

Bijlage

Zienswijzennota bestemmingsplan

Buitengebied, Duivendansweg 4

**Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling
ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4**

Code : B2098
Versie : mei 2018
Kenmerk : NL.IMRO.0269.BG157-ON01 en 1002915

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4 heeft na publicatie op 27 december 2017 via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 28 december 2017 gedurende zes weken (tot en met 7 februari 2018) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over dit ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4 opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de gestelde termijn van zes weken is één zienswijze binnengekomen. Deze is tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. De zienswijze (kenmerknnummer 1002915 en dagtekening 26 januari 2018) is ingediend door de heer A.J. Albers van Countus accountants & adviseurs namens de bewoners van het adres Duivendansweg XX in Wezep;

Samenvatting en beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt hieronder samengevat en direct daaronder van (gemeentelijk) commentaar voorzien.

1. Indiener van de zienswijze is van mening dat hij niet optimaal is geïnformeerd en daarom beperkte inspraakmogelijkheden op het ontwerpbestemmingsplan had.

Reactie gemeente:

Het plan is zodanig van omvang dat inspraak niet noodzakelijk is. Het plan omvat dat op een deel van het totale perceel een bouwontwikkeling plaats vindt ter vervanging van een grotere gebouw en is dermate van omvang dat inspraak niet noodzakelijk is. Het plan is planologisch gezien gering van omvang.

De beoogde ontwikkeling past binnen de bestaande beleidskaders, waaronder de structuurvisie Functieverandering 2015. Door initiatiefnemer van het plan is een informatieavond georganiseerd voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het plan en konden zij hun reactie op het plan geven. Om die reden is in overleg met initiatiefnemer besloten de voorontwerpfase over te slaan en meteen te starten met de ontwerpfase van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage gelegen. Het plan is gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en in de Staatscourant op 27 december 2017. Van de totale inzagetermijn viel 1,5 week in de kerstvakantie. Naar onze mening is de indiener van de zienswijze voldoende op de hoogte gebracht van dit plan en van het moment dat het plan in procedure is gebracht.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

2. Indiener van de zienswijze is van mening dat de ter inzage van het plan onzorgvuldig is geweest.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft de titel Buitengebied, Duivendansweg 4, omdat de bouwontwikkeling alleen op dit perceel betrekking heeft. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 vormen de percelen Duivendansweg 4, 6 en 8 één bestemmingsvlak. Om de ontwikkeling op perceel Duivendansweg 4 mogelijk te maken, moeten ook de percelen Duivendansweg 6 en 8 in de planvorming worden meegenomen. Op deze percelen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en worden de bestaande planologische rechten opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

3. Indiener van de zienswijze vindt dat het beeldkwaliteitsplan niet als zodanig ter inzage heeft gelegen.

Reactie gemeente:

Op 27 december 2017 heeft de gemeente de volgende publicatie gepubliceerd in de plaatselijke Huis aan Huis en in de Staatscourant met als kop: "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4 en beeldkwaliteitsplan". Daarbij is in de publicatie het volgende vermeld: Naast het bestemmingsplan is ook een bijbehorend 'beeldkwaliteitsplan erftransformatierapport van 23 februari 2017 van het Gelders Genootschap' opgesteld. Onder het kopje Inzagetermijn van deze publicatie staat het volgende: van 28 december 2017 t/m 7 februari 2018 liggen het

ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het beeldkwaliteitsplan erftransformatierapport ter inzage. Hieruit blijkt duidelijk dat het erftransformatierapport van 23 februari 2017 van het Gelders Genootschap het beeldkwaliteitsplan is en dat het beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

4. Indiener van de zienswijze geeft aan dat het plangebied niet correct wordt aangegeven in de toelichting paragraaf 2.2 door de percelen Duivendansweg 6 en 8 in Wezep niet benoemen.

Reactie gemeente:

Het plangebied in de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.2. wel goed weergegeven. Hierin wordt duidelijk aangegeven in welk gebied de nieuwe ontwikkeling zal plaats vinden, dit is enkel op het perceel Duivendansweg 4 in Wezep, het plangebied. In de toelichting van het plan in hoofdstuk 5 paragraaf 5.3 en in hoofdstuk 6 paragraaf 6.1.2 zal expliciet worden genoemd dat dit plan ook van toepassing is op de percelen Duivendansweg 6 en 8 in Wezep. De toelichting van het plan wordt om die reden aangevuld.

Voorstel

Zienswijze op dit punt deels over te nemen door tekstuele aanpassingen van de paragrafen 5.3. en 6.1.2. zoals hiervoor omschreven.

5. Volgens indiener van de zienswijze is het plan in afwijking van het gemeentelijk beleid, gezien het realiseren van twee woningen, met inpandige bijgebouwen in één woongebouw.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3. van de Beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek 2010 (zoals opgenomen in de structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2015) wordt ingegaan op de realisatie van te compenseren woningen. In een tabel wordt aangegeven hoeveel woningen/wooneenheden per perceel mogen worden teruggebouwd. Dit is los van de (stedenbouwkundige en) inpassingsmogelijkheden op het perceel. Bij de sloop van 750 m² - 1250 m² is het mogelijk één dure woning (nieuwbouw) en één middeldure woning in bestaande bebouwing te realiseren. Er wordt circa 750 m² gesloopt. Derhalve mogen 2 woningen worden gerealiseerd, zoals hiervoor is aangegeven.

Bij de sloop van 750 m² - 1250 m² is het mogelijk één dure woning (nieuwbouw) en één middeldure woning in bestaande bebouwing te realiseren. Dit uitgangspunt is opgenomen om de hoeveelheid bebouwing op een perceel in te perken en het rendement van de ontstening te maximaliseren. In het erftransformatierapport van februari 2017 wordt aangegeven dat de bestaande woning te klein is voor splitsing. Daarom wordt de tweede woning niet gerealiseerd in de bestaande woning, maar opgenomen in één woongebouw ten behoeve van 2 woningen. In het erfrapport gaat de voorkeur uit naar een gezamenlijk en/of inpandig bijgebouw, zodat het erf niet verrommeld met meerdere kleine gebouwen. Hieraan is wel de voorwaarde gekoppeld van een maximale inhoud van 400 m³ per woning. Omdat het erf beperkt van omvang is en omdat moet worden voorkomen dat op het erf meerdere gebouwen ontstaan is als tweede voorwaarde gesteld dat de bijgebouwen inpandig moeten worden gerealiseerd in het woongebouw. De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 50 m². Als derde voorwaarde is gesteld dat het woongebouw de uitstraling moet krijgen van een landelijke schuur. In het erfrapport worden ter inspiratie goede voorbeelden gegeven.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

6. Volgens indiener van de zienswijze is het plan in afwijking van het gemeentelijk beleid omdat niet alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt op het perceel Duivendansweg 4 in Wezep.

Reactie gemeente.

Aanvankelijk was het een wens van initiatiefnemer om een schuur van 150 m² te handhaven. De schuur zou de functie van bijgebouw bij de woning Duivendansweg 4 krijgen. Binnen het gemeentelijk beleid is uitgangspunt dat alle agrarische bebouwing wordt verwijderd, tenzij het karakteristieke of monumentale schuren gaat die niet worden gesloopt of wanneer er maatwerk afspraken worden gemaakt.

Naar aanleiding van deze zienswijze en gewijzigde inzichten heeft initiatiefnemer besloten deze schuur eveneens te slopen. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de van toepassing zijnde passages in het erftransformatierapport van het Gelder Genootschap worden hierop aangepast. In totaal wordt er dan circa 900 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.

De bestaande woning blijft behouden. Tevens zal als extra kwaliteitsbijdrage 600 m² aan verharding worden verwijderd. Ook wordt circa 600 m² aan asbesthoudende dakbedekking verwijderd. Terzijde wordt opgemerkt dat in 2011 reeds 366 m² aan kuilplaten is gesaneerd. Verder kan worden opgemerkt dat hier geen sprake is van saldering.

Voorstel

In te stemmen met de sloop van de schuur van 150 m² en de aanpassingen van de toelichting het ontwerpbestemmingsplan en het erftransformatierapport op dit punt.

7. Volgens indiener van de zienswijze is erop het perceel Duivendansweg 4 een grondverzetbedrijf gevestigd.

Reactie gemeente.

Naar aanleiding van gehouden controles door de toezichthouders van de gemeente blijkt dat het perceel Duivendansweg 4 niet bedrijfsmatig wordt gebruikt ten behoeve van een grondverzetbedrijf. Dat de inschrijving van het grondverzetbedrijf bij de Kamer van Koophandel als vestigingsadres Duivendansweg 4 heeft, hoeft niet te betekenen dat het bedrijf ook werkelijk op dit adres is gevestigd. Wij zien geen aanleiding om het standpunt in te nemen dat er op dit moment een grondverzetbedrijf is gevestigd en/of aanwezig is op het perceel Duivendansweg 4 in Wezep.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

8. Indiener van de zienswijze geeft aan dat volgens de toelichting van het bestemmingsplan meer ruimte wordt gegeven voor het bouwen van bijgebouwen.

Reactie gemeente:

De planregels van een bestemmingsplan zijn bepalend voor de bouw mogelijkheden van bijgebouwen en overkappingen en/of een woning op een perceel. In het plan is dit geregeld in artikel 3, de bestemming Wonen – 1. In de bestemming Wonen – 1 staat het volgende: de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad
3,50 meter	6,00 meter	3,00 meter	100 m ²

Per perceel mag volgens de regels uit artikel 3 niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Tenzij op het perceel meer staat dan 100 m² geldt dat als maximum en mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering. In de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6 in paragraaf 6.1.2 zal worden opgenomen dat binnen de bestemming Wonen-1 maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan en dat de maximale inhoud van een vrijstaande woning 600 m³ is. De toelichting van het plan wordt daarom aangepast.

Voorstel

Zienswijze op dit punt wel overnemen door in de tekst van paragraaf 6.1.2. op te nemen dat binnen de bestemming Wonen-1 maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan en dat de maximale inhoud van een vrijstaande woning 600 m³ is.

9. Indiener van de zienswijze geeft aan dat inzichtelijk moet worden gemaakt waar de parkeerruimte gerealiseerd wordt om te voorkomen dat er langs de openbare weg wordt geparkeerd.

Reactie gemeente.

In artikel 7 van de planregels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Daarin is het volgende gesteld: dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte is aangebracht in of op het bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk hoort. Hierbij worden de parkeernormen en uitgangspunten in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernota 2014. Daarmee is het parkeren op eigen terrein gewaarborgd. Bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het woongebouw voor twee wooneenheden moet getoetst worden aan dit artikel en moet uit de aanvraag inzichtelijk worden gemaakt hoe het parkeren op het eigen terrein wordt ingericht. In het proces van het bestemmingsplan is het nog te vroeg om de situering van de parkeerplaatsen al vast te leggen.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

10. Indiener van de zienswijze stelt voor een vrachtwagenparkeerverbod in te stellen voor de Duivendansweg in Wezep.

Reactie gemeente:

Gelet op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan zien wij geen aanleiding om een vrachtwagenparkeerverbod aan te bevelen voor de Duivendansweg.

Wij zien geen aanleiding, gelet op wat dit bestemmingsplan qua ontwikkeling mogelijk maakt, om een vrachtwagenparkeerverbod op te leggen voor de Duivendansweg op basis van de Algemene plaatselijke verordening. Mede gelet op dat de uitstraling van de Duivendansweg, de verkeersveiligheid en de verdeling van beschikbare parkeerruimte niet in het geding is. Daarnaast kan worden gesteld dat de Duivendansweg buiten het plangebied valt van dit bestemmingsplan. De

Duivendansweg maakt geen onderdeel van de gewenste ontwikkeling en de ontwikkeling voorziet er niet op dat er een toename zal zijn van verkeersbewegingen van vrachtwagens en/of het parkeren van vrachtwagens in het plangebied en/of in de nabijheid van het plangebied.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.

11. Indiener van de zienswijze verzoekt om de capaciteit van het gemeentelijk riool in overstemming te brengen met de hogere benodigde capaciteit.

Reactie gemeente.

Het drukrioolstelsel is hier niet overbelast zoals wordt aangegeven. Het perceel Duivendansweg 10 in Wezep heeft in verband met de nieuwe bouwontwikkelingen een aanvraag gedaan voor een extra rioolaansluiting. Hier moest een nieuwe pompput komen omdat de afstand naar de bestaande pompput te groot was om onder vrij verval te lozen op deze put.

De woning op het perceel Duivendansweg 4 heeft al een aansluiting op een bestaande pompput. Omdat er twee woningen gebouwd gaan worden is het voldoende om hier alleen een Y-stuk te plaatsen met aan beide aansluitingen een ontstoppingsstuk zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hier is de afstand tot de dichtstbijzijnde pompput niet te groot en kan er dus gewoon onder vrij verval geloosd worden. Deze werkzaamheden en de daarbij behorende kosten zijn vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst voor het bestemmingsplan Buitengebied, Duivendansweg 4. Er is voldoende capaciteit om de twee nieuwe woningen op het bestaande gemeentelijk riool aan te sluiten.

Voorstel

Zienswijze op dit punt niet overnemen.