

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d.

Mij bekend,

3.1 MEI 2012
de griffier van de gemeente Oldebroek.



J. Paly

Bijlage I "Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Wezep Oost 2010"

**Onderhavige bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en raadsvoorstel tot ge-
wijzigde vaststelling bestemmingsplan "Wezep Oost 2010"**

kenmerknummer 98655

10 april 2012

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wezep Oost 2010' heeft vanaf woensdag 21 december 2011 tot en met dinsdag 31 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden.

In verband met het opnemen van het bestaande winkelcentrum en een tweetal nieuwe ontwikkelingen (Veldheem en 't Middelpunt) in het ontwerpbestemmingsplan, is op maandag 16 januari 2012 nog een extra inloopavond in het Dorpshuis te Wezep gehouden.

Vanwege het opnemen van deze nieuwe ontwikkelingen is het Waterschap Veluwe ook op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Per brief heeft het waterschap laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het onderhavige plan.

Er zijn in totaal vier zienswijzen binnengekomen, die alle binnen de termijn van de ter inzage legging zijn ingediend. Gelet op artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de indieners zoveel mogelijk geanonimiseerd.

De zienswijzen zijn vanaf de volgende adressen ingediend:

- 1 Nieuwlandsweg 84, 8091 HP Wezep (nr. 73343).
- 2 Hellemooij Bemiddeling & Consultancy, Ockerssestraat 2, 4301 MC Zierikzee, betreffende het perceel Stationsweg 51, 8091 AB Wezep (nr. 93250).
- 3 Wolweversstraat 47, 8091 KN Wezep (nr. 94291).
- 4 DeltaWonen, postbus 604, 8000 AP Zwolle (nr. 94421).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen:

1 Nieuwlandsweg 84, 8091 HP Wezep (nr. 73343).

Indiener bedankt de gemeente voor het verwerken van zijn inspraakreactie, waarbij het stuk groen wat hij had aangekocht met de bestemming 'Verkeer' is omgezet in de bestemming 'Tuin'.

Het gaat indiener echter ook nog om het stuk groenstrook dat in eigendom is gebleven van de gemeente. Deze strook heeft de bestemming 'Verkeer' gehouden en heeft niet de bestemming 'Tuin' gekregen. In het vigerende plan heeft deze strook ook al de bestemming 'Tuin'. Indiener verzoekt aan gemeente om deze strook alsnog om te zetten in de bestemming 'Tuin'.

Tot slot verwijst indiener naar een email van 21 december 2011, waarin hij verzoekt om de aankoop van het overgebleven stuk groenstrook en het aanpalende grasveld.

Reactie gemeente:

De bedoelde groenstrook is in eigendom van de gemeente. Zeer kleine groenstroken, die in eigendom zijn van de gemeente, zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verkeer" en niet als "Tuin". De bestemming "Tuin" wordt alleen aan gronden toegekend die niet in eigendom zijn van de gemeente. Daar is in deze situatie geen sprake van. Gelet hierop is het ongewenst om aan de bedoelde strook een andere bestemming toe te kennen dan de bestemming "Verkeer".

Onlangs heeft de gemeente een brief verstuurd aan indiener met daarin een reactie op de mail van 21 december 2011, inhoudende dat aan het verzoek geen medewerking kan worden verleend.

Voorstel: zienswijze niet overnemen.

2 Hellemoosj Bemiddeling & Consultancy, Ockerssestraat 2, 4301 MC Zierikzee, betreffende het perceel Stationsweg 51, 8091 AB Wezep (nr. 93250).

De zienswijze van indiener heeft betrekking op het tankstation VIKA te Wezep en in het bijzonder het in voorraad hebben en de distributie van L.P.G. aldaar.

Al eerder heeft de gemeente bij brief te kennen gegeven dat bedoeld L.P.G.-vulpunt naar verwachting voor 2010 gesaneerd zal worden, maar dat is tot op heden niet gebeurd.

Door de gemeente is echter in 2008 een beschikking afgegeven voor het wederom vergunnen van het vulpunt, waartegen door indiener bezwaar is gemaakt.

In de visie van indiener is het onderhavige bestemmingsplan een uitgelezen kans om het vulpunt te saneren. Indiener verzoekt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat het zeer grote risico dat onlosmakelijk verbonden is aan de levering en de opslag van L.P.G. in een woonomgeving, nu eindelijk definitief wordt geëlimineerd.

De eigenaar van het tankstation VIKA heeft sinds 2008 een onherroepelijke vergunning

Reactie gemeente:

De gemeente heeft in 1998 een vergunning Wet milieubeheer verleend voor het tankstation (inclusief het LPG-vulpunt) op het perceel Stationsweg 38. Die vergunning is op 21 oktober 2009 geactualiseerd. De eigenaar van het tankstation heeft derhalve een onherroepelijke vergunning voor onbepaalde tijd. Er zijn derhalve rechten om ter plekke een LPG vulpunt te mogen hebben. Hierdoor is planologische verankering noodzakelijk.

Aan de wens van indiener (saneren van het vulpunt) kan niet tegemoet worden gekomen.

Voorstel: zienswijze niet overnemen.

3 Wolweversstraat 47, 8091 KN Wezep (nr. 94291).

a.

Indiener vraagt om de door hem aangekochte strook grond van 1 meter van de groenstrook de bestemming 'Tuin' te geven, voor zover dat nog niet is gerealiseerd.

b.

Indiener vraagt om op de verbeelding de tuinbestemming aan de noordzijde van zijn perceel te wijzigen in een bouwstrook (woonbestemming, respectievelijk erf). Het betreft een kleine bouwstrook van 2 bij 7 meter, zoals op een bijgaande schets is aangegeven.

c.

Indiener vraagt in zijn zienswijze om in de nieuwe bouwstrook een duivenhok van 2 bij 7 meter met een hoogte van 2,35 te mogen plaatsen. De exacte locatie is aangegeven op een ingediende gewijzigde schets (18 februari 2012) die onderdeel uitmaakt van de ingediende zienswijze.

De plaatsing van het nieuwe duivenhok aan de noordzijde van het erf met een voorfront op het zuiden is de enige situering die voor de duiven een goede gezondheid kan waarborgen. Daarbij verwijst indiener naar een brief van de dierenarts die als bijlage bij de zienswijze is ingediend. Niet alleen het dierenwelzijn wordt hiermee gediend, maar ook het woongenot van de bewoners en de omwonenden zal hierdoor aanzienlijk stijgen.

Reactie gemeente:

a.

De strook grond die onlangs is aangekocht van de gemeente is in het ontwerpbestemmingsplan al bestemd als "Tuin".

b.

Een tuinbestemming is bedoeld voor tuinen, verhardingen, toegangspaden, etc. Het bouwen van solitaire gebouwen is daarin niet toegestaan. De tuinbestemming is ten eerste toegekend, omdat de grond is aangekocht als (openbaar) groen. De strook grond is niet aangekocht als bouwgrond, waardoor een woonbestemming (erf) niet gerechtvaardigd is. Een tweede planologische reden van de tuinbestemming betreft het gegeven dat de strook grond goed zichtbaar is vanaf de openbare weg (Verlengde Meidoornstraat) en aansluitend aan de overblijvende smalle groenstrook. Ten derde kan een woonbestemming (erf) een ongewenst precedent scheppen voor andere vergelijkbare situaties.

Om bovengenoemde redenen is het planologisch gezien ongewenst om de tuinbestemming bij de vaststelling te wijzigen in een woonbestemming (erf), waardoor aan dit zienswijze-onderdeel niet tegemoet kan worden gekomen.

c.

Indiener heeft daarnaast de wens om in de tuinbestemming en/of de woonbestemming (erf) een gebouw te bouwen. Bouwen van een gebouw in een tuinbestemming is niet toegestaan. Zie het hiervoor genoemde.

Terzijde merken wij op dat er binnen de woonbestemming (erf) ook één strook van ten minste 3,00 meter evenwijdig aan een zijdelingse perceelgrens onbebouwd dient te blijven. Voor het perceel Wolweversstraat 47 bevindt de grotendeels onbebouwde strook zich aan de noordzijde van het perceel. Een verdere verdichting van deze strook is planologisch gezien ongewenst. Inzake bebouwingsvrije stroken is beleid geformuleerd en opgenomen in de huidige reeds vastgestelde bestemmingsplannen evenals in onderhavig bestemmingsplan "Wezep Oost 2010".

Conclusie

Er zijn geen planologische redenen om de tuinbestemming te wijzigen in een woonbestemming (erf). In een tuinbestemming mogen geen solitaire gebouwen (zoals een duivenhok) gebouwd worden.

Naast deze beperking wordt door de bouw van een gebouw op de voorgenomen locatie de onbebouwde strook (dichter) bebouwd. Dat is, gezien vanuit beleid, planologisch gezien ongewenst. Aan de zienswijze kan derhalve geen medewerking worden verleend.

Voorstel: zienswijze niet overnemen.

4 DeltaWonen, postbus 604, 8000 AP Zwolle (nr. 94421).

DeltaWonen dient een zienswijze in tegen het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, aangezien dit plan qua bestemmingsinvulling en bebouwingsmogelijkheden minder mogelijkheden biedt dan het huidige bestemmingsplan.

Wat betreft locatie Veldheem zijn de plannen voor dit gebied niet in een dusdanig stadium om deze plannen specifiek te kunnen aangeven. Het specifiek getekende bebouwingsvlak op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan met een bebouwingspercentage van 100% is te gedetailleerd en biedt hiermee geen ontwerpflexibiliteit meer.

In verband hiermee wil DeltaWonen graag het volgende:

- 1 Vergroten van het bebouwingsvlak van de locatie Veldheem conform de bijgevoegde inrichtingstekening met een bebouwingspercentage van 80%. Hiermee blijven zoveel mogelijk de bebouwingsgrenzen van het huidige vigerende bestemmingsplan gehandhaafd, waarmee enige ontwerpflexibiliteit ten aanzien van het nog te ontwikkelen plan gewaarborgd is.
- 2 In de bestemming 'Tuin' in de zone tussen de bestemmingen 'Wonen - 8' en 'Wonen - 11' (locaties Klinkenberg en Veldheem) bijgebouwen te mogen bouwen met een maximum van 250 m². Bij de zienswijze is een kaartje bijgevoegd van de gewenste locatie voor de bijgebouwen.
Dit heeft als reden dat bij het ingaan van het nieuwe Bouwbesluit per 1 april 2012 nieuwe eisen worden gesteld aan buitenruimten/bergingen.

Reactie gemeente:

1.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak op de locatie Veldheem de vorm en grootte conform het nog te ontwikkelen zorggebouw zoals dat blijkt uit het onlangs ingediende bouwplan. De wens van indiener is om het bouwvlak flexibeler te maken ter voorkoming dat een gewijzigd ontwerp niet meer passend is. In het vast te stellen bestemmingsplan is op de verbeelding het bouwvlak ver groot conform de wens van indiener. Dit ter voorkoming van eventuele planschade, omdat het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan groter is dan hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Omdat het bouwvlak groter wordt, is op de verbeelding ook een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen.

Voorstel: zienswijze onderdeel overnemen.

2. *In het nieuwe Bouwbesluit wordt per 1 april 2012 opgenomen dat bij elke woning een buitenberging en een buitenruimte verplicht is. Aan buitenruimte wordt voldaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat binnen de bestemming "Wonen - 11" (onder andere bedoeld voor appartementen (woningen)) geen buitenbergingen toe. Gelet op de wijziging in het nieuwe bouwbesluit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat binnen de bestemming "Wonen - 11" buitenbergingen zijn toegestaan.*

Indiener heeft het voornemen op de locatie Veldheem 21 appartementen te bouwen. Ingevolge het bouwbesluit geldt voor een berging een minimum oppervlaktemaat per woning van 5 m². In de praktijk is een maatvoering van 6 m² gangbaar. Voor de gehele bestemming "Wonen - 11" is een bijgebouwen-

oppervlakte van minimaal 126 m² nodig. In verband met de flexibiliteit is in het vastgestelde bestemmingsplan in de bestemming "Wonen - 11" (bouwregels) maximaal 150 m² opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Op dit onderdeel is de zienswijze overgenomen.

Op de locatie Klinkenberg (bestemming "Wonen - 8") hoeft de "buitenberging verplichting" niet te worden opgenomen, omdat er binnen de bestemming "Wonen - 8" al een bijgebouwenregeling in de bouwregels is opgenomen. Op dit onderdeel is de zienswijze niet overgenomen.

Voorstel: zienswijze onderdeel gedeeltelijk overnemen.