

Raadsbesluit

Nr. 50-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Hoenderloseweg 145 en 145B als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1159-ont1 met ingang van 9 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 10 juni 2013, nr. 50-2013, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1159-vas1.dgn;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- een verzoek bij de inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;


gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de de zienswijzennota.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Hoenderloseweg 145 en 145B, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1159-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juni 2013

De raad voornoemd,


plu smofam

, voorzitter


J.C.G.M. Berends

, griffier

Drs. S.M. Stam L.G.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 juni 2013

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan
Hoenderloseweg 145 en 145B



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Hoenderloseweg 145 en 145B als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1159-vas1, dat betrekking heeft op het perceel Hoenderloseweg 145 en 145B, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hoenderloseweg 145 en 145B in de periode van 9 februari tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen.

Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

2. Achtergrond

Het perceel betreft een voormalige wasserijlocatie nabij (en ooit eens onderdeel uitmakend) van De Hamermolen. Dat verklaart de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming.

In het kader van de totstandkomen van het bestemmingsplan 'Ugchelen' meldde genoemde eigenaar zich dan ook met een zienswijze op 26 juni 2008 bij de gemeenteraad met het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan, waarin hij voorstelde tot een uitruil te komen van de bedrijfsbestemming (wasserij) ten gunste van de bouw van één vrijstaande woning op zijn perceel Hoenderloserweg 145. De gemeenteraad wees de zienswijze af; tegen dit besluit stelde de heer Hafkamp beroep in bij de Raad van State.

Het door de heer Hafkamp ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan Ugchelen mbt zijn perceel Hoenderloseweg 145 werd door de Raad van State op 2 maart 2011 gegrond verklaard. Het besluit van de gemeenteraad om destijds de zienswijze voor de bouw van één woning, af te wijzen werd daarmee vernietigd. De Raad van State vond onvoldoende argumenten in het onderliggende geluidsbeleid als enig afwijzend argument om het raadsbesluit in stand te laten. Daarnaast kreeg de gemeente de opdracht om binnen 3 maanden een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor deze locatie.

Het vervolg

Met de heer Hafkamp is direct na de uitspraak contact opgenomen hoe het proces verder in te zetten. Vanaf het eerste overleg met de verzoeker bleek dat het verzoek zich ook ging toespitsen op het betrekken van het voormalige wasserijgebouwtje van Van Altena in de planvorming.

Vervolgens is door initiatiefnemer gewerkt aan een inrichtingsplan voor het terrein dat uitgaat van de bouw van één vrijstaande woning en het tot woning verbouwen van het karakteristieke wasserijgebouwtje. Snel werd duidelijk dat mede vanwege de te verrichten onderzoeken (geluid, bodem, flora en fauna) de door de Raad van State genoemde 3 maanden termijn praktisch niet haalbaar zou zijn. Afsproken werd om de gestelde 3 maanden termijn niet leidend te laten zijn. Realisatie van het plan vereiste een partiële bestemmingsplan-procedure.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Op het perceel rust thans een verouderde bedrijfsbestemming (wasserij). Met de komst van de woning en het verbouw tot woning van het wasserijgebouwtje zal deze bestemming komen te vervallen. Bovendien zal de heer Hafkamp zijn bouwvergunning voor het bouwen van een bedrijfshal groot 400 m² inleveren.

De locatie grenst aan twee beken die bijeen komen op het perceel. In het verleden was hier wasserij Van Altena gevestigd. Het hergebruiken van de oude schuur door te verbouwen tot woning betekent het behoud van een stukje geschiedenis. De nieuw te bouwen woning wordt zoveel mogelijk bij een reeds aanwezige woning gepositioneerd, waar nu bouwvallige schuren en andere opstallen staan die hiervoor worden gesloopt. Door deze clustering blijft het voorterrein open, hetgeen gewenst is vanwege de landelijke ligging van de locatie. De bestaande inrit wordt mede voor de nieuwe woning gebruikt. Aandachtspunt vormt de inpassing van de tuin in het landschap. Voorkomen dient te worden dat het landschap versnipperd of wordt aangetast door schuttingen. De bestaande bomen worden allen ingepast. Aan de inrichting van het terrein ligt een landschapsplan ten grondslag.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 februari 2012 tervisie gelegen. Voorafgaand aan de tervisielegging heeft de heer Hafkamp voor de directe omwonenden op locatie een inloop/informatie-uurtje georganiseerd. In de periode van tervisielegging is een zienswijze ontvangen van dorpsraad Ugchelen.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

6. Betrokkenen/draagvlak

Overleg heeft plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de dorpsraad. Het plan is op onderdelen bijgesteld, echter over de invulling van het wasserijgebouw werd geen overeenstemming bereikt. De dorpsraad acht een meer openbare functie beter passend dan het private karakter van wonen in dit beschermingswaardige gebouwtje. Reden voor de dorpsraad om de zienswijze in stand te houden. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

In de zienswijze de volgende redenen van bezwaar aangevoerd:

- wandelpad langs beek als voortzetting bestaande route langs Hamermolen;
- aanleg vistrap bij molenhoofd;
- aanzien gevel wasserijgebouw van Van Altena;
- functie wonen in wasserijgebouw;

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 9 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden (in dit geval de dorpsraad Ugchelen) die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

8. Financiën en programmering

Het plan betreft een gedeeltelijke reparatie van de bestemmingsregeling voor het perceel Hoenderloseweg 145 dat door de Raad van State is vernietigd.

Overleg met de initiatiefnemer leverde een aangepast bouwplan op. Daar waar eerst sprake was van één woning onder uitrui van de bedrijfsbestemming, werd ook het voormalige wasserijgebouw Van Altena in de herontwikkeling gebracht. Dit karakteristieke gebouw krijgt in de nieuwe plannen eveneens een woonfunctie. De ontwikkeling die toeziet op het toevoegen van één vrijstaande woning en het verbouwen van het voormalige wasserijgebouw tot woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoenderloseweg 145 en 145B

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 9 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp heeft de dorpsraad Ugchelen een zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. De dorpsraad is in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 6 september 2012. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.

2 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is alleen een zienswijze van de dorpsraad Ugchelen ontvangen. Kern is: wat krijgt het dorp Ugchelen? In de zienswijzen worden in hoofdzaak de volgende zaken naar voren gebracht:

- wandelpad langs beek als voortzetting bestaande route langs Hamermolen;
- aanleg vistrap bij molenhoofd;
- aanzien gevel wasserijgebouw van Van Altena;
- functie wonen in wasserijgebouw

Dorpsraad vraagt in zienswijze *"...tijd en ruimte om zo mogelijk in overleg met de eigenaar en gemeente naar een passende bestemming voor dit cultuurhistorisch belangrijke gebouwtje te zoeken"*.



2.1 Dorpsraad Ugchelen, Postbus 3138, 7339 ZG Ugchelen

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 maart 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plangebied kent een lange voorgeschiedenis: de brand van april 1992 verwoestte de wasserij "Altena" en sindsdien is een zoektocht ontstaan naar een door de eigenaar gewenste andere bestemming van het terrein. De bestemming "bedrijfsdoeleinden: wasserij" werd niet meer realistisch geacht. Bij die zoektocht naar een passende bestemming en daarbij behorend gebruik van dit landschappelijk en cultuurhistorisch uiterst waardevolle gebied is de dorpsraad Ugchelen tot haar teleurstelling niet betrokken geweest. Die afzijdigheid wordt betreurd aangezien bij de dorpsraad veel kennis en kunde aanwezig was en is over de geschiedenis van deze voor Ugchelen zo belangrijke locatie.

In dit verband wordt verzocht de dorpsraad tijd en ruimte te geven om – zo mogelijk in overleg met de eigenaar en de gemeente – naar een passende bestemming voor dit cultuurhistorisch belangrijke gebouwtje te zoeken. Een bestemming die mee recht doet aan de situatie dan de thans voorgestelde fysieke ingrepen.

Beoordeling

Onderkend wordt dat het plangebied sedert aandacht vele jaren onder de gemeentelijke aandacht is. Diverse plannen voor woningbouw hebben de revue gepasseerd. In het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan Ugchelen is destijds bij de Raad van State beroep ingesteld met als inzet een wijziging van de bestemming voor dit (voormalige) wasserijcomplex doorgevoerd te krijgen. Het voert te ver om op deze plaats aanleiding en het verloop van die beroepsprocedure te herhalen. Op basis van die uitspraak zijn de initiatiefnemer en de gemeente uiteindelijk om tafel gegaan om tot een plan te komen.

Bij dergelijke overleggen past de gemeente een terughoudende rol. Het gaat immers om een particulier perceel. Het is aan de eigenaar zelf om met een initiatief te komen; de gemeentelijke rol beperkt zich tot de vraag omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid en wenselijkheid. Binnen deze kaders kan meegedacht worden. Dat de dorpsraad hier niet van meet af aan bij betrokken was, wordt niet ontkend, echter binnen de bestemmingsplanprocedure van dit particuliere perceel is – zoals aangegeven is – hier ruimschoots plaats voor gegeven. Diverse overleggen zijn gevoerd die ook hebben geleid tot aanpassingen van de plannen (zie ook verder in deze nota) Wij denken dat hier nu dan een plan ligt, dat recht doet aan zowel de bijzondere locatie als aan het particulier belang, en dat uiteindelijk ook op termijn ten goede kan komen aan de gemeenschap van Ugchelen door de toekomstige aanleg van een wandelpad over het private eigendom mogelijk te maken.

In een tweetal gesprekken is met uw voorzitter en de initiatiefnemer verleden jaar van gedachten gewisseld over een andere, een meer openbare functie dan wonen voor dit wasserijgebouw. De initiatiefnemer heeft op uw aangeven hierover contact gezocht met de directie van De Hamermolen; een eventuele lichte horecabestemming is daarbij aan de orde gekomen. Zoals u bekend is, hebben wij vernomen dat er geen interesse bestaat vanuit De Hamermolen. In de brief aan de dorpsraad van 18 juni 2012 hebben wij vervolgens aangegeven open te staan voor elk ander initiatief (anders dan wonen). Tot op

heden hebben wij geen signaal van u, noch de initiatiefnemer ontvangen die een bijstelling van het oorspronkelijke plan vereist. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij gebrek aan overeenstemming dan wel het vinden van een andere functie vast te willen houden aan een woonbestemming. Wij zijn van mening dat wij voldoende tijd en ruimte hebben gegeven aan partijen om mogelijke haalbare alternatieven te verkennen.

- b. Met de gemeente is de dorpsraad van oordeel dat een andere bestemming dan “wasserij” of “bedrijfsdoeleinden” na te streven is, mits daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan met name de cultuurhistorische betekenis van de locatie. Een nieuw bebouwings- en landschappelijk inrichtingsplan zou hieraan uitdrukking moeten geven. Tevens dient anno nu een bijdrage te worden geleverd aan versterking van natuur- en landschapswaarden en dan met name het belang van de beken en sprengen en de daarmee samenhangende flora en fauna. Naar de mening van de dorpsraad wordt de aanvrager wel erg royaal tegemoet gekomen: een niet realiseerbare bestemming wordt ingeruild tegen 3 (dure) vrijstaande woningen (waarvan de huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning). De vraag dient zich aan: wat krijgt de gemeenschap van Ugchelen hiervoor terug? Worden grondeigendommen en/of beekrechten overgedragen? Wordt een wandelpad/recreatiepad langs de beek, als voortzetting van de bestaande route langs de Hamermolen, mogelijk gemaakt, althans niet fysiek en juridisch onmogelijk gemaakt? Hoe wordt de beoogde bestemming “natuur” geborgd op particulier terrein? Worden illegaal aanwezige paardenstal en onbewoonde caravan, beide een bouwval, ingeruild voor een vrijstaande woning? Anders geformuleerd, zijn er voorwaarden gesteld en zo ja, welke, alvorens aan een planherziening medewerking te verlenen?

Beoordeling

Terecht stelt de dorpsraad in de zienswijze dat het hier om een bijzonder perceel handelt, zowel vanuit de cultuurhistorie als vanuit het landschap. Het perceel is gelegen aan de rand van een beken- en open landschapsstructuur. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing in een agrarisch en landschappelijke omgeving. De wasserijlocatie heeft vanuit de geschiedenis een grote relatie met de beek. Als cultuurhistorisch relict is ter plaatse nog het karakteristieke gebouwtje van Van Altena te herkennen.

Op het perceel rust thans een verouderde bedrijfsbestemming (wasserij). Met de komst van de vrijstaande woning en de verbouw tot woning van het wasserijgebouwtje zal deze bedrijfsbestemming komen te vervallen en plaats maken voor de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Natuur’. Bovendien zal de heer Hafkamp zijn bouwvergunning voor het bouwen van een bedrijfshal groot 400 m² inleveren. Het hergebruiken van de wasserijgebouw door te verbouwen tot woning betekent het behoud van een stukje geschiedenis en past binnen het gemeentelijk beleid om karakteristieke panden te voorzien van optimale functies, opdat de instandhouding daarvan gewaarborgd blijft. De nieuw te bouwen vrijstaande woning wordt zoveel mogelijk bij een reeds aanwezige (na planherziening) voormalige bedrijfswoning gepositioneerd, waar nu bouwvallige schuren en andere opstallen staan die hiervoor worden gesloopt. Door deze clustering blijft het voorterrein open, hetgeen gewenst is vanwege de landelijke ligging van de locatie. De bestaande inrit wordt mede voor de nieuwe woning gebruikt. Aandachtspunt vormt de inpassing van de tuin in het landschap. Voorkomen dient te worden dat het landschap versnipperd of wordt aangetast door schuttingen. Daarom maakt een landschapsplan onderdeel uit van het totaal plan.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Aan de hand van het initiatief heeft ook in uw aanwezigheid overleg met de aanvrager plaatsgevonden uitgaande van de 'kracht' van de locatie waarbij het plan het vertrekpunt vormde. Het landschapsplan is aangepast, waarbij nu voor het voorterrein (voortuin) wordt ingezet als onderdeel van de landschappelijke setting. Met de natuurbestemming wordt voorkomen dat hier met schuttingen een 'vertuining' zal plaatsvinden.

Na meerdere overleggen is overeenstemming gevonden voor de aanleg en inrichting van een pad en bruggetje. De realisatie van dit pad wordt echter wel gekoppeld aan de reali-

satie van het verdere vervolg van deze wandelroute richting het buurperceel Hoenderloseweg 145-A. Voor dit het perceel wordt eveneens een bestemmingsplanherziening voorzien. Onderdeel van dit plan zal zijn de sanering van de aanwezige bodemvervuiling, herbestemming van ook hier de bedrijfsbestemming naar wonen en natuur en de aanleg van het vervolgtraject, het laatste deel van de wandelroute. Als dit tracédeel realiseerbaar wordt, is het mogelijk om een complete wandelroute te volgen vanaf Het Leesten. Op dat moment zal ook de (uitgestelde) gevestigde erfgoedwaardigheid die rust op de te reserveren strook t.b.v. het wandelpad worden ingeschreven in het kadaster.

- c. Het bestemmingsplan verdient een uitgebreidere beschrijving over de cultuurhistorie. Het huidige bedrijfsgebouwtje is nog het enige overblijvende restant van "wasserij Altena/Preller". Als deze schuur wordt verbouwd tot woning, met zelfs nog een beoogde uitbreiding op de kop van het gebouw, dan verdwijnt de in het plan genoemde karakteristiek en is er niets meer wat doet herinneren aan de eerste Ugchelse watermolen, gebouwd in 1613.

In overweging wordt gegeven om dit gebouwtje en zuidelijk hiervan gelegen kavel tussen de beide beeklopen te betrekken bij het bedrijfsmatig gebruik van de Hamermolen, uiteraard met behoud van de huidige karakteristieken. Verzocht wordt om de dorpsraad tijd en ruimte te geven om - zo mogelijk in overleg met eigenaar en gemeente - naar een passende bestemming voor dit cultuurhistorisch belangrijke gebouwtje te zoeken; een bestemming die meer recht doet aan de situatie dan de thans voorgestelde fysieke ingrepen.

Beoordeling

De zienswijze is aanleiding geweest voor de initiatiefnemer en diens architect om over het ontwerp na te denken. Met de dorpsraad zijn wij van mening dat de kopgevel zichtbaar vanaf de Hamermolen een bijzonder aanzien geeft. Dit argument is voor de initiatiefnemer reden geweest om tot een ander ontwerp van het te verbouwen wasserijgebouw te komen; de oorspronkelijke aanbouw aan de beschermingswaardige kopgevel wordt vervangen door te kiezen voor het verlengen van de zijgevels. Hierdoor blijft de kopgevel vrij van bebouwing. Dit betekent wel een geringe aanpassing van het bouwblok in het bestemmingsplan. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft het bouwplan positief beoordeeld. Wij zien geen aanleiding van dit advies af te wijken. Met de aanpassing van het bouwplan (en het bouwblok) wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

- d. De beoogde uitbreiding en het noodzakelijkerwijs aanbrengen van een geluidsscherm (lengte tenminste 4 meter en hoog 2,5 meter; zie blz. 29) betekent tevens een ernstige visuele verstoring van het landschap en doet afbreuk aan het bestaande karakter.

Beoordeling

Het plaatsen van een scherm is noodzakelijk om te kunnen voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Het scherm is onderdeel geweest van de beoordeling door de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie heeft hierover een positief advies afgegeven. Daarnaast is het plan door de initiatiefnemer tijdens een zelf georganiseerde informatiebijeenkomst aan de direct omwonenden gepresenteerd. Vanuit de omwonenden heeft men geen aanleiding gevonden op het plan, of meer specifiek op het geluidsscherm, te willen reageren middels een zienswijze. Naast de geluidwerendheid levert het geluidsscherm ook enige privacy op van de beperkte voortuin, hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de woning zonder dat het zicht op het gebouwtje vanaf de onverharde weg geheel wordt weggenomen.



Nieuw - impressie



- e. Behoud van beken en sprengen is een belangrijke beleidsdoelstelling van de gemeente en dorpsraad. Behalve de landschappelijke en cultuurhistorische waarde vormen deze waterlopen ook het domein van de beekprik; een beschermde diersoort. Samen met het waterschap streeft de dorpsraad er naar de beekprik als het ware terug te kunnen laten gaan naar de Koppelsprengen. Met het aanbrengen van een zgn. 'vistrap' bij de Winnemolen is nu alleen nog maar bereikt dat de beekprik terug kan komen tot Altena. Dit betekent dat zowel bij Altena als de Hamermolen nog een vistrap of cascade o.i.d. moet worden aangelegd. Daartoe dient ruimte te worden gereserveerd en die ruimte ligt tussen het te handhaven bedrijfsgebouwtje (de schuur) en de beek. Die ruimte "weg te geven" als tuin bij een woning lijkt niet verstandig. Diezelfde ruimte is ook nodig om het informele wandelpad, aanwezig langs de Koppelsprengen en langs

de Hamermolen door te trekken richting de dorpskern Ugchelen. Elke stap verder op deze route moet worden benut. Zo'n pad door de tuin en pal langs de woning zal moeilijk te realiseren zijn.

Beoordeling

Zoals u al uit het overleg met u en de initiatiefnemer heeft kunnen opmaken, is voor het vispasseerbaarheid maken geen fysieke ruimte nodig, omdat de vistrap in de bestaande beekloop wordt aangebracht. Het is de bedoeling om op termijn de Steenbeek te gebruiken om de Ugchelse beek vispasseerbaar te maken. De vistrap wordt in die situatie aangelegd in de Steenbeek. Daarnaast wordt er een vistrap aangelegd tussen de Steenbeek en de Ugchelse beek waardoor ook het vervalpunt bij De Hamermolen vispasseerbaar gemaakt kan worden.

In het 2^{de} kwartaal van 2013 worden rond de Ugchelse beek en de Schoolbeek alle knelpunten in beeld gebracht. Thema's hierbij zijn ecologie, cultuurhistorie, recreatie en waterbeheer. In de op te stellen bekenvisie worden vervolgens voorstellen gedaan om deze knelpunten op te lossen. Bij het opstellen van deze visie wordt een klankbordgroep samengesteld waarin ook de dorpsraad Ugchelen zal worden betrokken. Het uitvoering geven aan de bekenvisie gebeurt in samenwerking tussen de gemeente en het waterschap. De ontwikkeling van wasserijgebouw naar wonen heeft geen invloed op de te stellen ambities.

- f. In par.4.2 duiden de voorzichtige (...) teksten met betrekking tot het landschap op weinig instrumentarium om geformuleerde doelstellingen waar te maken. Hoe wordt de landschappelijke inrichting waar gemaakt? Hoe wordt de aanleg ervan geborgd?

Beoordeling

Door het sluiten van een overeenkomst wordt de uitvoering en instandhouding van dat wat in het landschapsplan is aangekondigd veilig gesteld. In deze overeenkomst wordt een kettingbedding opgenomen voor eventuele rechtsopvolgers. In het bestemmingsplan wordt door de bestemming 'Natuur' op te nemen getoond dat het hier om een bijzonder terreindeel gaat met landschappelijke kwaliteiten.

- g. Naar de mening van de dorpsraad moet een poel – zoals op pag.23 wordt gesuggereerd- niet worden aangelegd, zeker als deze poel aanleiding vormt voor het "droog vallen van de beek gedurende een groot gedeelte van het jaar" (cit.). Dit droogvallen dient met kracht te worden voorkomen, want het zou het einde betekenen van de beekprik.

Beoordeling

In het oorspronkelijke rapport 'Landschappelijke inpassing Hoenderloseweg 145' wordt inderdaad melding gemaakt van een mogelijke aanleg van een poel in de nabijheid van de beek. Deze passage is in het rapport meer als suggestie gepresenteerd. Om verwarring te voorkomen is deze passage in de definitieve versie van het rapport geschrapt. Met de dorpsraad zijn wij van mening dat vanwege de ter plaatse aanwezige grondwaterstand het niet wenselijk is een poel aan te leggen.

- h. In par.4.3 "verkeersontsluiting en parkeren" wordt gesproken over de aanleg van een parkeerterreintje voor bezoekersparkeren (...). Afgezien van de vraag of zo'n voorziening specifiek moet worden aangelegd, wordt serieus gedacht dat bezoekers gebruik gaan maken van een dergelijke voorziening in deze situatie?

Beoordeling

Bij het te verbouwen wasserijgebouw wordt het niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Daarom wordt aan de overzijde van de beek een kleine parkeerplaats gerealiseerd. Het parkeren vormt onderdeel van het landschapsplan. Door het opnemen van het landschapsplan in de overeenkomst wordt in juridische zin gewaarborgd dat een en ander ook zo daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. Tegelijkertijd willen wij opmerken dat het hier een private kavel betreft. Hoe er geparkeerd gaat worden op het eigen terrein is tot op zekere hoogte een zorg van de gemeente, echter enige terughoudendheid vooral daar waar sprake is van een woonbestemming en afdoende erf om te parkeren is op zijn plaats. Wij zijn van mening dat de gekozen oplossing door een parkeervak te maken waardoor het parkeren gecentreerd wordt direct aan de half verharde weg, een goede keuze is.

- i. Op de plankaart is, in tegenstelling tot het in 2009 goedgekeurde bestemmingsplan Ugchelen niet de aanduiding "beken en sprengen- zone" opgenomen. Op de aanduiding van de waterloop in de bestemming "natuur" ter plaatse van het te handhaven bedrijfsgebouwtje dient o.i. op de plankaart te worden opgenomen.

Beoordeling

Deze aanduiding komt terug op de verbeelding (plankaart) en in de regels.

- j. In overweging wordt gegeven de paragraaf "cultuurhistorie" , hoofdstuk 3 "bestaande situatie plangebied en omgeving" uit te breiden met de beschikbare kennis van de wasserijgeschiedenis op deze locatie tot 1991, opdat de huidige ruimtelijke situatie "begrepen" kan worden.

Beoordeling

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van het boek 'Rondom De Oude Molen Altena' dat de heer W. Kers namens de commissie Water van de dorpsraad Ugchelen heeft geschreven. Wij hebben hier met medeweten van de heer Kers dankbaar gebruik van gemaakt om passages uit dit boek over te nemen in dit bestemmingsplan. Daarvoor onze dank.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Het bouwplan voor de verbouwing van het wasserijgebouw tot woning is aangepast in die zin dat de kopgevel zichtbaar vanaf De Hamermolen in tact blijft; er wordt geen aanbouw hiertegen aan geplaatst. Door het verlengen van de gevels wordt hierdoor wel het bouwvlak vergroot. De verbeelding (plankaart) wordt hierop aangepast.
- De aanleg van een wandelpad langs de beek wordt gekoppeld aan de herontwikkeling van het buurperceel Hoenderloseweg 145-A, waar het laatste deel van het wandelroute komt te liggen. De eisen rond het pad zijn opgenomen in een privaatrechtelijk overeenkomst.
- De aanduiding 'beken en sprengen' wordt op de verbeelding (plankaart) weergegeven.
- Het onderdeel Cultuurhistorie in toelichting van het bestemmingsplan wordt tekstueel uitgebreid.