

Commentaarnota inzake ontwerpbestemmingsplan "Wezep Noord, De Bulten 2"

Verseonnr. 129365

Procedure:

- Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage van 6 juni tot en met 17 juli 2012
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 27 maart tot en met 7 mei 2013
- Planning vaststelling bestemmingsplan op 4 juli 2013

	Betrokkenen	Zienswijze betrokkenen	Reactie gemeente
A1	Reclamant 1, kenmerk 125462 ingekomen 25 april 2013	Het bij het bestemmingsplan behorende geluidsrapport is nog gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan, waarin het oprichten van twee woningen werd beoogd. De vraag van betrokken is wat zijn de gevolgen voor het geluid nu in het ontwerpbestemmingsplan de bovenste woning in het plangebied is komen te vervallen. Betrokkene verzoek om ook de nu beoogde situatie voor geluid door te rekenen.	Het beschikbare geluidsonderzoek is inderdaad nog gebaseerd op het plan om binnen dit plangebied twee extra woningen te realiseren. Nu hiervan één woning is komen te vervallen is het niet reëel te veronderstellen dat dit aanzienlijk meer vogelgeluid geeft voor betrokkene. Geluidsonderzoek heeft voldoende aangetoond dat geldende geluidsnormen niet worden overschreden, zodat ook woon- en leefklimaat voor te bouwen extra woning voldoende is verzekerd. In overleg met initiatiefnemer is er voor gekozen om het onderzoeksbureau Tauw in Deventer opdracht te geven om ook de nieuwe situatie opnieuw door te rekenen en hieruit is naar voren gekomen dat het geluid blijft binnen de normen die hiervoor staan. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van volières, maar een verplaatsing en clustering hiervan, die verder bij het woonperceel van betrokkene wordt geprojecteerd. Hiervoor moet ook nog een milieuvvergunning worden afgegeven, waarin dit wordt geregeld en die derhalve juridisch afdwingbaar zal zijn. Na bestuurlijk overleg met betrokkene in de ontwerpfase is hij hierover bij brief van 3 april 2013 over de geluidnormen schriftelijk geïnformeerd. Deze zullen worden gehandhaafd. Zie verder ook de reactie van de heer G. J. Bastiaan op deze zienswijze, die hij bij brief van 21 mei 2013 heeft overgelegd. Gelet hierop zijn deze normen voldoende geborgd en vormt deze zienswijze geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
A2		Betrokkene verzoek de gemeente toe te zeggen, dat de computerberekeningen na realisering van het project getoetst worden aan de werkelijke situatie door een geluidsmeting te laten plaatsvinden, onder representatieve omstandigheden.	Zie voor de gemeentelijke reactie het vorenstaande. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.
A3		Betrokkene is van mening dat het (net) voldoen aan de geluidsnormen niet voldoende is om problemen op te lossen. Om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken wordt gevraagd om meer te doen dan de norm voorschrijft	De zienswijze is op zichzelf wel begrijpelijk. Geluidsoverlast is echter een subjectief begrip en derhalve kunnen op basis hiervan geen mitigerende maatregelen worden verlangd. De hiervoor geldende relevante wet- en re-

		en hiervoor in overleg met omwonenden naar adequate oplossingen te zoeken. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan lijkt voortzetting van dit bedrijf op deze locatie betrokkene niet verstandig.	gelgeving is derhalve het beleidskader waarmee wordt gewerkt. Deze zienswijze vormt geen beletsel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
A4		Betrokkene wil de mogelijkheid behouden om zijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.	Wij merken op dat de bestemmingsplanprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke Ordening in relatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gelet hierop is het niet mogelijk om een zienswijze in een later stadium aan te vullen en of te wijzigen. Deze zienswijze vormt geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
B1	Reclamant 2 kenmerk 125589 ingekomen 1 mei 2013	In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het project voortvloeit uit de beleidsnotitie "uitgangspunten voor de bouw van één of meer extra woningen binnen de bebouwde kom op basis van de vrijstellingslijst ex artikel 19, lid 2, WRO", maar het project is geheel niet in overeenstemming met de hierin genoemde randvoorwaarden.	Aanleiding voor het project was indertijd de genoemde beleidsnotitie. Gezocht werd toen naar mogelijkheden voor goedkope woningbouw voor de doelgroep jongeren en senioren in combinatie met het verbeteren van de omgevingskwaliteit op plaatsen waar dat gewenst mocht zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag daarom in de mogelijkheid voor het oprichten van twee extra (kleine) woningen. Hiervoor in de plaats is initiatiefnemer bereid de ter plaatse aanwezige parkietenhokken te clusteren en ook een aanwezige grote schuur te saneren, waarmee een ruimtelijke kwaliteitslag wordt beoogd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot diverse reacties van omwonenden, die zijn samengevat en beantwoord in een inspraaknotitie. Ook betrokkene heeft gebruik gemaakt van zijn inspraakmogelijkheid. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze commentaarnota, waarin de gemeente een inspraakreactie van betrokkene heeft overgenomen. Samenvattend hebben omwonenden in de inspraakfase aangegeven veel belang te hechten aan het groene en open karakter van dit gebied en willen niet dat hier wordt gebouwd. In overleg met initiatiefnemer is vervolgens de besluitvorming enige tijd opgeschort in afwachting van een onderzoek van initiatiefnemer omtrent de mogelijkheden om zijn parkietenhouderij te verplaatsen naar een andere geschikte locatie. Bij brief van 3 december 2012 heeft initiatiefnemer ons laten weten dat hij met zijn parkietenhouderij op de huidige locatie wil blijven zitten. Om de

			gewenste kwaliteitsslag ter plaatse te kunnen maken en ook de nieuwbouw van zijn bestaande woning te kunnen financieren, is ons verzocht om in ieder geval medewerking te verlenen aan één grotere woning. Inmiddels is de woningbouwmarkt ook een andere dan enige jaren geleden. Om die reden is het niet noodzakelijk strikt vast te houden aan de aanvankelijk beoogde woningbouw voor de genoemde doelgroepen. Zij worden op de woningmarkt voldoende gefaciliteerd. Met het toestaan van één duurdere woning kan grotendeels aan de bezwaren van omwonenden tegemoet worden gekomen en kan na jaren van voorbereiding en onderzoek nu ook voor het plan van betrokkene een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het vasthouden aan maximaal één sociale koopwoning leidt ertoe dat het plan van betrokkene in het geheel geen doorgang kan vinden en veel kostbare voorbereidingstijd voor niets is geweest. Het geheel overziende hebben wij besloten de geplande extra woning aan de noordzijde te laten vervallen en initiatiefnemer alleen de mogelijkheid te geven voor het oprichten van een grote reguliere vrijstaande woning aan de zuidzijde van dit perceel. Dit doet ons inziens recht aan alle belanghebbenden en is ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Planologisch bestaan er verder geen bezwaren tegen dit project. De zienswijze vormt geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan, maar wel de toelichting van het bestemmingsplan zal op dit aspect nader worden aangevuld. Conclusie: De zienswijze vormt geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan, maar leidt wel tot een gewijzigde passage in de toelichting van het bestemmingsplan hieromtrent.
B2		Op basis van bovenbedoelde beleidsnotitie wordt alleen de mogelijkheid geboden voor het oprichten van kleine goedkope woningen, terwijl dit project voorziet in het oprichten van een ruimte vrije sector woning met bijbehorende bijgebouwen. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met deze beleidsnotitie en derhalve niet toegestaan.	De stelling dat dit project niet in overeenstemming is met de genoemde beleidsnotitie is juist, maar de zienswijze dat om die reden hieraan geen medewerking kan worden verleend wordt niet gedeeld. Het project blijft binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid en is voor zover wordt afgeweken van beleidsregels en notities voldoende gemotiveerd. Voor de motivering van dit project betreffende een goede volkshuisvesting wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder B1. Conclusie:

			De zienswijze vormt geen beletsel voor vaststelling van dit bestemmingsplan, maar leidt wel tot een gewijzigde passage in de toelichting van het bestemmingsplan hieromtrent.
B3		Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een goede ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft het aspect cultuurhistorie. Betrokkene is van mening dat gelet op dit aspect extra bebouwing in dit plangebied niet wenselijk is.	Voor de motivering van het project omtrent cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van de bestemmingsplantoelichting. Hier wordt gemotiveerd op welke wijze met dit aspect rekening is gehouden en om welke reden dit aspect geen beletsel vormt voor dit bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijzen worden niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
B4		Het bevreemdt betrokkene dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening van de gemeente komen. Betrokkene is van mening dat dit een precedent schept en derhalve ook andere vergelijkbare bestemmingsplanprocedure voor rekening van de gemeente moeten komen.	Eenieder is ingevolge de gemeentelijke legesnota leges verschuldigd voor een particuliere bestemmingsplanprocedure, tenzij sprake is van een situatie die aanleiding geeft op deze algemene regel een uitzondering te maken. Dit laatste is hier het geval. In het ontwerpbestemmingsplan "Wezep Noord", dat met ingang van 7 april 201 ter inzage heeft gelegen was voor dit project een planologisch en juridisch kader opgenomen. Bij de vaststelling is dit kader vanwege een zorgvuldigheidsgebrek komen te vervallen. Dit gebrek heeft de gemeente zich deels aangetrokken en derhalve is de gemeente uit coulance overwegingen tot deze legesvrije bestemmingsplanprocedure gekomen. Gelet hierop wordt hiermee niet zonder meer een ongewenst precedent geschapen. Alleen gelijke gevallen worden op een gelijke wijze behandeld. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
B5		Betrokkene vraagt zich af of er voor dit project wel een planschaderisicoanalyse is opgesteld om hiermee ook de economische uitvoerbaarheid te kunnen beoordelen.	Voor wat betreft het planschade aspect is voor dit project met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat de eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Het project heeft verder voor de gemeente geen financieel nadelige consequenties. Conclusie: De zienswijzen worden niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
B6		Betrokkene is van mening dat de bestemming wonen voor de extra woning in het plangebied te veel ruimte krijgt en derhalve de aanvrager te veel ruimte krijgt voor het oprichten van bijgebouwen, tot maximaal 100 m2. Betoogt wordt om het noordelijkste deel van het plangebied (waar de tweede woning	Het betreft hier een generiek gemeentelijk beleidsuitgangspunt, dat de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij vrijstaande woningen maximaal 100 m2 mag bedragen, waaronder ook een eventueel zwembad is inbegrepen. Het gaat hier dus niet alleen om bijge-

		is komen te vervallen) te bestemmen voor tuin of agrarisch.	bouwen, maar ook om eventuele woninguitbreiding. Gelet hierop en op de omvang van het bouwperceel is het niet wenselijk om van de gebruikelijke maatvoering af te wijzen, Bovendien zou een dergelijke afwijkende regeling bij de eerstvolgende integrale bestemmingsplanherziening vanwege het gelijkheidsbeginsel weer gelijk getrokken moeten worden. Zie verder ook de reactie van de heer G.J. Bastiaan d.d. 21 mei 2013 op deze zienswijze. De aanvrager heeft er geen bezwaar tegen wanneer voor het creëren van meer maatschappelijk draagvlak aan deze zienswijze deels tegemoet wordt gekomen. In verband hiermee is aan de bovenkant van het plangebied de tuinbestemming vergroot, zodat voor omwonenden zekerheid ontstaat dat hier geen bijgebouw wordt opgericht. Conclusie: De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt ertoe dat het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd wordt vastgesteld.
B7		Indien medewerking wordt verleend aan dit bestemmingsplan wordt de gemeenteraad verzocht om voor de nieuwe woning maximaal 50 m2 aan bijgebouwen toe te staan. De huidige regeling in het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een grote schuur tegenover de woning van betrokkene en daar is reclamant het niet mee eens.	Zie voor de gemeentelijke reactie onder B6. Conclusie: De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan
C.	Reclamant 3 kenmerk 125983 Ingekomen op 5 mei 2013	Zie onder B.	Zie onder B.
D	Aanvrager kenmerk 127581 Ingekomen 21 mei 2013	Op grond van artikel 3.15, lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager in de gelegenheid gesteld op de naar vorengebrachte zienswijzen te reageren. Van deze mogelijkheid heeft betrokkene gebruik gemaakt bij brief van 21 mei 2013. Samenvattend heeft betrokkene naar aanleiding van de zienswijze onder A1 (mogelijke geluidhinder als gevolg van het vervallen van de bovenste woning in het plangebied) het onderzoeksbureau Tauw in Deventer opdracht gegeven voor het doen van een aanvullende geluidonderzoek. Hieruit is naar voren gekomen dat het vervallen van de bovenste woning in het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor omwonenden. In reactie op de zienswijze onder B en C heeft betrokkene er geen bezwaar tegen wanneer op het perceel voor de nieuwe woning minder dan 100 m2	Het aanvullende geluidrapport van adviesbureau Tauw uit Deventer wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en dient als nadere onderbouwing van het bestemmingsplan. Verder heeft betrokkene nader gemotiveerd waarom het reëel is te veronderstellen dat de vogels in de praktijk minder buiten zullen zijn, dan de normen toestaan en het derhalve reëel is te veronderstellen dat ruimschoots onder de geluidsnormen wordt gebleven. Het betreft hier een generiek gemeentelijk beleidsuitgangspunt, dat de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij vrijstaande woningen maximaal 100 m2 mag bedragen, waaronder ook een

		bijgebouwen wordt toegestaan. Wat hem betreft mag dit ook 80 m2 worden. In reactie op de zienswijze onder B en C heeft betrokkene geen bezwaar tegen een grotere tuinbestemming en kleinere erfbestemming aan de noordzijde van het plangebied, zodat omwonenden duidelijkheid hebben dat tegenover hun woning geen groot bijgebouw kan worden gebouwd. Voor het overige wordt naar deze reactie verwezen.	eventueel zwembad is inbegrepen. Zie verder de gemeentelijke reactie onder B6 en derhalve wordt vastgehouden aan de planregel dat maximaal 100 m2 bijgebouwen, aanbouwen en dergelijke is toegestaan. In overleg met betrokkene is de tuinbestemming aan deze zijde van het plangebied vergroot, zodat tegenover de woning van omwonenden geen groot bijgebouw kan worden opgericht. Het bestemmingsplan wordt hiervoor gewijzigd vastgesteld. Voor het overige is de reactie voor kennisgeving aangenomen. Conclusie: De reactie van betrokkene wordt deels overgenomen en leidt ertoe dat het bestemmingsplan voor de verbeelding (tuinbestemming) gewijzigd wordt vastgesteld en het aanvullende geluidsonderzoek wordt bijgevoegd.
--	--	---	---

Oldebroek, 28 mei 2013