

Nota van beantwoording zienswijzen

*Bestemmingsplan Oude Deventerweg 2 te Olst
en Boerlestraat 24 te Wijhe*

Wijhe, 27 januari 2014
doc. nr.: 14.010506

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....
2. Zienswijzen en beantwoording.....
3. Samenvatting wijzigingen.....

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Deventerweg 2 te Olst en Boerlestraat 24 te Wijhe'. Met het bestemmingsplan wordt de transformatie van twee voormalige bedrijfspercelen naar wonen en de bouw van een nieuwe woning aan de Weth. M. van Doorninckweg mogelijk gemaakt. Het plan heeft ter inzage gelegen van 21 november 2013 tot en met 1 januari 2014. De voorliggende nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het standpunt hierover van het college van burgemeester en wethouders.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal vier zienswijzen ingediend, namelijk:

1. G.D. Thijs en E.Thijs-van Heijningen, Weth. M. van Doorninckweg 23, 8124 PH Wesepe, opgemaakt en ontvangen op 18 december 2013, en een aanvulling op deze zienswijze opgemaakt en ontvangen op 30 december 2013.
2. G. Akveld en M. Koenraadt, Weth. M. van Doorninckweg 21a, 8124 PH Wesepe, opgemaakt op 24 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013.
3. E. Schouten, Cröddendijk 8, 7434 PN Lettele, opgemaakt op 22 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013.
4. ARAG Rechtsbijstand, ingediend namens de heer en mevrouw Pronk, wonende Weth. M. van Doorninckweg 24 te Wesepe, opgemaakt op 24 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013. Deze zienswijze is naderhand ingetrokken per brief van ... januari 2014 met als reden dat de heer en mevrouw Pronk hun woning aan de Weth. M. van Doorninckweg 24 na de termijn van terinzagelegging verkocht hebben en zij derhalve geen belanghebbende meer zijn bij het plan. Deze zienswijze komt hiermee te vervallen en wordt in deze nota niet verder behandeld.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk aangezien de ontvangstdata binnen de termijn van de terinzagelegging vallen.

De zienswijzen richten zich alleen op de vestiging van de nieuwe woningbouwkavel aan de Weth. M. van Doorninckweg. Er worden geen bezwaren aangevoerd tegen de transformaties en herbestemming van de voormalige bedrijfspercelen.

Op de luchtfoto op de volgende pagina is aangegeven waar de woningen van de zienswijze-indieners zich bevinden ten opzichte van het plangebied en de te vestigen nieuwe woningbouwkavel.

In de tabel daarna worden de ingediende zienswijzen behandeld, waarbij:

- in de linkerkolom een samenvatting wordt gegeven van de inhoud van de zienswijzen;
- in de tweede kolom de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders is samengevat;
- in de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Luchtfoto van het gebied met hierin geprojecteerd het bouwvlak van de nieuwe woningbouwkwel aan de Weth. M. van Doorninckweg. Op de foto is te zien hoe de woningen van de indiensen van de zienswijzen zich verhouden tot deze locatie.



Indiener zienswijze	Zienswijze	Gemeentelijk standpunt	Aanpassing plan?
<p>1 G.D. Thijs en E.Thijs-van Heijningen, Weth. M. van Doorninckweg 23 te Wesepe</p>	<p>De zienswijze richt zich alleen op de vestiging van de nieuwe woningbouwka- vel aan de M. van Doorninckweg. Men heeft geen bezwaren tegen de transformaties van de voormalige bedrijfspercelen en is enthousiast over de nieuwe bestemming van de leegstaande bedrijfsbebouwing aan de Oude Deventerweg 2.</p> <p>De nieuwe kavel is geprojecteerd tegenover hun perceel aan de andere zijde van de weg op een perceel landbouwgrond. Bij aankoop van hun woning was niet te voorzien dat hier woningbouw zou plaatsvinden. De nieuwe woning is een inbreuk op het natuurlijke karakter van de omgeving en leidt tot een beperking van het open uitzicht en een verhoging van het geluidsniveau in de omgeving.</p> <p>Men vreest dat met het toestaan van deze nieuwe kavel een precedent geschapen wordt voor het in de toekomst vaker toestaan van nieuwe woningbouwka- vels en verdere intensivering van de bebouwing langs de M. van Doorninckweg.</p> <p>De nieuwe kavel valt binnen de stankcirkel van een naburig bedrijf.</p> <p>Waarom kan de compensatiekavel niet op het perceel Boerlestraat 24 worden gevestigd?</p> <p>Het plan zou leiden tot waardevermindering van hun huis en dus tot planschade.</p> <p>Men vreest dat de nieuwe kavel gevolg zou kunnen</p>	<p>De woning van de indieners bevindt zich op ruime afstand vanaf de weg (80m vanaf de weg en ruim 110 m vanaf het bouwvlak van de nieuwe woningbouwka- vel) en in een bosperceel. Vanuit de woning is er nauwelijks tot geen uitzicht op de nieuwe woningbouwka- vel omdat het zicht hierop wordt afgeschermd door bomen/groen. Het uitzicht op het open gebied vanuit de woning, voor zover aanwezig, blijft ongewijzigd en wordt niet beïnvloed door de nieuwe woning. De nieuwe woning komt pas in het zicht op het moment dat de indieners hun perceel via de uitrit op de M. van Doorninckweg verlaten.</p> <p>Gezien de ligging van de woning van indieners verwachten wij dat de nieuwe kavel weinig tot geen gevolgen zal hebben voor het geluidsniveau op hun woning.</p> <p>Er wordt met de realisatie van dit plan per saldo een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landelijk gebied doordat op twee locaties gebieds- vreemde bedrijfsbestemmingen worden opgeheven en ontsierende voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt of getransformeerd. Op beide percelen wordt bovendien geïnvesteerd in een landschappelijk passende herinrichting en inplanting. Langs de Oude Deventerweg wordt de laanbeplanting met eiken hersteld. Ter gedeeltelijke compensatie van deze investeringen wordt ontwikkelruimte geboden in de vorm van een nieuwe woningbouwka- vel (toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).</p> <p>Vestiging van een nieuwe woningbouwka- vel op het perceel Boerlestraat 24 op de plaats van de slopen slachterij, is niet mogelijk. Uit berekeningen werd duidelijk dat de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven een belemmering vormen voor de bouw van een nieuwe woning op deze locatie (onvoldoende afstand). Op de locatie aan de M. van Doorninckweg is de afstand tot milieuhinderlijke bedrijven wel voldoende. De nieuwe kavel valt dus niet binnen de stankcirkel van een naburig bedrijf.</p> <p>Wij zijn van mening dat een nieuwe woning op deze plek, direct naast de bestaande woningen Oude Deventerweg 2a en M. van Doorninckweg 24, niet leidt tot een onaanvaardbaar aantasting van het open uitzicht en het natuurlijke karakter van de omgeving. Gezien de ligging van de nieuwe kavel, de afstand tot de woning van de indieners en de situering van hun woning in het bos, verwachten wij niet dat het plan zal leiden tot waardevermindering of tot opheffing van de landgoedstatus.</p>	<p>Nee</p>

	<p>hebben van de aan hun perceel toegekende landgoedstatus op grond van de Natuurschoonwet en het daaraan verbonden gunstige financiële en fiscale regime.</p>	<p>Het betreft hier een maatwerkbestemmingsplan voor een specifiek sanerings- en herontwikkelplan. De afweging om een nieuwe kavel te vestigen is gemaakt in het licht van de kwaliteitsimpuls die uitgaat van het totale plan. Wij zijn van mening dat hiermee geen precedent geschapen wordt voor willekeurige vestiging van nieuwe kavels in het buitengebied. Elk verzoek hiertoe zal altijd opnieuw gewogen worden als integraal onderdeel van een totaalplan dat per saldo moet leiden tot een kwaliteitsverbetering. De vrees dat dit plan leidt tot een precedent voor de vestiging van nieuwe woningbouw kavels in zijn algemeenheid in het gebied achten wij ongegrond.</p>	
<p>2 G. Akveld en M. Koenraadt, Weth. M. van Doorninckweg 21a te Wesepe</p>	<p>Deze zienswijze richt zich eveneens alleen op de vestiging van de nieuwe woningbouwkavel aan de M. van Doorninckweg. Men heeft geen bezwaren tegen de transformaties van de voormalige bedrijfspercelen.</p> <p>Men voorziet na de bouw van deze woning een kwalitatieve achteruitgang van hun uitzicht en daarmee van hun woongenot. Men wil de openheid van het landschap handhaven.</p> <p>Men vreest dat met het toestaan van deze nieuwe kavel een precedent geschapen wordt voor het in de toekomst vaker toestaan van nieuwe woningbouw kavels en verdere intensivering van de bebouwing langs de M. van Doorninckweg, waardoor het landelijk karakter af zal nemen.</p>	<p>De woning van de indieners bevinden zich op ruim 150m afstand tot het bouwvlak op de nieuwe woningbouwkavel. Vanuit de woning en vanaf het terras is er nauwelijks tot geen uitzicht op de nieuwe woningbouwkavel omdat het zicht hierop wordt afgeschermd door de forse reeds bestaande houtopstand op de oostgrens van het nieuwe bouwperceel. In de richting van de nieuwe woningbouwkavel is er op dit moment ook geen vrij uitzicht op het landelijk gebied omdat dit wordt belemmerd door de genoemde houtopstand, de woning M. van Doorninckweg 24 en de bedrijfsbebouwing op het bedrijfsperceel Oude Deventerweg 2. Het bestaande uitzicht vanuit de woning op het open gebied in noordelijke richting zal niet belemmerd worden door de bouw van de nieuwe woning. Wij concluderen dat de openheid van het landschap en het bestaande uitzicht vanuit de woning niet wezenlijk wordt aangetast door de vestiging van de nieuwe woningbouwkavel.</p> <p>De vrees dat dit plan leidt tot een precedent voor de vestiging van nieuwe woningbouw kavels in zijn algemeenheid in het gebied achten wij ongegrond, zoals reeds gemotiveerd bij de beantwoording van zienswijze 1.</p>	<p>Nee</p>
<p>3 E. Schouten, Cröddendijk 8 te Lettele</p>	<p>De zienswijze heeft uitsluitend betrekking op de situering van het bouwvlak op de nieuw te vestigen woningbouwkavel aan de Weth. M. van Doorninckweg.</p>	<p>Indienster heeft de koopovereenkomst gesloten op het moment (4 december 2013) dat het ontwerpplan al ter inzage lag en was op dat moment, blijkens de overeenkomst, bekend met de inhoud en de status van het plan. In de koopovereenkomst was een ontbindende voorwaarde opgenomen waarvan de termijn inmiddels is verstreken, waarmee de</p>	<p>Nee</p>

	<p>De indienster heeft de woning Weth. M. van Doorninckweg 24 gekocht (overdracht per 1 april 2014). Zij verzoekt om het bouwvlak anders op de kavel te situeren, namelijk zodanig dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de voorgevel op gelijke hoogte komt te liggen met die van de door haar gekochte woning en de nieuwe woning naast, in plaats van schuin achter, haar woning komt te liggen, en • het bouwvlak zover mogelijk op de oostgrens van de kavel te situeren zodat de afstand tot haar woning zo groot mogelijk wordt. 	<p>koopovereenkomst onherroepelijk is geworden en indienster moet worden aangemerkt als belanghebbende.</p> <p>Het bouwvlak is zodanig gesitueerd dat de voorgevelrooilijn in lijn is met de voorgevel van de bestaande (en te handhaven) woning Oude Deventerweg 2a. Het bouwvlak is bewust, en mede op verzoek van omwonenden, wat verder naar achter geplaatst zodat de te bouwen woning komt te liggen achter de bestaande houtopstand op de oostgrens van het perceel. De woning zal hierdoor vanaf de oostzijde gezien amper opvallen, zeker niet wanneer de bomen/struiken 'in het blad zitten'. Vanaf de westzijde zal de nieuwe woning grotendeels aan het zicht onttrokken worden door de woning Weth. M. van Doorninckweg 24. Ook vanaf de voorzijde zal de woning minder 'impact' hebben als deze wat verder van de weg ligt. Het bouwvlak is al op de oostelijke helft van het perceel gelegd. Het nog verder opschuiven van het bouwvlak in oostelijke richting brengt de kavel in onbalans. De afstand vanaf de woning van indienster tot aan het bouwvlak bedraagt thans 20m. en achten wij redelijk. Wij zijn van mening dat de huidige situering van het bouwvlak landschappelijk gezien beter is en tot minder verstoring leidt. Desondanks tegemoet komen aan de wens van indienster zou bovendien weer leiden tot bezwaren van andere omwonenden. Samenvattend adviseren wij het plan niet te wijzigen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>	
<p>4 ARAG Rechtsbijstand, ingediend namens de heer en mevrouw Pronk, wonende Weth. M. van Doorninckweg 24 te Wesepe</p>	<p>Ook deze zienswijze richt zich alleen op de te vestigen nieuwe woningbouw-kavel aan de Weth. M. van Doorninckweg. Indieners zijn (nog) eigenaar van de naastgelegen woning Weth. M. van Doorninckweg 24. Kort samengevat zijn zij van mening dat door de nieuwe woning hun vrije uitzicht wordt belemmerd en hun privacy en woongenot wordt aangetast.</p>	<p>De heer en mevrouw Pronk hebben hun woning verkocht in de tijd dat het ontwerpplan ter inzage lag. In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen waarvan de termijn inmiddels is verstreken, waarmee de koopovereenkomst onherroepelijk is geworden. Op 1 april 2014 is de overdracht. Dit betekent dat zij geen eigenaar en/of bewoner van deze woning meer zijn op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Wij zijn van mening dat zij derhalve niet belanghebbend zijn en adviseren het plan niet te wijzigen naar aanleiding van deze zienswijze.</p>	<p>Nee</p>

3. Gevolgen van de zienswijzen voor het plan

In het vorige hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 2 te Olst en Boerlestraat 24 te Wijhe' en de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.