



Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen

bestemmingsplan Twello Noordoost

Het ontwerpbestemmingsplan Twello Noordoost heeft gedurende zes weken, van 24 januari tot en met 7 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de bovengenoemde periode zijn 14 zienswijzen ingediend, waarvan één na inhoudelijk overleg is ingetrokken, zodat er uiteindelijk 13 zijn overgebleven. De zienswijzen worden hieronder samengevat, beoordeeld en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1. E-mail d.d. 31-01-2013, kenmerk 2013-05730

Reactie:

Reclamant heeft plannen om zijn woning aan de IJsbaanweg 2 in de nabije toekomst te gaan uitbouwen/ verbouwen. Het bouwvlak voor de woning zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan biedt daarvoor niet voldoende ruimte. Het verzoek is om het bouwvlak te vergroten aan de noord- en oostzijde met 1,5 meter aan de zijde van de IJsbaanweg en IJsbaandwarsweg. Ook de goothoogte zal daarvoor moeten worden aangepast.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan heeft een zogenaamd beherend karakter. Dit betekent dat het plan zorg draagt voor een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de vigerende regeling worden zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd.

Dit betekent ook dat toekomstige ontwikkelingen die niet concreet zijn uitgewerkt in principe niet worden meegenomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt met uitbreidingen aan de voorzijde van een woning terughoudend omgegaan. Deze kunnen namelijk een grote impact hebben op het straatbeeld. Daarnaast kan het leiden tot precedentwerking. Om deze redenen wordt een verruiming van het bouwvlak, zoals reclamant wenst, in deze fase van de procedure van het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' niet gehonoreerd. Een uitbreiding zoals gewenst vraagt om een separate ruimtelijke afweging en procedure, gebaseerd op een concrete schets of bouwplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 2. E-mail d.d. 20-02-2013, kenmerk 2013-08850

Reactie:

Reclamant heeft voor zijn perceel Rijksstraatweg 167 de bestemming 'Wonen' met een aanduiding dat detailhandel is toegestaan. Een deel van het gebouw bij de winkel valt echter buiten deze aanduiding. Daarnaast wordt de goot- en bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van de winkel binnen de aanduiding 'erf' beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het verzoek is om dit aan te passen.

Beantwoording:

Reclamant merkt terecht op dat de aanduiding detailhandel niet correct is weergegeven. Het gebouw aan de zuidkant van het perceel, dat ten dienste staat van de winkel, ligt slechts deels binnen het functieaanduidingsvlak 'detailhandel'. Het aanduidingsvlak zal in zuidelijke richting worden uitgebreid.

Voor wat betreft de goothoogte binnen de aanduiding 'erf' geldt dat in het bestemmingsplan 'Twello West' in artikel 13 lid 3 is bepaald dat op gronden met de aanduiding 'Erven', niet voor detailhandel bestemde gebouwen worden gebouwd ten dienste van de desbetreffende winkel, waarbij de goothoogte niet meer dan 4 meter en de hoogte niet meer dan 6,50 meter mogen bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is echter een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter aangehouden. Er is dus geen uitzondering gemaakt voor de bestemming 'Wonen' waarbinnen een functieaanduiding 'detailhandel' is opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen: de functieaanduiding 'detailhandel' wordt op de verbeelding verruimd in zuidelijke richting. Daarnaast worden de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangepast aan de geldende rechten (4 meter resp. 6,5 meter).

Zienswijze 3: Brief d.d. 20-02-2013, kenmerk 2013-08831

Reactie:

Reclamant maakt bezwaar tegen de plannen om op de hoek Veenhuisweg/ H.W. Iordensweg twee in plaats van één kavel te maken.

Beantwoording:

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veenhuisweg 2008' mag op de hoekkavel Veenhuisweg/H.W. Iordensweg een vrijstaande woning worden gerealiseerd met een maximale breedte van 20 meter. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Om de verkoopkansen te vergroten is het wenselijk om de mogelijkheid te bieden op de kavel een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Daarbij is het uitgangspunt dat de toegestane bouwmassa op grond van het geldende bestemmingsplan 'Veenhuisweg 2008' niet wordt overschreden. De breedte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte komen overeen met de maten zoals die in het geldende plan zijn opgenomen. Hier is dus geen sprake van ruimere mogelijkheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan.

Voor wat betreft de ontsluiting is sprake van oriëntatie op de H.W. Iordensweg. Reclamant is woonachtig aan de Veenhuisweg. Het toevoegen van één extra woning levert geen onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen op. Voor de volledigheid zal wel een voorgevellijn aan de zijde van de H.W. Iordensweg op de verbeelding worden opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is telefonisch contact opgenomen met reclamant. Nadat is toegelicht dat er qua bouwmassa, goot- en bouwhoogtes niks verandert ten opzichte van de geldende situatie, stelde reclamant geen problemen te hebben met de nieuwe planologische mogelijkheden op het betreffende perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: er wordt een voorgevellijn op de verbeelding opgenomen.

Zienswijze 4: Brief d.d. 18 februari 2013, kenmerk 2013-08843

Reactie:

Reclamant richt zich in de zienswijze op twee punten:

1. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie van reclamant. Rijksstraatweg 87, de bestemming 'Bedrijf' tot en met categorie 2. Op dit moment rust er op deze locatie een bestemming met een hogere geluidszoneringsplichtige categorie, welke noodzakelijk is voor de uitoefening van het bedrijf op deze locatie.
2. De onbebouwde erven rondom de locatie van reclamant hebben geen functieaanduiding 'erf' binnen de bestemming Wonen.

Beantwoording:

Ad.1 In het geldende bestemmingsplan 'Twello Noord' uit 1987 heeft het perceel de bestemming 'Handel en Bedrijf I', met de nadere bestemming 'transportbedrijf'. Op grond van de Bedrijvenlijst van de gemeente Twello is het bedrijf omschreven als 'goederenwegvervoerbedrijf, b.o. $\leq 1.000 \text{ m}^2$ '. Hieraan is milieucategorie 3.1 gekoppeld, waarvoor een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten in acht dient te worden genomen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is op het perceel van reclamant inderdaad een bedrijf tot en met categorie 2 toegestaan. De bestaande rechten zullen worden opgenomen.

Ad.2 De aanduiding 'erf' staat wel weergegeven op de verbeelding, maar het kan wellicht duidelijker. Omdat het gaat om een relatief groot gebied, zal er een extra aanduiding 'erf' ten zuiden van het perceel van reclamant op de verbeelding weergegeven worden. Ook op basis van het ontwerpplan is het overigens niet mogelijk om woningen te bouwen in dit gebied.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen: in de regels en op de verbeelding zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-goederenwegvervoerbedrijf' (sb-gwv) worden opgenomen. Het bedrijf zal in artikel 5 lid 1 onder b worden toegevoegd in de tabel met bedrijfsactiviteiten. Bovendien wordt een extra aanduiding 'erf' opgenomen op de verbeelding.

Zienswijze 5: Brief d.d. 5 maart 2013, kenmerk 2013-10902

Samenvatting:

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Wonen' van het perceel gelegen aan de Koningin Julianastraat 2 in Twello. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Twello Noord' de bestemming 'Handel en Bedrijf I'. Het verzoek is om deze bestemming te herstellen.

Beantwoording:

Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan is het uitgangspunt dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Voor de betreffende locatie is dat niet volledig gebeurd. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Handel en Bedrijf I'. Reclamant heeft er een 'beroep aan huis'. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt ten aanzien van het perceel Koningin Julianastraat 2 zullen in het nieuwe bestemmingsplan worden doorvertaald. Er wordt weer een bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen: de verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze 6: E-mail d.d. 8 februari, kenmerk 2013-10102

Samenvatting:

Op het perceel van reclamant is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 gevestigd. Reclamant geeft aan dat de gronden van het perceel geroerd zijn en is het niet eens met het toekennen van een archeologische waarde aan gronden waar reeds verstoringen hebben plaatsgevonden. De beperkingen van de archeologische dubbelbestemming leiden tot een beperking van het gebruik van het eigendom. De dubbelbestemming zou slechts moeten worden toegekend aan gronden waarvan bekend is dat deze in de afgelopen 100 jaar ongeroerd zijn gebleven. Het opleggen van een verbod om gronden niet dieper te ontgraven dan 30 cm is een te grote beperking voor de gebruiker. De onderzoeksverplichting die in de regels is opgenomen is een eenzijdige lastenverzwaring ten nadele van de gebruiker. Tegenover de nieuw te vestigen plichten worden wel bestaande rechten ontnomen, maar wordt daar niets ter compensatie tegenover gesteld. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming niet in het plan op te nemen.

Beantwoording:

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 is dit Verdrag door Nederland geratificeerd. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet regelt hoe overheden bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet beoogt het cultureel erfgoed te beschermen: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De kaarten die zijn opgesteld door KICH (Kennisinstructuur Cultuurhistorie) zijn gebaseerd op landelijke indicatieve kaarten. Om een goed beeld te krijgen van de binnen de gemeente aanwezige en te verwachten archeologische waarden, heeft de gemeente er destijds voor gekozen gedetailleerder onderzoek te doen en een eigen beleid hierover op te stellen. In dit bestemmingsplan geeft de gemeente uitvoering aan de verplichtingen die uit de Wamz voortvloeien, door gebruik te maken van het eigen beleid. Vertaling wordt gegeven aan de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart die in 2008 in opdracht van de gemeente is opgesteld. Deze kaart geeft op perceelsniveau een betrouwbaar en gedetailleerd beeld van de archeologische waarden en verwachtingen. Deze informatie is omgezet in een Archeologische beleidskaart om deze praktisch toepasbaar te maken.

De gemeenteraad van Voorst heeft in 2009 zowel de Archeologische beleidskaart, als de Erfgoedverordening vastgesteld. Deze vormen het kader op basis waarvan de archeologische waarden in de bestemmingsplannen in de gemeente Voorst zijn opgenomen. Ook in de andere bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied, is dit beleid doorvertaald.

Reclamant geeft aan dat de gronden van het perceel reeds geroerd zijn. Dit kan betekenen dat de grond ter plaatse van de vergravingen is verstoord. Dit betekent naar het oordeel van de gemeente echter niet dat hierdoor alle archeologische waarden verloren zijn, aangezien de archeologische waarden ook dieper gelegen kunnen zijn. Door het verwijderen van de dubbelbestemming zijn deze waarden niet meer beschermd, wat niet de bedoeling is. In de diverse artikelen 'Waarde – Archeologie' is wel opgenomen dat een rapport niet noodzakelijk is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Indien er aantoonbaar bewijs is van de vergraving, dan kan dit voldoende zijn.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 7: E-mail d.d. 4 maart 2013-10629

Samenvatting:

1. Reclamant is het niet eens met de dubbelbestemming Archeologie die over zijn perceel ligt, aangezien het gehele perceel al tot een meter diepte zijn geroerd en ook ten behoeve van het plan De Schaker in de nabijheid geen archeologische vondsten zijn gedaan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook zeker niet zinvol en enkel kostenverhogend.
2. Uit de verbeelding blijkt dat het bouwblok voor de functie 'Wonen' vrij krap is. Reclamant heeft plannen om een nieuwe woning en een afzonderlijk kantoor en vergaderruimte te realiseren. De oude woning zal worden gesloopt. Het verzoek is om het bouwblok en bouwvolume te verruimen tot 1000 m³ inhoud en de goot- en nokhoogte te verhogen naar 7 respectievelijk 11 m. In de bijgeleverde schets is een voorstel aangeleverd, waarbij ook de aanduiding 'tuin' moet worden versmald.
3. Op de verbeelding zijn de bestaande gebouwen niet conform de werkelijke afmetingen weergegeven. Het verzoek is om dit aan te passen conform bijgeleverde afbeelding.
4. Reclamant heeft een traject lopen voor functieverandering voor zijn perceel, met daarbij een besluit van het college om in principe medewerking te willen verlenen. Hoewel reclamant in beginsel vertrouwen heeft dit traject goed te doorlopen, is reclamant van mening dat beide trajecten (bestemmingsplan Twello Noordoost en functieveranderingstraject) gescheiden moeten worden behandeld.

Beantwoording:

Ad.1

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 is dit Verdrag door Nederland geratificeerd. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet regelt hoe overheden bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet beoogt het cultureel erfgoed te beschermen: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De kaarten die zijn opgesteld door KICH (Kennisinstructuur Cultuurhistorie) zijn gebaseerd op landelijke indicatieve kaarten. Om een goed beeld te krijgen van de binnen de gemeente aanwezige en te verwachten archeologische waarden, heeft de gemeente er destijds voor gekozen gedetailleerder onderzoek te doen en een eigen beleid hierover op te stellen. In dit bestemmingsplan geeft de gemeente uitvoering aan de verplichtingen die uit de Wamz voortvloeien, door gebruik te maken van het eigen beleid. Vertaling wordt gegeven aan de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart die in 2008 in opdracht van de gemeente is opgesteld. Deze kaart geeft op perceelsniveau een betrouwbaar en gedetailleerd beeld van de archeologische waarden en verwachtingen. Deze informatie is omgezet in een Archeologische beleidskaart om deze praktisch toepasbaar te maken.

De gemeenteraad van Voorst heeft in 2009 zowel de Archeologische beleidskaart, als de Erfgoedverordening vastgesteld. Deze vormen het kader op basis waarvan de archeologische waarden in de bestemmingsplannen in de gemeente Voorst zijn opgenomen. Ook in de andere bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied, is dit beleid doorvertaald.

Reclamant geeft aan dat de gronden van het perceel reeds tot een meter diepte geroerd zijn. Dit kan betekenen dat de grond ter plaatse van de vergravingen is verstoord. Dit betekent

naar het oordeel van de gemeente echter niet dat hierdoor alle archeologische waarden verloren zijn, aangezien de archeologische waarden ook dieper gelegen kunnen zijn. Door het verwijderen van de dubbelbestemming zijn deze waarden niet meer beschermd, wat niet de bedoeling is.

In de diverse artikelen 'Waarde – Archeologie' is wel opgenomen dat een rapport niet noodzakelijk is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Indien er aantoonbaar bewijs is van de vergraving, dan kan dit voldoende zijn.

Ad. 2

In februari 2012 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan een functieveranderingstraject voor het perceel Schakerpad 17. Inmiddels zijn er enkele vervolgstappen gezet. De wensen die reclamant in zijn zienswijze heeft neergelegd met betrekking tot zijn woning, zijn gerelateerd aan de voorgenomen plannen ten aanzien van de functieverandering op het perceel. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van de plannen, die te zijner tijd via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure mogelijk kunnen worden gemaakt, zijn er geen bezwaren om de bestaande woning alvast te vervangen door nieuwbouw (woning met kantoor). Om dit mogelijk te maken, is het bouwvlak vervangen door een aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bebouwing-andere maatvoering-1' inclusief functieaanduiding 'kantoor'. Hierbinnen mag een hoofdgebouw worden gebouwd met een inhoud van maximaal 1.000 m³, waarbij de breedte van de voorgevel maximaal 11 meter en de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen. Ten aanzien van de goot- en nokhoogte zijn er geen gronden om af te wijken van de algemeen geldende maten, zoals die zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Twello Noordoost'.

Ad. 3

De afmetingen van de bestaande gebouwen, waarvan de contouren zichtbaar zijn op de verbeelding, zijn gebaseerd op de kadastale ondergrond waarop de verbeelding is vastgelegd. Deze afmetingen hebben echter geen enkele status en er kunnen dan ook juridisch gezien geen rechten aan ontleend worden.

Ad. 4

De zienswijze in het kader van het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' wordt gescheiden behandeld van het functieveranderingstraject dat in gang is gezet.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen voor zover het gaat om de nieuwbouwmogelijkheden van de woning, vooruitlopend op het reeds in gang gezette functieveranderingstraject voor dit perceel. In de planregels is ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen de mogelijkheid opgenomen een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van maximaal 1.000 m³.

Zienswijze 8: fax / e-mail d.d. 6 maart 2013, kenmerk 2013-11295

Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lindelaan 25 in Twello. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Reclamant wil in de toekomst een advocatenpraktijk vanuit huis voortzetten. In het geldende bestemmingsplan was hiervoor een vrijstelling opgenomen tot 90 m². In het nieuwe bestemmingsplan is de oppervlakte van overige gebouwen begrensd tot 50 m². Reclamant verzoekt de aanduiding praktijkruimte op te nemen voor 150 m² bebouwing op het perceel. Reclamant heeft al eerder een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, die na overleg met de gemeente is ingetrokken zodat de aanvraag completer kon worden gemaakt met een cultuurhistorische onderbouw. Dit traject loopt momenteel. Daarbij is ook gekeken naar het verplaatsen van de inrit van het perceel. Reclamant verzoekt de verplaatsing van de inrit ook mogelijk te maken.

Beantwoording:

Het realiseren van een praktijkruimte op het betreffende perceel is niet bij recht toegestaan. Reclamant heeft echter een totaalplan voor herinrichting van het perceel opgesteld. Hierover hebben reeds oriënterende gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. Reclamant wil het perceel herinrichten volgens het oorspronkelijke tuinplan uit 1931. Onderdeel hiervan is de verplaatsing van de uitrit, van de Lindelaan naar de Rijksstraatweg. De volledige aanvraag van de beoogde ontwikkelingen zal op verzoek van de gemeente door reclamant van een cultuurhistorische bebouwing worden voorzien.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de voorwaarde gesteld dat, vanwege de markante plek aan de Rijksstraatweg, het toekomstige praktijkgebouw tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te liggen. Hier zal bij het opnemen van de functieaanduiding op de verbeelding rekening worden gehouden. De schets van 4 april jl. voldoet aan deze voorwaarde.

De wens om in het nieuwe plan een functieaanduiding 'praktijkruimte' op te nemen kan dan ook onder voorwaarden worden gehonoreerd.

Het verplaatsen van de inrit, dat onderdeel uitmaakt van de totale herinrichting van het perceel, is vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt niet relevant. Binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' zijn de betreffende gronden namelijk bestemd voor 'bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, paden, verhardingen, water en parkeerplaatsen'.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het plan. Op een deel van het perceel zal de functieaanduiding 'praktijkruimte' worden gelegd.

Zienswijze 9: Brief d.d. 6 maart 2013, kenmerk 2013-11151

Samenvatting:

De zienswijze gaat over het perceel H.W. Iordensweg 75 in Twello. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' heeft dit perceel de bestemming Woondoeleinden A met de nadere aanduiding 'installatiebedrijf'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' heeft het perceel de bestemming Bedrijf gekregen met een bedrijfswoning en de aanduiding 'sb-ins', wat inhoudt dat er een installatiebedrijf gevestigd mag worden. Reclamant heeft de mogelijkheden die het geldende plan biedt vergeleken met het nieuwe plan en is van mening door het nieuwe bestemmingsplan benadeeld te worden.

Beantwoording:

Inhoudsmaat woning

Voorheen maakte het perceel onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, artikel 30 herziening' vastgesteld op 3 juli 2006 had het perceel H.W. Iordensweg 75 de bestemming 'Woondoeleinden' met de functieaanduiding 'installatiebedrijf'. Voor het installatiebedrijf is een maximale oppervlakte van 300 m² toegestaan. De inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 600 m³ en de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 75 m².

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluplan inhoud woningen en oppervlakte bijgebouwen buitengebied', dat door de gemeenteraad op 20 november 2011 is vastgesteld, mocht reclamant zijn bedrijfswoning reeds vergroten tot 750 m³. Door dit terug te brengen naar 600 m³ wordt reclamant op dit onderdeel in zijn bestaande rechten beperkt. Ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning is op grond van dit parapluplan verhoogd tot 100 m². Op grond van het bovenstaande wordt de maatvoering voor wat betreft de inhoudsmaat vergroot naar 750 m³.

Bouwhoogte

Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte wordt er eveneens mee ingestemd om deze – conform bestaande rechten- te verhogen tot 6,5 respectievelijk 10 m.

Bijgebouwen

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluplan inhoud woningen en oppervlakte bijgebouwen buitengebied', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 november 2011 mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen bij een woning worden gerealiseerd. In de bestemming 'Bedrijf' uit het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is in tegenstelling tot de bestemming 'Wonen' echter geen onderscheid meer in woningen en bijgebouwen. Er wordt gesproken over 'gebouwen'. De bij recht toegestane afmetingen op grond van het geldende bestemmingsplan zijn feitelijk reeds tot een maximum benut. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze afmetingen doorvertaald middels een bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf'. Er is dan ook geen sprake van een planologische verslechtering.

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijfsactiviteiten

Het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' betreft een conserverend plan. Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten worden de bestaande rechten gerespecteerd. In het geldend plan is een 'installatiebedrijf' binnen de bestemming 'Woondoeleinden A' toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan 'Twello Noordoost' is eveneens een installatiebedrijf toegestaan. Voor uitbreiding van bedrijfsactiviteiten worden binnen het bestemmingsplan in principe geen mogelijkheden geboden, met uitzondering van enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels. Mochten er in de toekomst toch uitbreidingsplannen bestaan, dan vergt dit een separate belangenafweging (en dus eventueel een ruimtelijke procedure). Het bouwvlak lijkt verkleind, maar dat is niet het geval: de bouw mogelijkheden zijn overgenomen conform de geldende situatie, namelijk maximaal 300 m² ten behoeve van het

installatiebedrijf. Op het perceel zijn de planologische mogelijkheden, ten aanzien van de gebouwen voor het installatiebedrijf, alsmede ten aanzien van de bijgebouwen bij de woning, namelijk reeds benut. Om het nieuwe plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de actuele situatie, is het bouwvlak vormgegeven langs de contouren van de bestaande bebouwing.

Andere werken

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is ten aanzien van 'andere bouwwerken' alleen de bepaling opgenomen dat de hoogte maximaal 2,50 m mag bedragen. Bij andere bouwwerken gaat het overigens niet om gebouwen. In de nieuwe systematiek is ter voorkoming van 'verrommeling' van het perceel, de gezamenlijke oppervlakte van 'andere bouwwerken' gelegen buiten de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' vastgelegd op maximaal 20 m². Dit is een algemene beleidslijn in de kom-plannen van de gemeente Voorst. Er zijn geen redenen om van deze beleidslijn af te wijken. Reclamant wordt niet onevenredig benadeeld hierdoor.

Categorie bedrijvigheid

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' heeft het perceel de aanduiding 'installatiebedrijf' gekregen. In de tabel opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' is vermeld dat dit bedrijf tot (ten hoogste) categorie 3.1 bedrijf behoort. Reclamant wil de mogelijkheid hebben om bij eventuele verkoop of verhuur van het bedrijfspand of perceel andere bedrijvigheid in categorie 3.1 toe te staan.

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de bebouwde kom, zijn in principe alleen bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan. In het plan is een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen ten behoeve van vestiging van bedrijven welke niet zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', of bedrijven die worden genoemd in een naast hogere categorie.

Bij wijziging van functie naar een categorie 3 bedrijf, zal er een specifieke belangenafweging moeten plaatsvinden, waarbij aangetoond kan worden dat de beoogde activiteiten naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot milieucategorieën 1 en 2 welke zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan 'Twello Noordoost'. Deze afwijkingmogelijkheid is overigens opgenomen in actuele bestemmingsplannen voor de dorpen in de gemeente Voorst.

Conclusie

Daar waar sprake is van een planologische verslechtering zal dit worden hersteld:

- De inhoudsmaat van de bedrijfswoning wordt vergroot naar 750 m³ via een 'specifieke bouwaanduiding';
- De goot- en bouwhoogte wordt vergroot naar 6,5 respectievelijk 10 meter.

Voor het overige zal het bestemmingsplan niet worden gewijzigd.

Zienswijze 10: E-mail d.d. 7 maart 2013, kenmerk 2013-11437

Samenvatting:

Reclamant verzoekt om het volgende:

1. Bij de bestemming Wonen-Koetshuis zoals bij alle woningen ook de mogelijkheid voor bed & breakfast op te nemen;
2. Bij de bestemming Wonen-Landhuis de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen uit te breiden met de mogelijkheid tot zaalverhuur voor vergaderingen, bijeenkomsten en seminars.
3. Binnen de bestemming Bos: het mogelijk maken van een kapschuur te plaatsen waarin hout kan drogen en materiaal voor het onderhoud van het bos kan worden gestald.
4. De tuinmanswoning: graag het bouwvlak overnemen zoals in het huidige bestemmingsplan Hackforts Veenhuis is opgenomen met een inhoud van 600m³ en de mogelijkheid om een garage/ schuur te bouwen.
5. In het huidige plan staat de bestemming 'natuur-agrarisch'. Wij willen dat gehandhaafd zien aangezien het binnen de bestemming agrarisch mogelijk is om bijv. een schuilhut voor paarden te kunnen plaatsen.
6. Rondom de paardenbak willen wij verlichting aan kunnen brengen. De verlichting is vele malen kleiner dan de verlichting rondom ons landgoed: de geplande parkeerplaats van het AOC, de kas van de kruidentuin, de tennisbaan, de toekomstige ijsbaan en de AOC zelf.

Beantwoording:

1. Het beleid binnen de bestemming 'Wonen' ten aanzien van bed & breakfast houdt in dat woning en overige gebouwen gedeeltelijk mogen worden gebruikt voor het voeren van een bed & breakfast. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de recreatieve potentie van de gemeente. Naast de woning mogen dus ook overige gebouwen worden benut voor deze deelfunctie. Voorwaarde is wel dat de activiteit geen belemmering voor de omgeving of voor de normale afwikkeling van verkeer. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Met inachtneming van het bovenstaande bestaat er geen bezwaar tegen het opnemen van de bed & breakfastregeling binnen de bestemming 'Wonen – Koetshuis'. Dit zal worden toegevoegd aan de regels.
2. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid teneinde zaalverhuur voor vergaderingen, bijeenkomsten en seminars mogelijk te maken is niet in het geldende bestemmingsplan 'Hackforts Veenhuis' opgenomen en is ook in het nieuwe bestemmingsplan niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is algemeen beleid zoals ook is vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor wat betreft de bestemming 'Wonen – Landhuis'. Wanneer in dit geval zaalverhuur voor vergaderingen, bijeenkomsten en seminars mogelijk gemaakt zou worden, dan zou dit kunnen leiden tot precedentwerking richting andere landhuizen/landgoederen.
3. De bestemming 'Bos' wordt gebruikt ten behoeve van het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, natuurlijke en bosbouwkundige waarden. Op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' mogen geen gebouwen worden gebouwd. De natuurlijke en landschappelijke waarden zijn in gebieden met deze bestemming dusdanig hoog, dat het niet wenselijk is om binnen deze bestemming gebouwen te realiseren. Dit is een beleidslijn die ook is gevolgd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
4. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak strak om de bestaande woning gelegd. In het geldende plan Hackforts Veenhuis is het bouwvlak wat ruimer. Dit zal worden aangepast. Daarnaast zal via een 'specifieke bouwaanduiding' een maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor de betreffende woning worden opgenomen. Ten aanzien van de mogelijkheid een garage/schuur te realiseren kan worden gesteld dat

binnen de functieaanduiding 'erven' de gezamenlijke oppervlakte van 'overige gebouwen' per hoofdgebouw maximaal 50 m² mag bedragen. Dit is inclusief de afmetingen van eventueel aanwezige overige gebouwen. Deze mogelijkheid zit dus al in het plan.

5. In het geldende plan 'Hackforts Veenhuis' is binnen de bestemming 'Natuur - Agrarisch gebruik' de mogelijkheid opgenomen om een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming te realiseren, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen. Deze regeling geldt ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is deze bouwmogelijkheid eveneens opgenomen onder artikel 13 lid 2 (Bouwregels). Bovendien is er in het recente verleden reeds vrijstelling verleend voor een paardenstalling op het landgoed.

6. Voor wat betreft de gewenste aanleg van verlichting rondom de paardenbak kan worden gesteld dat dit vanuit het oogpunt van de bescherming van natuur- en landschapswaarden op deze locatie niet wenselijk is. Ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat geen mogelijkheid voor de bouw van lichtmasten binnen de bestemming 'Natuur'. Het geldende plan 'Hackforts Veenhuis' biedt deze mogelijkheid eveneens niet.

In vergelijking tot de aangehaalde voorbeelden in de omgeving is er een belangrijk verschil met de locatie van de paardenbak. Deze locatie op het landgoed wordt namelijk aan alle zijden omgeven door gebieden/percelen met (hoge) landschappelijke waarden. De plaatsing van verlichting zou –ondanks het beperkte gebruik zoals reclamant aangeeft- leiden tot een aantasting van het leefklimaat van de voorkomende soorten.

Conclusie

De geldende rechten zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Hackforts Veenhuis'.

De zienswijze wordt alleen overgenomen ten aanzien van de volgende onderdelen:

- Binnen de bestemming 'Wonen-Koetshuis' zal ook de bed & breakfastregeling worden opgenomen.
- Het bouwvlak voor de 'tuinmanswoning' zal worden aangepast aan dat van het geldende plan 'Hackforts Veenhuis'. Daarnaast zal de maximale inhoudsmaat specifiek worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Zienswijze 11: Brief d.d. 7 maart 2013, kenmerk 2013-11411

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel gelegen naast Lindelaan 16 in Twello. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Eengezinshuizen met code E2B2. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen er twee eengezinshuizen aan elkaar gebouwd worden. De grond is momenteel onbebouwd. Het verzoek is om de verbeelding te wijzigen zodat twee aan elkaar gebouwde eengezinshuizen zijn toegestaan in overeenstemming met het geldende plan.

Beantwoording:

In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' is het betreffende perceel opgenomen in het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de woningen Lindelaan 16 tot en met 28. Feitelijk zijn hier nu 7 woningen aanwezig. Op grond van het artikel 20 lid onder a sub 2 mag het aantal woningen maximaal het bestaande aantal per bouwperceel bedragen. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Twello Noord' is echter aan het door reclamant bedoelde perceel ten zuiden van Lindelaan 16 reeds een bouwvlak met de aanduiding 'E2b2' toegekend, wat inhoudt dat maximaal twee eengezinshuizen aan elkaar gebouwd mogen worden. In het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' zullen de bestaande rechten worden overgenomen, middels het toevoegen van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' op het bedoelde perceel (conform bouwregels artikel 20 lid 2 onder a sub 3).

Daarnaast zal de bouwaanduiding 'twee aan een' worden toegevoegd ter plaatse van het perceel van reclamant (conform bouwregels artikel 20 lid 2 onder a sub 4).

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' zal worden aangepast aan het geldend recht, teneinde de bouw van twee eengezinswoningen mogelijk te maken.

Zienswijze 12: Brief d.d. 7 maart 2013, kenmerk 2013-11410

Samenvatting

De percelen Rijksstraatweg 51, 49 en 47 in Twello hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Twello Noord' de bestemming 'Handel en Bedrijf I'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Bij deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. In de feitelijke situatie is het echter zo dat Rijksstraatweg 49 en 51 sinds jaar en dag als twee zelfstandige woningen worden gebruikt. Dit blijkt ook uit de voorgeschiedenis, die door reclamant uitgebreid is weergegeven. Reclamant verwijst naar de inschrijving in het GBA voor de nummer 51 en 49. De bewoning van Rijksstraatweg 49 is enige tijd onderbroken geweest. Reclamant geeft aan dat het onderbreken van het onder het overgangsrecht vallende gebruik van nr. 49 niet verwijtbaar is aangezien het gaat om overmacht. Op basis van bestaande jurisprudentie dient legaal gebruik waarvan niet te verwachten is dat het wordt gestaakt, positief bestemd te worden. Reclamant verzoekt om aan het perceel twee woonbestemmingen toe te kennen op nummers 49 en 51 en op nummer 47 de bestemming bedrijf te plaatsen, dan wel op nummer 49 de bestemming bedrijf (bedrijfswoning en bedrijfspand) te laten houden.

Het bouwvlak is in het bestemmingsplan aanzienlijk verkleind. Reclamant verzoekt het bouwvlak op het perceel te vergroten en eventueel een code toe te kennen aan het perceel zoals genoemd in artikel 5.1 lid b van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Uit dossieronderzoek is ons niet gebleken dat er altijd sprake is geweest van twee wooneenheden die ten dienste hebben gestaan van de bedrijfsbestemming. Planologisch gezien is altijd sprake geweest van één bedrijfswoning. Het pand is ook in het geldende bestemmingsplan 'Twello Noord' dat op 29 juni 1987 is vastgesteld als zodanig opgenomen. In het kader van de actualisatie van het geldende bestemmingsplan, zijn er dan ook geen redenen de twee wooneenheden als twee aparte woningen te bestemmen. Bovendien zou het toekennen van een woonbestemming aan de bedrijfswoning de bedrijfsactiviteiten op hetzelfde perceel belemmeren, omdat op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten een minimale richtafstand van 30 meter aangehouden moet worden ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen). Daar zou bij het toekennen van een woonbestemming voor wat betreft de woning niet aan kunnen worden voldaan.

Omdat er sprake is van mogelijke verplaatsing van het bedrijf naar elders, is de gemeente wel bereid dit onderdeel van de zienswijze te zijner tijd mee te nemen in de algehele herontwikkeling van het terrein aan de Rijksstraatweg 47-51. Hiertoe zal op dat moment een verzoek om een nieuwe planologische inpassing gedaan moeten worden.

Het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Twello Noordoost' is in grote lijnen om de bestaande bebouwingscontouren gelegd. In het geldende plan beslaat het bouwvlak vrijwel het gehele bestemmingsvlak achter de woning, met uitzondering van een gedeelte aan de zuidzijde en de tuinen aan de voorzijde van de bedrijfswoning. Op grond van de regels mocht reclamant 80% van het bouwvlak bebouwen. Dit percentage is nog niet geheel bereikt, maar veel uitbreidingsruimte is er op grond van het geldende bestemmingsplan niet. Er is dan ook geen reden het bouwvlak in het nieuwe plan te vergroten. Wel zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf' worden opgenomen op de verbeelding, op grond waarvan een bouwbedrijf met milieucategorie 3.1 is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze wordt op één onderdeel overgenomen. Het perceel krijgt op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf'.

Zienswijze 13: Brief d.d. 5 maart 2013, kenmerk 2013-11409

Samenvatting

Het perceel Oude Binnenweg 103 in Twello heeft in het vigerende bestemmingsplan 't Holthuis' de bestemming 'eengezinshuizen' en gedeeltelijk 'tuinen' en 'erven'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Twello Noordoost' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de aanduiding erf. Binnen deze bestemming is 50 m² aan overige gebouwen toegestaan. In de directe omgeving van het perceel is veelal meer aanwezig qua bebouwing. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 90 m² aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van een praktijkruimte. Deze mogelijkheid is compleet komen te vervallen en leidt tot een onevenredig nadeel.

Daarnaast is reclamant van mening dat het bouwvlak te klein is in verhouding tot het perceel. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door middel van het vergroten van het bouwvlak op het desbetreffende perceel dan wel de bebouwingmogelijkheden van overige gebouwen binnen de bestemming erf te verhogen tot 100m².

In een aanvullend schrijven d.d. 24 april 2013 heeft reclamant aangegeven dat zijn cliënt een bedrijf aan huis gaat opstarten in de sfeer van advies, coaching en consultancy. Daarvoor wil hij te zijner tijd een praktijkruimte van 90 m² oprichten.

Beantwoording:

Het perceel Oude Binnenweg 103 is gelegen in het bestemmingsplan 't Holthuis e.o.' Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Eengezinshuizen', voor wat betreft het bouwvlak, de bestemming 'Tuin' voor wat betreft het gedeelte vóór de woning en de bestemming 'Erven' voor wat betreft het gedeelte áchter de woning. De gezamenlijke oppervlakte van de bij een eengezinshuis behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 45 m².

In de systematiek van 'Twello Noordoost' hebben vrijstaande woningen in de regel een bouwvlak van 15 meter diep gekregen. Er zijn geen redenen om af te wijken van deze algemeen gehanteerde maatvoering. Overigens is het bouwvlak in het geldende plan ook 15 meter diep.

In het ontwerpbestemmingsplan mogen 'overige gebouwen' binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast mag binnen de aanduiding 'erf' per hoofdgebouw ook nog eens 50 m² aan 'overige gebouwen' worden gerealiseerd. De wens om dit te verhogen naar 100 m² wordt niet gehonoreerd, omdat er ook ten aanzien van dit onderdeel geen redenen zijn af te wijken van de algemeen gehanteerde oppervlaktemaatvoering. De oppervlaktemaat van 50 m² aan 'overige gebouwen' biedt – naast het toegestane oppervlak binnen het bouwvlak en de mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen – de burger voldoende flexibiliteit om direct in zijn behoefte te voorzien. Anderzijds blijft de open ruimte op het erf voldoende gewaarborgd.

Op grond van artikel 14 lid 3 van het geldende bestemmingsplan 't Holthuis e.o.' is het college bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van een praktijkruimte binnen de tot 'Erven' aangewezen gronden. De gezamenlijke oppervlakte van de bij eenzelfde eengezinshuis behorende bijgebouwen én praktijkruimte samen mag niet meer bedragen dan 90 m². Dit is dus niet bij recht, maar via vrijstelling mogelijk. Er zijn dan ook geen redenen om in deze situatie op voorhand een praktijkruimte bij recht toe te staan in deze fase van het bestemmingsplan 'Twello Noordoost'. Het al dan niet meewerken aan de realisering van een praktijkruimte vergt een separate afweging. Op grond daarvan kan beoordeeld worden of aan de plannen via een buitenplanse afwijking medewerking kan worden verleend.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

Naast bovengenoemde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen. Deze aanpassingen zijn het gevolg van overleg met derden over het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen in de regels:

- Art. 1.51: toegevoegd is het begrip 'praktijkruimte';
- Art. 7.1 onder b: 'specifieke vorm van detailhandel – consumentenvuurwerk' is vervangen door 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt consumentenvuurwerk'.
- Art. 8.2 onder a sub 3: toegevoegd is: 'de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen'.
- Art. 12.2 onder a sub 3: toegevoegd is: 'de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen';
- Artikel 12.2 onder b: de 'specifieke bouwaanduiding-andere bouwwerken' die in het ontwerpplan was opgenomen onder 12.2 onder b sub 6 is geschrapt uit de regels;
- Artikel 13.1 onder b: de aanduiding 'paardenbak' is vervangen door 'specifieke vorm van natuur-paardenbak';
- Artikel 24: de dubbelbestemming Leiding-Riool is toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen op de verbeelding:

- Dubbelbestemming 'Leiding-Riool' is opgenomen (en toegevoegd aan legenda).
- Aan perceel Oude Rijksstraatweg 2 is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.
- Bestemming van perceel Oude Rijksstraatweg 6 is gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.
- Een niet bestaand stukje weg tussen Romaterweg en De Hoeven heeft bestemming 'Groen' gekregen.
- Bestemming 'Water' is toegevoegd.
- Diverse kleine plantentechnische aanpassingen die geen inhoudelijke consequenties hebben.