld wordt dat de wens is dat deze haag ook komt op de erfgrens langs de bestaande bebouwing is dat een onderwerp dat beide burens samen kunnen bezien en heeft dat geen relatie met het bestemmingsplan. Ten aanzien van de hoogte is inderdaad bepaald dat deze beukenhaag een vaste hoogte

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>het bestaande pand dient te worden aangebracht.</p> <p>6. Wens dat de huidige hoogte van de parkeerplaatsen wordt gehandhaafd om eventuele wateroverlast te voorkomen.</p> <p>7. Privaat rechtelijke beperkingen; geen medewerking aan de ramen, deuren en balkons die direct zicht bieden op tuin en woning. Ook met een eventuele deur aan de achterzijde van het gebouw aan de zijde van de woning zullen burens niet instemmen.</p> <p>8. Verwacht lichthinder van de verlichting op het terrein.</p> <p>9. Vrees voor langdurig overlast tijdens de bouwwerkzaamheden en voor schade aan zijn woning door de werkzaamheden.</p> <p>10. Vrees dat woning in waarde daalt na het realiseren van het plan, deze planschade kan voorkomen worden door plan aan te passen.</p>	<p>van 1,50 meter zal hebben, om daarmee vanaf de dijk het zicht op het open landschap te behouden. Geen bezwaar indien beide burens tot overeenstemming komen dat deze haag aan de zuidzijde hoger wordt, om daarmee tuin en bedrijventerrein af te schermen. Voor rest van plangebied blijft 1,50 meter uitgangspunt.</p> <p>5. Klachten betreffen geluid vanuit de huidige showroom, niet aannemelijk is dat geluid vanuit het pand door de uitbreiding zal toenemen. Uitbreiding zal moeten voldoen aan de nieuwbouw eisen van het Bouwbesluit, dus ook aan de moderne isolatie eisen. Een wettelijke regeling daarmee geen aanleiding voor voorwaardelijke verplichting.</p> <p>6. Het bepalen van het bouwpeil, op grond van het bestemmingsplan zal in deze worden afgestemd op de bestaande bebouwing. Voor de inrichting van het buitenterrein dient de eigenaar zich te houden aan de regels uit het burgerlijk wetboek met betrekking tot beperken van overlast naar omliggende percelen. Deze wensen ten aanzien van de technische uitvoering zijn dan ook zaak tussen de burens en hebben geen relatie met het bestemmingsplan.</p> <p>7. Volgens artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk Wetboek mogen ramen, deuren en balkons geen uitzicht geven op een ander erf als deze binnen 2 meter van de erfgrans staan. Feit dat burens in deze geen toestemming zullen verlenen voor het aanbrengen van ramen of deuren, mocht het bedrijf deze wens al hebben, beperkt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet.</p> <p>8. Het plaatsen van verlichting ten behoeve van het gebruik van het perceel wordt niet geregeld via het bestemmingsplan, de regels van Burgerlijk wetboek geven hierbij ook het kader richting omliggende erven.</p> <p>9. Het realiseren van nieuwbouw brengt altijd een bepaalde mate van overlast mee voor de omgeving. Het is geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Binnen huidige bestemmingsplan zijn ook mogelijkheden voor</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>sloop en nieuwbouw. Het is aan bouwer/ opdrachtgever om overlast te beperken en omgeving goed te informeren en om eventuele schade bij derden te vergoeden.</p> <p>10. Voor ons is niet duidelijk hoe de suggestie om de nieuwbouw 11 meter naar het noorden te verplaatsen planschade zou voorkomen. In deze is via de anterieure overeenkomst een planschade regeling afgesproken met de initiatiefnemer. Wij mogen dan ook aannemen dat de indiener van het bestemmingsplan het risico op planschade meegenomen heeft in zijn overwegingen. Het geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is het mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Het verzoek wordt door een onafhankelijk bureau beoordeeld.</p> <p>Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel de bereidheid om akkoord te gaan met kleine aanpassing landschappelijke inrichting, wat betreft de maximale hoogte van de beukenhaag aan de zuidzijde.</p>
2.	Van Rijningenpark Van Rijningenpark	<ol style="list-style-type: none"> 1. De indieners geven aan dat de locatie van het bedrijf is strijd is met het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg. Er wordt buiten de rode contour gebouwd. Waarom wordt dit bedrijf niet verhuisd naar een echt bedrijventerrein. 2. De indieners stellen dat de nieuwbouw in zijn geheel ongeveer 1000 m2 omvat, gebouw plus buitenruimte. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het is correct dat het bestemmingsplan betrekking heeft op gronden buiten de rode contour zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening. Het is niet zo dat buiten de rode contour geen ontwikkelingen bij bedrijven mogelijk zijn. In de overwegingen van het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van het beleid van de bebouwde kom en van het buitengebied. De optie om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein, met meer ontwikkelruimte, is voorgelegd aan het bedrijf. Het is een private keuze om dit soort afwegingen te maken. Hier speelt het dilemma tussen het belang van de doorontwikkeling van gezonde bedrijven en de effecten op de omgeving. Binnen beleid in buitengebied van provincie

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>3. De indieners stellen dat het plan geen extra groen oplevert. De aanleg van een bloemenweijtje en enkele extra bomen verhoudt zich niet tot de bijna 1000 m2 die verloren gaat.</p> <p>4. De indieners stellen dat het onwaarschijnlijk is dat een dergelijke grote uitbreiding niet zorgt voor een toename van personeel of bedrijfseconomische activiteiten.</p> <p>5. De indieners geven aan dat de schattingen van zowel geluidshinder als de luchtkwaliteit en verkeershinder gebaseerd zijn op aannames in lijn van een status quo. In de praktijk is er nu al zwaar verkeer voor leveringen en gevaarlijke situaties. Gemeente zal merken dat de dijk aangetast wordt door zwaar wegverkeer.</p> <p>6. Het bestemmingsplan zal juridisch schipbreuk lijden, gelet op de aannames waarop de verschillende onderzoeken gebaseerd zijn.</p> <p>7. De indieners concluderen dat het begeleidend bodemonderzoek zegt dat de grond wel geschikt is als parkeerterrein maar niet om te bouwen. Hierdoor blijft onduidelijk of nieuwbouw wel is toegestaan. Ook hier geldt weer dat aanvullend onderzoek nodig schijnt te zijn.</p>	<p>en gemeente zijn ook mogelijkheden voor ontwikkeling (uitbreiding) van bedrijven.</p> <p>2. Het klopt dat het effect van de verandering op het perceel bijna 1000 m2 bevat. De uitbreiding van de bebouwing betreft echter 300 m2. De motivering van het bestemmingsplan is wel correct, de bebouwingsmogelijkheden en het bestemmingsvlak worden beiden gemotiveerd. In het verleden zijn inderdaad (al dan niet binnen de mogelijkheden van de agrarische bestemming) functie zoals parkeren ontstaan naast het bedrijf. Met dit bestemmingsplan komt weer een duidelijke scheiding tussen de bedrijfsfunctie met verharding en de agrarische functie. Het landschaps-inrichtingsplan maakt dat het ook voor de toekomst duidelijk wordt. Het landschapsplan heeft dan ook betrekking op de extra bebouwing en het gebruik van het buitenterrein dat daar bij hoort. Een passende inrichting kan geleidelijk oprekken van het gebruiksgebied ook voorkomen.</p> <p>3. Het landschapsinrichtingsplan is beoordeeld door onze deskundige en acceptabel bevonden. Door de kwalitatieve verplichting, waar de commissie ruimtelijke kwaliteit op aangedrongen heeft, is ook zeker gesteld dat deze blijvend is. In deze is sprake van een beperkt gebied met een agrarische bestemming dat gebruikt zal worden als bedrijventerrein. De landschappelijke inpassing gaat dan ook uit van de agrarische en landschappelijke waarde van het gebied (in deze openheid en reliëf) in combinatie met de nieuwe functie. Voor het laatste is gewenst dat het zicht op de gebouwen en gebruik van het buitenterrein beperkt wordt. Versterking vanuit de huidige aanwezige beplanting, dus de beukenhaag en de bomen, lijkt misschien weinig maar is wel passend in het gebied, vooral omdat de openheid de voornaamste waarde van het gebied is. In deze is geen sprake van beschermde natuurwaarden die gecompenseerd moeten worden.</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
		<p>8. De indieners geven aan dat de beschreven richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' er voor zorgt dat er voldoende afstand is tussen milieubelastende en milieugevoelige situaties. Deze betreft 100 m tot omliggende woningen. Deze afstand is nu met 26-48 meter tot de tuin respectievelijk woningen al te klein.</p> <p>9. Volgens de indieners is aan geen van voorwaarden uit de PRV voldaan. (Artikel 3, paragraaf 7,8 en 15 & Artikel 25). Het belang van één bedrijf wordt boven dat van economische noodzaak, maatschappelijk of openbaar belang geplaatst.</p> <p>10. Het plan is volkomen strijdig met de kwaliteit en waardes van de omgeving volgens de nota Ruimtelijke Kwaliteit van Woudenberg.</p> <p>11. Het plan staat in schril contrast met het duurzaamheidsbeleid en het groenbeleid van de gemeente Woudenberg. Dit plan leidt tot meer verlies van natuur en duurzaamheid.</p> <p>12. Het bedrijf past niet in de omgeving van een woonwijk en het buitengebied met landschap- en natuurwaarden, maar hoort thuis op het bedrijventerrein.</p>	<p>4. De redenering vindt plaats op basis van onderbuikgevoelens en aannames. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen toename zal komen van personeel of bedrijfseconomische activiteiten maar dat er extra opslag gebouwd wordt voor machines die nu buiten staan. Dit zou in het voordeel van de buurtbewoners moeten zijn. Daarnaast is aangetoond dat de huidige omvang van de activiteiten van het bedrijf nog niet op de grens van de mogelijkheden zitten van de wet- en regelgeving. Daarmee is voor de lange termijn duidelijk dat met deze uitbreiding een gezonde bedrijfsvoering mogelijk is. De stelling dat het onwaarschijnlijk is, is juridisch niet houdbaar als tegenargument.</p> <p>5. De uitgevoerde onderzoeken naar geluidshinder, luchtkwaliteit en verkeershinder geven aan dat het bedrijf binnen de gestelde norm zal blijven. Hiermee wordt aangetoond dat ook op de lange termijn op deze locatie met deze uitbreiding sprake kan zijn van een gezonde bedrijfsvoering. In de zienswijzen worden de rapportages ter discussie gesteld zonder tegen-rapportages die aannemelijk maken dat de gebruikte rapportages niet kloppen. De rapporten zijn door en namens ons beoordeeld en geconstateerd is dat deze voldoen aan de eisen die aan dit type rapportages gesteld worden. Vanuit verkeersveiligheid en het gebruik van de weg is wel van belang dat vrachtverkeer dat komt laden en lossen dat op het eigen terrein doet en niet vanaf de openbare weg. Met de aanpassing van de bestemming moet daar ook meer ruimte voor ontstaan. De eigenaar van het perceel is ook verantwoordelijk om de bezoekende chauffeurs te wijzen op het feit dat laden en lossen op de Griftdijk en achteruit steken op de draaien op de kruising met de Meent niet gewenst is.</p> <p>6. De stelling dat het ontwerp bestemmingsplan gebaseerd zou zijn op onjuiste rapporten worden niet nader gemotiveerd. De ingediende onderzoeken zijn door en</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>namens onderzocht op de feiten die bekend zijn over het bedrijf en de omgeving. De rapporten maken aannemelijk dat ook op lange termijn het bedrijf met uitbreiding past binnen de onderzochte kaders. Niet de onderliggende rapporten maar bijlage D van de MER bepaalt dat er geen Merplicht bestaat, maar de verantwoording zoals opgenomen op pagina 27 van de toelichting. Voor het geluidsrapport is inderdaad gebruik gemaakt van de gegevens die in 1996 gebruikt zijn, het betreft dan de aannames rond geluid productie van machines, daarmee een ongunstiger startpunt dan wanneer uitgegaan zou zijn van het geluid van machines anno 2019. Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bedrijf kan voldoen aan de regels van het activiteitenbesluit en daarmee de bedrijfsvoering kan uitvoeren. Bij de zienswijzen geen bewijsstukken waarmee die conclusie weerlegd wordt.</p> <p>7. Het begeleidend bodemonderzoek concludeert dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Alleen indien men grond gaat afvoeren is mogelijk aanvullend onderzoek nodig. Hiermee is aangetoond dat de bestemming gerealiseerd kan worden.</p> <p>8. De bestemming van het bedrijf en de daar bijbehorende categorie aanduiding geeft inderdaad beperkingen voor het bedrijf, nu binnen de richtafstanden woningen gelegen zijn. Op grond van de regels van het activiteitenbesluit moet het bedrijf daar dus al rekening mee houden. De herziening van het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de bestaande afstanden tussen het bedrijf en de woningen verder verkleind worden. Deze constatering geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>9. De provincie Utrecht geeft in haar reactie op het bestemmingsplan aan dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid, zoals verwoord in o.a. de provinciale verordening. Het provinciaal beleid geeft ook</p>

Nr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord
			<p>mogelijkheden om bij bedrijven in het buitengebied nog een uitbreiding toe te staan. Deze uitbreiding past binnen de ruimte van de PRV om bedrijven in het buitengebied te vergroten met 20%. Doordat gelijktijdig sloop plaats vindt is feitelijk geen sprake van het benutten van de uitbreidingsmogelijkheid uit de PRV.</p> <p>10. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft de kaders voor de toetsing van bouwplannen en stedenbouwkundige veranderingen. Het bouwplan is getoetst en besproken in deze commissie, het compacte plan met een zekerstelling van de landschappelijke inpassing voldoet volgens de commissie aan de waarden van het gebied. Deze onafhankelijke commissie is aangesteld voor dit type toetsingen en het advies handteren wij als uitgangspunt.</p> <p>11. In deze is geen sprake van een ontwikkeling in een natuurgebied of op gronden met een natuur bestemming. Het betreft agrarische gronden. De uitbreiding is dan ook niet in strijd met het duurzaamheids- of groenbeleid.</p> <p>12. Er is sprake van een positief bestemd bedrijf. Wij onderschrijven het beeld dat de (door)ontwikkel mogelijkheden van het bedrijf op een bedrijventerrein groter zijn, dan op deze locatie. In deze ligt de vraag voor ten aanzien van de uitbreiding en aanpassing van het bedrijf, niet de aanwezigheid van het bedrijf.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Indien vanuit het dilemma wel of niet meewerken aan de uitbreiding van het bedrijf gekozen wordt mee te werken aan het bestemmingsplan is wijziging niet nodig.</p>