

DEFINITIEF

Nota van inspraak Voorontwerp bestemmingsplan Steверinkstraat bij 39 - 2009

Concept nota: 3 februari 2010 / N Olthof
Definitieve nota: 25 maart 2010 / N. Olthof

Inhoud plan

In het kader van het gemeentelijke VAB-Beleid is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot sloop van agrarische gebouwen elders en een nieuw te realiseren woning aan de Steverinkstraat. Het plan betreft de bouw van een grasdakwoning aan de Steverinkstraat 39. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en ligt op geringe afstand van de kern Gaanderen, aan de noord-oostzijde.

Gevolgde inspraakprocedure

Op 17 november 2009 heeft het college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Steverinkstraat bij 39 - 2009. Vanaf 26 november 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Steverinkstraat bij 39 - 2009 in het kader van de inspraak zes weken ter visie gelegen.

Ontvangen zienswijzen

Onderliggende reactienota geeft een beeld van de zienswijzen van betrokkenen die ontvangen zijn tijdens de ter visie legging en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan in het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de inspraakperiode is er één zienswijze ingediend die is ontvangen op 6 januari 2010, briefnummer 10i0000399.

Deze zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording door het college voorzien. De beantwoording is *cursief* weergegeven.

In deze nota zullen de appellanten aangehaald worden als 'appellant I'.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

I. Appellant I

Samenvatting reactie:

- A: Appellant stelt dat het gebied met de 'bestemming 'Wonen' deels binnen de contouren van de milieucirkel van belanghebbenden ligt.
- B: Er wordt verzocht een plankaart beschikbaar te stellen met de grenzen van de bebouwde kom.
- C: Appellant stelt dat met het plan sprake is van een 'tweedelige' beleidsvoering en daarom geen Rood voor Rood-regeling kan worden toegepast. Appellant stelt dat met de te slopen objecten enerzijds gebruik wordt gemaakt van de Rood voor Rood-regeling, anderzijds zouden deze objecten op een slooplijst voor een nieuw te realiseren bedrijventerrein "Nieuw-Vehl" staan.
- D: Appellantvraagt waar het gemeentelijke beleid vastligt wat de motivering voor het toestaan voor woningbouw op deze locatie in ruil voor sloop elders verantwoord, zoals ook onder C aangegeven.
- E: Appellant stelt dat situering van de woning niet optimaal is voor het (achterliggende) landschap en stelt een andere oriëntatie van de woning voor. De situering komt volgens de appellant het achterliggende gebied en de typerende lintbebouwing niet ten goede.
- F: Appellant verzoekt om het bijgebouw een duidelijk ondergeschikte rol te geven. Voorstel is om een lagere nokhoogte aan te houden en een voorgevel in het bijgebouw 'terug te plaatsen'.
- G: Appellant verzoekt ontsluitingspad van het bijgebouw te verplaatsen naar Steverinkstraat. Appellant stelt dat Steverinkstraat verkeersluwer is dan de Pierikstraat en deze ingreep een verbetering is t.o.v. de voorgestelde situatie.
- H: Appellant geeft aan dat op plankaart zowel de nokhoogte en goothoogte van het gebouw staat aangegeven op een maximum van 4,8 meter. Appellant stelt voor om goothoogte aan te passen tot 0,0 meter om de bouw van een 'vierkante doos' te voorkomen.
- I: Appellant verzoekt goothoogte aan te geven in relatie tot het NAP¹ op basis van het huidige maaiveld. Appellant wil voorkomen dat maaiveld wordt opgehoogd en dat dit nadelig effect heeft op de verbeelding van de bebouwing in relatie tot de omgeving.
- J: Appellant verzoekt om de voorgestelde omvang (m²) en inhoud (m³) van het gebouw, vast te stellen als maximale hoeveelheid. Appellant wil daarmee voorkomen dat het gebouw een grotere omvang kan krijgen.
- K: Appellant stelt dat geen afspraken zijn gemaakt tussen hem en initiatiefnemer. Dit is niet in overeenstemming met dat wat verwoord is in hoofdstuk 6 van het plan.
- L: Appellant wil het recht behouden om in de toekomst mogelijk een planschadeprocedure te starten. Appellant vraagt zich af of een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd en zo ja dan verzoekt appellant om een exemplaar.
- M: Appellant wil het recht behouden om 'aanvullende zaken' in te brengen.

Beantwoording:

- A: *Conform het Besluit Landbouw dient de afstand tussen het emissiepunt van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf en de gevel van het te realiseren gebouw tenminste 50 m te bedragen, Het emissiepunt van het agrarische bedrijf ligt op iets meer dan 50 m van de gevel van de nieuw te bouwen woning, waardoor wordt voldaan aan deze afstand. Het betreffende agrarische bedrijf heeft daarnaast alleen hobbymatige nevenactiviteiten met rundvee.*

¹ Normaal Amsterdams Peil (referentiehoogte voor hoogtemetingen)

- B: Er wordt door de gemeente een onderscheid gemaakt in enerzijds grenzen voor verkeer en anderzijds (planologische) bestemmingsplangrenzen. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied maar valt echter wel binnen de verkeerskundige bebouwde kom. Mocht er na deze beantwoording nog noodzaak zijn voor het inzien van de verkeerskundige kaart van het betreffend gebied dan is dit mogelijk.
- C: Het plan wordt uitgevoerd op basis van het VAB-beleid. Er vindt op de locatie van de agrarische objecten, in tegenstelling tot het gestelde onder C, geen realisatie van een nieuw bedrijventerrein plaats. Daarmee is de sloop en bouw conform het VAB-beleid.
- D: Het VAB-beleid is vastgelegd in het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" vastgesteld door de raad op 19 maart 2007.
- E: Het landschapsplan dat is opgesteld gaat uit van een optimale verhouding van de woning met het landschap en de lintstructuur in het gebied. Het landschapsplan is geaccordeerd door de gemeentelijke landschapadviseur d.d. 12 juni 2009. Het anders oriënteren van de woning wordt niet als gewenst gezien.
- F: Het onderhavige plan voorziet in de ondergeschiktheid van het bijgebouw dankzij het grasdak. Dit betekent dat bij de verschillende aanzichten het accent ligt op het hoofdgebouw. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding om het bijgebouw in maatvoering en detaillering aan te passen.
- G: Gelet op de lage intensiteit van de functie van het bijgebouw (hobbyruimte en garage) ziet de gemeente vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen reden om het ontsluitingspad van het bijgebouw te verplaatsen naar de Steverinkstraat.
- H: Gezien het ontwerp van de woning, is de goothoogte gelijk gesteld aan de bouwhoogte. Het is niet de bedoeling om een 'vierkante doos' te realiseren. Dit staat ook vermeld in de plantoelichting: "het grasdak van de woning loopt in een vloeiende lijn over in de grasvegetatie op het perceel".
- I: Het peil zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen, is overeenkomstig de gemeentelijke standaard voor het bepalen van het peil. Het is niet gewenst om hiervan af te wijken.
- J: De oppervlakte van de woning kan niet meer worden dan het bouwvlak op de kaart, de inhoud is ook gemaximeerd op de kaart en mag niet groter worden dan daarop aangegeven.
- K: De gemeente neemt kennis van het gestelde en heeft de zinsnede "afspraken gemaakt voor aanpassingen en afstemming" verwijderd uit de plantoelichting.
- L: Belanghebbenden behouden het recht op een planschadeprocedure indien de nieuw te realiseren bebouwing planologisch gerealiseerd kan worden. Op dit moment is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.
- M: Belanghebbenden behouden de mogelijkheid op inspraak en beroep gedurende de bestemmingsplanprocedure overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening.