Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tukseweg 136

Team: Leefomgeving

Auteur : **S.G. Faber**

Datum: 05 november 2020

Versie: **Definitief**

Inhoudsopgave

1. Inleiding *3*
2. Overzicht zienswijzen *3*
3. Ontvankelijkheid *4*
4. Beantwoording van de zienswijzen *4*
4.1. Indiener 1 ..... **4**
4.2. Indiener 2 ..... **8**
Conclusie 9
4.3. Indiener 3 ..... **9**
Conclusie 10
4.4. Indiener 4 ..... **10**
Conclusie 11
4.5. Indiener 5 ..... **11**
Conclusie 12
4.6. Indiener 6 ..... **12**
Conclusie 12
4.7. Indiener 7 ..... **12**
Conclusie 13
4.8. Indiener 8 ..... **13**
Conclusie 14

Steenwijkerland

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Tukseweg 136, Tuk met de bijbehorende stukken heeft van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal acht zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende acht zienswijzen ingediend:

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

In het inleidende deel van de zienswijze stellen indieners de keuze ter discussie om op deze locatie mee te werken aan een woon-werklocatie. Daarbij verwijzen zij naar de keuze die in 2014 gemaakt is om het pand opnieuw een maatschappelijke bestemming toe te kennen met de beperking dat uitsluitend een school is toegestaan op deze locatie. Onder verwijzing naar andere locaties in de gemeente geven indieners aan dat bedrijvigheid niet op te korte afstand van woonbebouwing moet worden toegestaan. Indieners geven aan dat zij graag zien dat het perceel zijn huidige (feitelijke) functie van groen afscherming van Dyka behoudt.

Reactie gemeente
Een deel van de stellingen in deze zienswijze lijken uit te gaan van de misvatting dat het perceel Tukseweg 136 onderdeel uitmaakt van het aangrenzende bedrijventerrein. Het feit dat het perceel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen van de gemeente Steenwijkerland betekent echter niet dat het perceel zelf daarmee onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein. Ook op andere locaties is aan gronden binnen dit bestemmingsplan een andere bestemming toegekend dan Bedrijventerrein. Voor het perceel waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft geldt dat in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen de bestemming Maatschappelijk is toegekend.

Dat bedrijvigheid niet op te korte afstand van woonbebouwing moet worden mogelijk gemaakt is een opvatting die wij delen. Daarom zijn alle relevante omgevingsaspecten onderzocht of er sprake is van hinder ten opzichte van woningen van derden. Daarvan is geen sprake. De aard van de beoogde bedrijvigheid en de afstand tot een meest nabijgelegen woningen voldoet ruim aan de daarvoor geldende richtlijnen.

Hoewel wij de wens van indieners om de bestaande situatie, waarin het perceel is ingericht als groen(e afscherming) begrijpen is planologisch gezien nooit sprake geweest van een dergelijke bestemming. De geldende bestemming is Maatschappelijk en maakt op het perceel 2000 m2 aan (onderwijs)bebouwing mogelijk. De met het nu voorliggende plan geboden mogelijkheid om een bedrijfswoning met een bedrijfsloods mogelijk te maken heeft geen grotere ruimtelijke impact dan de geldende bestemming mogelijk maakt.

Vervolgens bespreekt de zienswijze een aantal thema's die hieronder worden samengevat.

Overlast:
Indieners geven aan dat het woon- en leefklimaat door de beoogde ontwikkeling ernstig wordt belemmerd. Het betreffende perceel heeft nu een groene functie, wat dient als buffer die de achterliggende bedrijfspercelen aan het zicht onttrekt. Er zal sprake zijn van verlies van uitzicht. Daarnaast zal het nieuwe bedrijf voor meer geluids- en parkeeroverlast zorgen en tot toename van

het aantal verkeersbewegingen leiden.

Reactie
Zoals aangegeven is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de daarvoor geldende regelgeving en richtlijnen. De aard van de bedrijvigheid die dit bestemmingsplan toestaat (maximaal categorie 2 van de VNG-bedrijvenlijst) verhoudt zich over het algemeen goed met de nabijheid van woningen. Wanneer in de praktijk sprake zou zijn van meer overlast gevende activiteiten die niet binnen de planologische mogelijkheden passen zal daartegen handhavend moeten worden opgetreden.

Bedrijfswoning
De ontwikkellocatie wordt aangeduid als 'woon-werklocatie', waardoor een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Naar mening van de indieners is dit in strijd met verschillende beleidsuitgangspunten. Ten eerste met het uitgangspunt in het bestemmingsplan bedrijventerreinen dat op het bedrijfsterrein geen nieuwe bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Ten tweede met het algemene beleidsuitgangspunt van de gemeente dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet meer worden toegestaan, omdat de noodzaak daartoe ontbreekt. Weliswaar geldt een uitzondering voor woon-werklocaties, maar naar de mening van indieners is daarvan geen sprake nu het perceel deel uitmaakt van een bedrijventerrein. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de noodzaak om bij het bedrijf te wonen niet aangetoond.

Reactie
Zoals al aangegeven lijken indieners uit te gaan van de misvatting dat het perceel onderdeel uitmaakt van een bedrijventerrein. Dat is niet het geval. Er is dan ook geen sprake van het toestaan van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein. Het bestemmingsplan maakt op een locatie die op de grens ligt van een bedrijventerrein en een aansluitende woonomgeving de ontwikkeling van een woon-werk locatie mogelijk. Een ontwikkeling die bij uitstek op een locatie als deze past.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Indieners zijn (onder verwijzing naar jurisprudentie) van mening dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is niet aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte is, die niet op één van de bedrijventerreinen in de gemeente Steenwijkerland kan worden ingevuld. Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het Rijks- en provinciaal beleid.

Reactie
Wij delen de opvatting dat op grond van de uitspraak waarnaar verwezen wordt sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet. In rechtsoverweging 7.2 staat de volgende passage:

*Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (*Amersfoort*)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (*Zundert*)).*

Ofwel, als op de locatie al een stedelijke ontwikkeling mogelijk was en slechts sprake is van een functiewijziging is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is hier het geval. Op

grond van het geldende bestemmingsplan was al sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ook is geen sprake van een zodanige aard of omvang dat alsnog sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan kan op de locatie een school worden gebouwd met een maximale grondoppervlakte van 2000 m2. In de nieuwe situatie kunnen één woning en ene bedrijfsloods worden gebouwd met een gezamenlijke maximale oppervlakte van nog geen 1000 m2. De ruimtelijke impact van een school is zeker niet kleiner dan die van een woon-werklocatie. Bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking van een school is aanzienlijk, evenals de (door sommigen ervaren) geluidsoverlast die een schoolplein kan veroorzaken.

De tekst in de bestemmingsplantoelichting zal op dit punt worden aangepast.

Gelijkheidsbeginsel
Indieners verwijzen naar de jurisprudentie waarin verschillende ondernemers op het bedrijventerrein Groot Verlaat ruimere planologische mogelijkheden wilden hebben maar dat de gemeente hier strikt en afwijzend in staat. Nu komt de gemeente hierop terug door toch medewerking te verlenen aan een verzoek van een initiatiefnemer die op het bedrijventerrein voldoende mogelijkheden heeft.

Reactie
Net als bij eerdere opmerkingen wordt ook hier uitgegaan van de misvatting dat het perceel onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein. Dit is niet het geval. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op een zelfstandig herontwikkeling. Van een gelijkheid als hier verondersteld is dan ook geen sprake.

Bedrijfsactiviteiten
De feitelijke bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer omvat veel meer dan alleen handel- en reparatie van personenauto's. Bewoners vrezen voor de verkeersaantrekkende werking die dat heeft op de locatie aan de Tukseweg 136.

Reactie
Zoals eerder aangegeven staat het voorliggende plan bedrijfsactiviteiten toe tot en met categorie 2. Dit past in een omgeving als deze. De initiatiefnemer heeft ook zelf aangegeven slechts een deel van zijn bedrijfsactiviteiten op deze locatie te gaan uitoefenen. Voor zover in de praktijk sprake zou zijn van meer of andere activiteiten dan het bestemmingsplan toestaat kan daartegen worden opgetreden.

Inrichtingsplan
Indieners vragen zich af of de uitvoering van het inrichtingsplan niet te vrijblijvend is opgenomen. Zij zien graag een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen worden, zodat verzekerd is dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd.

Reactie
Dit onderdeel van de zienswijze kunnen wij niet plaatsen. In artikel 9 lid 2 van de regels is een dergelijke voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te waarborgen.

Regels
Op de locatie aan de Tukseweg 136 moet een maatwerkbestemming komen, zodat de bedrijfsactiviteiten nauwkeurig worden omschreven en vastgelegd. Voor aanvullende activiteiten moeten een zorgvuldig planologisch afwegingskader worden opgenomen.

De bouwhoogte van andere bouwwerken zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan achten indieners (veel) te hoog en zal het industriële karakter alleen maar versterken. Gesteld worden om dezelfde hoogte te hanteren als andere (particuliere) betrokkenen in de directe omgeving. Daarnaast bevat het ontwerpbestemmingsplan enkele 'vage termen' in de regels. De begrippen 'tijdelijk' en 'noodzakelijk' zijn voer voor juristen en roepen allerlei handhavingsdiscussies op.

Aan huis verbonden beroepen alleen binnen een woonbestemming toestaan. Binnen een bedrijfsbestemming zou dat betekenen dat nóg een bedrijf is toegestaan.

Reactie
De wens om een precieze omschrijving en planologische vastlegging van de bedrijfsactiviteiten op te nemen zullen wij niet volgen. Het beperken van de planologische mogelijkheden op het perceel moet ruimtelijk relevant zijn. Ruimtelijk relevant is voor welke overlast de aard van de bedrijvigheid in de omgeving kan/mag veroorzaken. De normen daarvoor zijn geobjectiveerd in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Door op het perceel maximaal bedrijvigheid in categorie 2 toe te staan wordt voldaan aan die objectieve normering. Een verdergaande beperking is ruimtelijk gezien niet relevant en daarom planologisch niet aanvaardbaar en/of wenselijk.

Voor wat betreft de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde wijzen wij er op dat ook voor de woonbestemmingen in de omgeving geldt dat de maximale hoogte daarvan 6 meter mag bedragen. Aan het verzoek van indieners wordt op dit punt dus al voldaan.

De regeling voor een beroep of bedrijf aan huis binnen de bedrijfswoning sluit aan bij de regels die in beginsel voor elke andere bedrijfswoning of particuliere woning in Steenwijkerland. Wij zien geen aanleiding om daarvan in dit geval af te wijken.

Parkeren
In het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opnemen dat parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Of een dynamische verwijzing in de planregels. De nu gekozen regeling in het bestemmingsplan volstaat niet.

Reactie
De stelling dat de regeling voor het parkeren op eigen terrein niet voldoet delen wij deels. De regels worden op dit punt aangepast op een wijze die aansluit bij andere in de gemeente gebruikelijke regels voor het parkeren.

Overige regels
De afwijkingsbevoegdheid van/naar groenbestemming door het college is onlogisch en moet worden geschrapt.
Parkeren in de tuinbestemming moet komen te vervallen. Het bedrijfsmatige karakter van het perceel zou hierdoor te veel gaan overheersen, wat ten koste gaat van de woon- en leefklimaat van de indieners.

Reactie
Wij delen de opvatting van indieners dat niet alle bepalingen in de regels in dit geval passend zijn. Op een aantal onderdelen, waaronder enkele door indieners genoemde, zullen de regels worden aangepast.

Hogere waarde
De motivering om een procedure Hogere grenswaarden geluid vast te stellen, ontbreekt in de stukken. Een procedure Hogere Grenswaarden kan alleen worden gevolgd uit noodzaak en niet omdat een ondernemer hierom verzoekt.

Reactie
Er is geen sprake van een verzoek van de ondernemer om een Hogere waarde toe te kennen. Dit is een door ons gestelde eis die er op gericht is de geluidsruimte voor het aangrenzende bedrijventerrein niet onnodig te beperken. Zover wij kunnen nagaan heeft het ontwerpbesluit met de daarin opgenomen motivering gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Conclusie

De zienswijze geeft op ondergeschikte onderdelen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze geeft ons geen aanleiding af te zien van het voornemen om medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening.

4.2. Indiener 2

Groenbuffer
Door het verwijderen van de groenbuffer krijgen de indieners volledig zicht op de achterliggende bedrijfsgebouwen en opslag.

Reactie
Zie de reactie op het inleidende deel bij indiener 1

Verkeer
Wanneer op het perceel een nieuwe woning met bedrijfsloods komt zal dit meer verkeer gaan aantrekken en het woongenot zal hierdoor sterk verminderen. Het verkeer aan de Tukseweg staat al onder druk. Er is geen inventarisatie gemaakt van het aantal verkeersbewegingen die het nieuwe bedrijf gaat maken en de invloed op de weg. Verwacht wordt dat de ontsluiting van drie achterliggende wijken en de industrie het aantal ongewenste en onveilige situaties zal toenemen.

Reactie
Deze verwachting delen wij niet. De aard en omvang van de voorgenomen bedrijvigheid is van een zodanige schaal en omvang dat de verkeersaantrekkende werking daarvan beperkt is en in het totale verkeersbeeld van de Tukseweg verwaarloosbaar is.

Te ruime mogelijkheden
Het perceel aan de Tukseweg 136 heeft een bedrijfsbestemming gekregen voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Dit biedt bredere mogelijkheden dan alleen repareren van auto-elektronica, zoals bijvoorbeeld het uitoefenen van een aannemersbedrijf.

Reactie
*Zie de reactie onder het kopje **regels** bij indiener 1.*

Onderbouwing locatie

De motivering dat de nieuwvestiging van een auto-elektronica bedrijf wordt bevestigd door de ondernemer zelf en niet op basis van marktonderzoek. Er is geen goede motivering gegeven dat alternatieve locaties 'niet voldoen'.

Op het perceel is geen bebouwing meer aanwezig, er is dan ook geen sprake van een transformatie van bestaand vastgoed. De ontwikkeling is daarmee in strijd met de Omgevingsvisie Steenwijkerland en de Woonvisie Steenwijkerland.

Het voorgenomen plan is getoetst aan de Wet geluidhinder of het nieuw in te richten perceel hieraan voldoet. Onvoldoende duidelijk is de geluidsoverlast die de industrie achter de groenbuffer en de nieuwe bedrijfsloods gaat hebben op de directe omgeving.

Reactie
Voor het eerste onderdeel van dit punt verwijzen wij naar de reactie onder het kopje ***ladder voor duurzame verstedelijking*** *bij indiener 1.*

Verder voldoet het plan naar onze opvatting wel degelijk aan het uitgangspunt van transformatie als bedoeld in de omgevingsvisie. Die terminologie wordt in de visie gebruikt om aan te geven dat het niet wenselijk is nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, maar dat ruimte gezocht moet worden op bestaande terreinen en in bestaande gebouwen. Ook staat in de visie dat gekozen wordt voor transformatie en inbreiding voor uitbreiding. Van dat laatste, inbreiding, is hier in ieder geval sprake. Het perceel maakt onderdeel uit van stedelijk gebied. Naar onze mening is ook sprake van transformatie van de locatie. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een school te bouwen (die er in het verleden ook heeft gestaan). Wij kiezen er voor om op deze locatie de transformatie naar een woon-werkperceel toe te staan. Dit is op geen enkele wijze strijdig met het beleid in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Voor wat betreft geluid merken wij op dat akoestisch onderzoek is verricht en dat de uitkomsten niet duiden op een toename van geluidsoverlast die strijdig is met daarvoor geldende regels. Overigens geldt een groen buffer niet als element met een afschermende werking bij geluidsberekeningen.

Conclusie

De zienswijze van indiener 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.3. Indiener 3

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving zijn de laatste jaren achteruit gegaan door bedrijfsmatige ontwikkelingen in de directe leefomgeving. Met het verdwijnen van de groene buffer op de locatie, zal de geluidsoverlast alleen maar toenemen.
Op de locatie bevindt zich veel bomen en struiken. De beoogde ontwikkeling zou betekenen dat de natuurwaarden van deze locatie verloren gaan. Er is in het plan onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden van de locatie.
Met de komst van een nieuw bedrijf zal de verkeerssituatie ook verder verslechteren. Mede door een nieuwe uitrit te realiseren op de Tukseweg. De nieuwe uitrit wordt tegenover de woning van de reclamant gerealiseerd waardoor lichthinder ontstaat van koplampen die in de woning schijnen.

Het huidige bestemmingsplan heeft bepaald dat ter plaatse van het plangebied geen geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Met het vaststellen van een Hogere grenswaarde geluid wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. De vraag is of het volgen van een Hogere Grenswaarde procedure wel gerechtvaardigd is.
Is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer naast zijn bedrijf moet wonen? In de ruimtelijke onderbouwing word aangegeven dat het de wens is van de initiatiefnemer. Er wordt niet ingegaan op de echte noodzaak. Als de noodzaak er niet is dan zijn elders voldoende leegstaande bedrijfsruimten en/of bedrijfskavels te koop waar de initiatiefnemer terecht kan met zijn bedrijf. Er hoeft niet nieuw gebouwd te worden. Wanneer de noodzaak ontbreekt dan is de ontwikkeling strijd met de ladder duurzame verstedelijking.

In het plan ontbreekt ook het onderzoek naar de milieueffecten, zoals geluid, geur, verkeer, stikstofdepositie, fijnstof en dergelijke. Er wordt ten onrechte verwezen naar de richtafstanden die gelden voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Dit terwijl de overige aspecten wel degelijk invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

Tot slot zijn de bouwmogelijkheden op het perceel royaal. Er kan tot 10 meter hoog worden gebouwd, indirect kunnen hier activiteiten worden ontwikkeld van aanzienlijke omvang.

Reactie
De door indiener 3 aangedragen elementen zijn ook allen verwoord in de zienswijze ingediend door indiener 1. Voor onze reactie verwijzen wij dan ook hoofdzakelijk naar onze reacties op de verschillende punten van indiener 1.

Aanvullend daarop merken wij op dat de relevante milieuaspecten zijn onderzocht en geen aanleiding geven voor de conclusie dat de beoogde functie op deze locatie ongewenst is. Ook is uitgebreid onderzoek verricht naar de ecologische aspecten van het plan. Daaruit vloeien geen beperkingen voort ten aanzien van eventueel aanwezige natuurwaarden.

Conclusie

De zienswijze van indiener 3 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.4. Indiener 4

Indieners zijn het niet eens dat de woonwerk-situatie aan de Tukseweg 136, een buffer vormt tussen industrie en wonen. De voormalige Pasmanmanege vormde juist een mooie buffer met groen tussen de achtertuinen en Dyka. Nu dit perceel in eigendom is van Dyka, is deze buffer verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor opslag van buizen, vlak tegen de achtertuinen van de woningen. De nieuwe bedrijfswoning met loods zal het industriële karakter alleen maar meer versterken. De authentieke dorpstraat met zijn woningen moet behouden blijven en hierin past geen industrie.

Reactie
Zie onze reactie op indiener 1 (met name het inleidende deel)

Conclusie

De zienswijze van indiener 4 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.5. Indiener 5

Het uitzicht van de reclamant wordt weggenomen door de bouw van een vrijstaande woning met een inhoud van 750 m3 en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Naast de woning komt een grote bedrijfsloods, die eveneens tot maximaal 10 meter hoog mag bedragen, met afmeting van 20 bij 55 meter. Beide grote bouwwerken komen prominent in zicht van de reclamant, waardoor deze onredelijk beperkt wordt in het uitzicht.
De omvang van de loods geeft aan dat de werkzaamheden niet beperkt zullen zijn tot alleen het repareren van auto-elektronica, maar dat de auto's ook worden getuned en uitgebreid getest. Reclamant vreest voor geluids- en stankoverlast van auto's die worden getest. Dit moet uitgesloten worden.

Er heeft geen beoordeling plaatsgevonden hoeveel extra verkeer zal komen en gaan op de Tukseweg naar deze locatie. Er mist ook de beoordeling van het effect van twee inritten kort naast elkaar op de verkeersveiligheid. De inrit voor de bedrijfsloods zal voor overlast gaan geven door inschijnende koplampen.

In het bestemmingsplan is een inrichtingsplan opgenomen met een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting heeft geen enkel nut omdat in artikel 4.7.1. een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en/of 'Tuin' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Groen' grenzende tuin. Er wordt dus afbreuk gedaan aan de landschappelijke inpassing.

In de bestemming 'Groen' zijn diverse bepalingen opgenomen waarbij het gebruik anders of onnodig zijn. In artikel 4.2.1. worden mogelijkheden genoemd van een evenemententerrein en een skate- en skeelerbaan. Onder 4.2.1 onder d is het mogelijk om bouwwerken op mogelijk te maken binnen de groenbestemming. Dit is strijdig met het inrichtingsplan. Er is geen bouwvlak opgenomen waardoor artikel 4.2.2, 4.2.3. 4.2.4 en 4.3 komen te vervallen.

In de tuinbestemming is parkeren mogelijk. De tuinbestemming ligt aan de voorzijde van het perceel. Parkeerplaatsen zijn op die plek ruimtelijk en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Reclamant is niet tegen de bouw van een vrijstaande woning op het perceel.

Reactie
Ook in deze zienswijze worden voor het overgrote deel dezelfde elementen aangedragen als door indiener 1. Voor een reactie verwijzen wij dan ook naar onze reacties op deze zienswijze.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op opmerkingen over de regels voor de bestemmingen Groen en Tuin zullen wij, zoals in onze reactie op indiener 1 aangegeven, de bepalingen van die bestemmingen wijzigen.

Conclusie

De zienswijze van indiener 5 geeft aanleiding om het bestemmingsplan deels aan te passen.

4.6. Indiener 6

In het verleden moesten garagebedrijven verdwijnen uit Tuk. Nu wordt weer een garagebedrijf toegestaan. Gevreesd wordt dat er meer overlast zal ontstaan en dat handhaving door de gemeente een probleem wordt. Het uitzicht op het opslagterrein van Dyka zal het woon- en leefklimaat verminderen. Voor de bewoners zal dit leiden tot planschade door waardevermindering van de woningen en aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reactie
Deze reactie bevat elementen die ook naar voren komen in andere zienswijzen. Voor een reactie verwijzen wij naar onze reactie op indiener 1.

Conclusie

De zienswijze van indiener 6 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.7. Indiener 7

Jaren geleden is de school op het perceel gesloopt en is er geen bebouwing voor terug gekomen. Hierdoor is in de loop van tijd bos ontstaan. Dit bos fungeert als buffer tussen de woningen en het achterliggende bedrijventerrein. Door het verwijderen van deze buffer zal de overlast van het achterliggende bedrijventerrein voor de reclamant en bewoners toenemen.
De reclamant zal ook overlast ondervinden wanneer de grote bedrijfsloods op het perceel wordt gerealiseerd.

De bedrijfshal/loods die wordt gerealiseerd op het perceel zal gebruikt worden voor de reparatie van auto-elektronica. Het perceel aan de Tukseweg 136 heeft een bedrijfsbestemming gekregen voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Het is dus mogelijk om de bedrijfsbestemming breder te gebruiken dan alleen voor het repareren van elektronica van auto's. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat bij de beoordeling van plan hier rekening mee gehouden is. Er wordt enkel gesproken over de ruimtelijke inpasbaarheid van een bedrijfshal voor de reparatie van auto-elektronica.
In principe zou hier ook een aannemersbedrijf met werkplaats kunnen vestigen wat tot nog meer overlast zal geven. Met name op geluidhinder.

De bedrijfshal heeft in het ontwerpplan bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 5,5 meter. Reclamant vraagt zich af of een dergelijk hoog bedrijfsgebouw wel noodzakelijk is. Voor het repareren van auto-elektronica is geen brug nodig.

De bedrijfswoning is zover mogelijk van het achterliggende bedrijventerrein gesitueerd, waardoor deze erg dicht bij het perceel van de reclamant komt. Passender is om de woning meer in het midden of voor de bedrijfsloods te situeren, zodat deze ook meer aan het zicht onttrokken is.

In de toelichting van het ontwerpplan is de motivering van de ladder van duurzame verstedelijking summier. Gesproken wordt dat de vraag naar reparatie van auto-elektronica aanwezig is en dat dit zo blijft. Er is niet aangetoond of de behoefte er daadwerkelijk is. En kan deze behoefte op een andere plek in de gemeente worden ingevuld?. In de toelichting wordt aangegeven dat bestaande, geschikte locaties met een woning niet voorhanden zijn. Reclamant vindt ook deze motivering summier, in zijn optiek voldoet het plan niet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het gemeentelijk beleid geeft helder aan dat voor het toevoegen van nieuwe woningen, transformatie van vastgoed voorop staat. In de toelichting wordt gemotiveerd dat op deze locatie sprake is van 'inbreiding'. Herbestemming van een leegstaande kavel is gewoon toevoegen van een nieuwe woning en geen transformatie van vastgoed, Op het perceel is namelijk geen vastgoed meer aanwezig die getransformeerd kan worden naar een woning, Er is strijdigheid met de Omgevingsvisie en de Woonvisie.

Bij de toetsing van het geluid is alleen uitgegaan van de situatie op het perceel zelf. Er is geen rekening gehouden met de geluidsaspecten van de omwonenden.
In de toelichting van het ontwerpplan wordt niet ingegaan op de verkeersaantrekkende werking en toename van parkeerdruk als gevolg van het toekennen van een bedrijfsbestemming.

Reactie:

De diverse opmerkingen van indiener van deze zienswijze komen voor het overgrote deel overeen met de zienswijze van indiener 1. Voor een reactie verwijzen wij dan ook naar onze reactie op de verschillende onderdelen van deze zienswijze.

Voor wat betreft de opmerking over strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie verwijzen wij naar de reactie op dit punt bij indiener 2.

Voor wat betreft de situering van de woning is naar ons oordeel sprake van een zorgvuldige inpassing. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning bevindt zich op ruimte 17 meter afstand van de meest nabij gelegen woning. Dit is een zeer ruime afstand die in ruimtelijk opzicht ruimschoots aanvaardbaar is. De voorgevel van de te bouwen bedrijfswoning staat in de rooilijn met de bestaande woningen aan de Tukseweg. Wij zien in de opmerking hierover dan ook geen aanleiding tot een andere invulling te komen.

Conclusie

De zienswijze van indiener 7 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4.8. Indiener 8

De realisatie van de bedrijfswoning is te dicht op het opslagterrein van Dyka gesitueerd. De nieuw te bouwen woning bevindt zich binnen de akoestische invloedsfeer van het bedrijf en betekent een belemmering voor de huidige en/of toekomstige bedrijfsvoering van Dyka.

Reactie

De bedrijfsbestemming met bedrijfswoning geeft geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van Dyka. Om zeker te stellen dat dit ook in de toekomst niet het geval zal zijn is bovendien voor de te realiseren bedrijfswoning een Hogere Waardebesluit genomen, om de beschikbare geluidsruimte voor Dyka beschikbaar te houden.

Conclusie

De zienswijze van indiener 8 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.