

Responsnota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan ‘Westreenen, Loostraat 40-42’



Duiven, 26 januari 2011

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Duiven bij besluit van 1 februari 2011*

Inhoudsopgave

1.	AANLEIDING NOTA	4
2.	DOELSTELLING EN OPBOUW NOTA	4
3.	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
4.	CONCLUSIE	7

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 11 november 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Westreenen, Loostraat 40-42”, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omdat in deze publicatie een fout is gemaakt in het adres van de website ruimtelijke plannen waarop het ontwerp bestemmingsplan geraadpleegd kon worden is de ter inzage legging op 17 november opnieuw gepubliceerd. Gedurende de termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk en mondeling zijn/haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouder van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van (schriftelijke) zienswijze is door drie personen gebruik gemaakt.

- **Familie Bloemberg- Lamers, Loostraat 61A**
- **A. Hoogveld, Loostraat 55**
- **Achmea rechtsbijstand i.o.v. Maatschap Schennink, Loostraat 36**

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de gemeentelijke reactie weer op hetgeen door de reclamanten als zienswijze is ingebracht. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 per reclamant samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven in hoofdstuk 5 wordt de bronvermelding toegelicht. De zienswijzen zijn als bijlage aan de responsnota toegevoegd.

Deze responsnota wordt als separate bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan ‘Westreenen, Loostraat 40-42’.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen.

Zienswijze 1. Fam. Bloemberg- Lamers, Loostraat 61A

Zienswijze 1.1

Gevreesd wordt voor parkeeroverlast veroorzaakt door de nieuwe bewoners van Westreenen. Op dit moment hebben de bezwaarmakers, die eigenaar zijn van een caravanstalling aan de Loostraat, ook al parkeeroverlast.

Reactie College

In de binnen het plangebied benodigde parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien. Het college verwacht ten aanzien van de ontwikkeling van dit plan geen toename van parkeeroverlast voor de omgeving.

Zienswijze 1.2

In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over het bedrijf van de bezwaarmakers, terwijl zij er recht tegenover wonen en werken. Hierdoor kunnen de bewoners van het nieuwe plan hier geen kennis van nemen. In het verleden hebben de bezwaarmakers aan den lijve ondervonden hoe klagers een bedrijf kunnen schaden ook al houdt men zich aan de regels.

Reactie College

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (bijlage A) wordt in paragraaf 5.3.3 onderstaande tekst opgenomen.

“Aan de Loostraat 61A is een caravanstalling gesitueerd. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Groessen en Loo, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2007, de bestemming Bedrijven met als aanduiding caravanstalling. Realisatie van het plan Westreenen betekent geen inperking van de rechten die dit bedrijf in het bestemmingsplan Groessen en Loo heeft.”

Zienswijze 1.3

Aangegeven wordt dat het jammer is dat het nieuwe plan zo massaal is en wordt het uitzicht op het mooie Looveld heel erg beperkt. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of de woningen in de Loostraat passen.

Reactie College

Het uitzicht naar het Looveld is in het verleden geen vast gegeven geweest. Op het voormalige HSF terrein staat sinds een aantal jaren geen bebouwing meer. De reden hiervoor is dat na bedrijfsverplaatsing van het staalbedrijf HSF bodemsanering heeft plaatsgevonden. Omdat het Looveld een mooi open gebied is, zijn bij het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundige plan zichtlijnen gecreëerd zodat op een aantal plekken doorzicht is naar het Looveld.

Met het opstellen van het beeldkwaliteitplan, beeldkwaliteit Westreenen Loostraat (bijlage B), Loo heeft de gemeente de gewenste kwaliteit bij ontwikkeling van het plangebied vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan beschrijft het materiaalgebruik en kleurstelling bij realisatie van de woningen en de buitenruimte. Het college is van mening dat met het vastleggen van deze kwaliteit er sprake is van een goede inpassing en aansluiting van de woonbebouwing binnen het plan met de Loostraat.

Zienswijze 2. A. Hoogveld, Loostraat 55

Zienswijze 2.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen het appartementencomplex. Deze is te hoog waardoor het uitzicht op het Looveld wordt geblokkeerd.

Reactie College

Het uitzicht naar het Looveld is in het verleden geen vast gegeven geweest. Op het voormalige HSF terrein staat sinds een aantal jaren geen bebouwing meer. De reden hiervoor is dat na bedrijfsverplaatsing van het staalbedrijf HSF bodemsanering heeft plaatsgevonden. Omdat het Looveld een mooi open gebied is, zijn bij het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundige plan zichtlijnen gecreëerd zodat op een aantal plekken doorzicht is naar het Looveld.

De maximale bouwhoogte van het appartementen complex bedraagt 9 meter. Dit is even hoog als de bestaande hoogte van de monumentale boerderij en van de in de huidige situatie aanwezige bebouwing. Met het creëren van doorzicht en rekening houdend met de bestaande bebouwingshoogte van aanwezige bebouwing is het college van mening dat het uitzicht niet verslechtert ten opzichte van de situatie dat het staalbedrijf HSF nog aanwezig was.

Zienswijze 2.2

Gevreesd wordt voor nog meer parkeeroverlast. Door zalencentrum Berentsen wordt al genoeg parkeeroverlast veroorzaakt waardoor de waarde van de woning minder wordt.

Reactie College

In de binnen het plangebied benodigde parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien. Het college verwacht ten aanzien van de ontwikkeling van dit plan geen toename van parkeeroverlast voor de omgeving. In afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat degene die van mening is dat hij/zij als gevolg van een planwijziging door vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt een aanvraag tegemoetkoming schade kan doen. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade conform artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden

3. Achmea rechtsbijstand i.o.v. Maatschap Schennink, Loostraat 36

Zienswijze 3.1

Gelet op de korte afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de maatschap zullen contrasterende belangen vermoedelijk een probleem vormen. Gevreesd wordt dat conflicten met de nieuwe bewoners op de loer liggen. Hier heeft de maatschap geen behoefte aan.

Reactie College

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt is voor het agrarisch bedrijf een milieuaanvraag ingediend waaruit blijkt dat het functioneren van het agrarische bedrijf en de ontwikkeling van het plan Westreenen naast elkaar kan plaatsvinden. Wanneer in de toekomst bewoners van het plan klagen over het functioneren van het agrarische bedrijf zal de afgegeven milieuvergunning leidend zijn bij de behandeling van de klachten. Wanneer het agrarische bedrijf genaamd maatschap Schennink zich houdt aan deze vergunning zullen de klachten geen gevolgen hebben voor het functioneren van de Maatschap.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.2.3 opgenomen dat in januari 2011 het geluidsonderzoek is aangevuld met de meest actuele geluidsgegevens uit de milieuaanvraag van maatschap Schennink (Bijlage C). De reden voor deze aanpassing is dat daarmee op alle onderdelen het geluidsonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan en de aangevraagde vergunning van maatschap Schennink overeenkomen.

Zienswijze 3.2

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de plannen voor de voorgenomen wijziging van het landbouwbedrijf geen belemmering vormt. Aan deze woorden zal de maatschap de gemeente houden.

Reactie College

Het is de plicht van de gemeente om te zorgen voor een goede ruimtelijke afweging waarbij beide belangen goed gewogen worden. Blijkens het bestemmingsplan Westreenen is de woonfunctie inpasbaar in de nabijheid van het agrarisch bedrijf. De plicht van de Maatschap is om zich te houden aan de af te geven milieuvergunning. Zie tevens voorgaande reactie.

Zienswijze 3.3

Er wordt op vertrouwd dat de gemeente de plannen zodanig aanpast dat de kansen op eventuele conflicten zo klein mogelijk is.

Reactie College

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Westreenen is met behulp van onderzoek gekeken naar de inpassing van zowel het plan Westreenen als de aanvraag milieuvergunning van Maatschap Schennink. Uit dit onderzoek (Witteveen en Bos, 19 augustus 2010 en aanvulling in januari 2011) is gebleken dat het bestemmingsplan Westreenen niet in conflict is met de aanvraag van de maatschap.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben de volgende aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.3.3 de volgende tekst opgenomen. *“Aan de Loostraat 61A is een caravanstalling gesitueerd. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Groessen en Loo, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2007, de bestemming Bedrijven met als aanduiding caravanstalling. Realisatie van het plan Westreenen betekent geen inperking van de rechten die dit bedrijf in het bestemmingsplan Groessen en Loo heeft.”*
- In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.2.3 opgenomen dat in januari 2011, omwille van een aantal correcties, het geluidsonderzoek is aangevuld (Witteveen+Bos, DVN1076-4, 3 januari 2011). De reden voor deze aanpassing is dat daarmee op alle onderdelen het geluidsonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan en de aangevraagde milieuvergunning van maatschap Schennink overeenkomen.

5. Bijlagenoverzicht

- A Ontwerp bestemmingsplan Westreenen, Loostraat 40-42 Loo
- B Beeldkwaliteitplan, beeldkwaliteit Westreenen Loostraat, Loo
- C Akoestisch onderzoek milieugehygiënische inpasbaarheid bouwplan loostraat 40-42, milieuvergunning voor landbouwbedrijf Schennink, Witteveen en Bos, 19 augustus 2010 en aanvulling (Witteveen+Bos, DVN1076-4, 3 januari 2011)

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Kastanjelaan 3
6921 ER Duiven

Loo, 6 december 2010

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingplan Westreenen
Loostraat 40-42 Loo

Afd: VRO6	reg. nummer 10.10492
Gemeente Duiven ingeboekt op	
09 DEC 2010	
OB: 10	PL <input type="checkbox"/>
Kopie	

Geachte College,

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken inzake bovenstaand ontwerp bestemmingsplan Westreenen.

Op de eerste plaats vrezen wij parkeeroverlast van de bewoners van Westreenen. Per adres is gerekend op 1,6 á 1,9 parkeerplaats. Maar als er iets bijzonders is zullen er meer plaatsen nodig zijn. Wij hebben nu al vaak met ons bedrijf (caravanstalling) te maken met parkeeroverlast.

We moeten al geregeld als een agent de bezoekers verzoeken met hun auto niet onze inrit te versperren zodat de caravans er in of er uit kunnen rijden.

We zijn ook bang dat we in onze bedrijfsactiviteit beperkt kunnen worden als bewoners van Westreenen gaan klagen over het komen en gaan van auto's met caravans.

In het ontwerp Bestemmingsplan Westreenen hebben wij niks kunnen vinden over ons bedrijf en dat terwijl wij er recht tegenover wonen en werken.

De bewoners van het nieuwe plan kunnen hier nu dus geen kennis van nemen en in het verleden hebben wij aan den lijve ondervonden hoe klagers je bedrijf kunnen schaden, al hou je je aan de regels.

Ook vinden wij het jammer dat het nieuwe plan zo massaal is. Het worden mooie woningen maar of het in de Loostraat past? Ook wordt ons uitzicht op het mooie Looveld heel erg beperkt.

Hopende dat u hiervan nota zult nemen, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,

Familie Bloemberg- Lamers
Loostraat 61A
6924 AD Loo
0316-261302

*Bloemberg-
Lamers
3*

Gegevens bezwaarmaker

Achternaam \ Bedrijfsnaam:	Hoogveld
Voorletters:	A.
Adres:	Loostraat 55
Postcode:	6924 ad
Woonplaats:	Loo
Telefoonnummer:	0316-264981 (na 17:30 uur)
Faxnummer:	
E-mail adres:	a.hoogveld@hetnet.nl

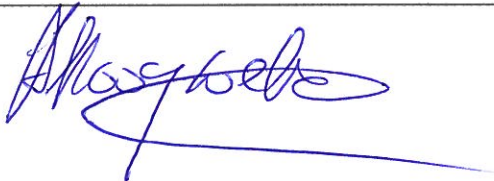
Bezwaar

Hierbij maak ik bezwaar tegen het besluit van:	het college van B&W
Datum besluit:	11-11-2010
Kenmerk:	Ontwerp bestemmingsplan Westreenen Loostraat 40-42 Loo
Omschrijving besluit:	
Vermeld waarom u bezwaar maakt:	24 nov op inloopavond geweest en ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gezien, maak bezwaar tegen appartementencomplex, dat komt recht tegenover onze woning en is te hoog en uitzicht in Looveld kwijt. Ben bang voor nog meer parkeeroverlast, want dat hebben we al genoeg van zalencentrum Berentsen. Waardoor de waarde van de woning minder wordt.

Ondertekening

Dagtekening: 28-11-2010

Het college



Afd:	reg. nummer
VR09	10.10203
Gemeente Duiven ingeboekt op	
02 DEC 2010	
OB: ?	PL <input type="checkbox"/>
Kopie	

achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Gemeente Duiven
College van burgemeester en wethouders en de
gemeenteraad
Postbus 6
6920 AA DUIVEN
Tevens per fax 0316-279279

Molenwerf 2- 8
Amsterdam

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

23 december 2010

Ons kenmerk

R203146074

Behandeld door

mr. E.R. Koster

Onderwerp

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
Westreenen en beeldkwaliteitsplan

Telefoon (020) 606 39 32

Fax (013) 462 27 99

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Afwezig op woensdag

Geacht College en geachte raad,

Tot mij heeft zich gewend de Maatschap Schennink, gevestigd aan de Loostraat 36 (6924 AG) te Loo. Namens de Maatschap dien ik hierbij zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Westreenen, Loostraat 40-42 en het beeldkwaliteitsplan Beeldkwaliteit Westreenen, Loostraat Loo. Deze plannen lagen aanvankelijk van 11 november tot en met 22 december ter inzage, maar vanwege een fout in de publicatie is dit verschoven van 18 november tot en met 29 december.

Conflicten met bewoners?

Het bedrijf van cliënten is gelegen in het buitengebied. Uit oogpunt van verschillende normen, zoals geluid, geur en dergelijke, is dit een logische keuze. In dit gebied zou de woonbestemming tot een minimum beperkt moeten blijven. Desondanks wordt in de voorliggende plannen gekozen voor maar liefst 34 woningen en 8 appartementen. Gelet op de korte afstand met de Maatschap zullen de contrasterende belangen vermoedelijk een probleem gaan vormen. Voor een gezonde bedrijfsvoering zal er onvermijdelijk een geur- en geluidsbelasting zijn. De Maatschap vreest dat conflicten met de nieuwe bewoners op de loer liggen. Vanzelfsprekend heeft de Maatschap hieraan geen enkele behoefte.

Geen belemmering voor bedrijfsvoering

In de toelichting wordt opgemerkt dat de Maatschap vergunningsplichtig zal worden. Tevens wordt opgemerkt dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie het woon- en leefmilieu voldoende is gewaarborgd. De conclusie is dan ook dat de plannen voor de voorgenomen wijziging van het landbouwbedrijf geen belemmering vormt. Aan deze woorden zal de Maatschap de gemeente houden. Het bedrijf bestaat al lange tijd en dient zonder verdere beperkingen haar activiteiten te

achmea  **rechtsbijstand**

Vervolg op de brief van
23 december 2010

Bladnummer
2

kunnen uitvoeren. In het verhaal van de gemeente wordt dit toegezegd. Gevoelsmatig vallen gezien de korte afstand wel problemen te verwachten met de nieuwe bewoners. Wanneer deze problemen ontstaan, dienen de belangen van de Maatschap als eerstgevestigde te prevaleren boven de belangen van de nieuwe bewoners. Een eventuele inperking zou de bedrijfsvoering van de Maatschap ook in gevaar kunnen brengen.

Vertrouwend dat u de plannen zodanig aanpast dat de kansen op eventuele conflicten zo klein mogelijk is.

Hoogachtend,



mr. E.R. Koster