

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerp bestemmingsplan 'Wilp-Achterhoek 2010'

Inleiding

Van 29 oktober tot en met 9 december 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Wilp-Achterhoek 2010' gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. In die periode zijn in totaal zeven reacties ingediend. Deze zijn, samen met het gemeentelijke commentaar (*cursief*) en de eventuele acties die hierop worden ondernomen, hieronder in samengevatte vorm weergegeven.

1. De heer R. de Jong, Zwaluwenweg 14, 7384 SK Wilp-Achterhoek (*ingekomen op 9 november 2009 onder nummer 2009-12244*)

Reclamant heeft in 2004 een deel van een agrarisch perceel (rood omlijnd op onderstaande luchtfoto) achter en naast zijn woning aan de Zwaluwenweg 14 in Wilp-Achterhoek gekocht en verzoekt de bestemming hiervan te wijzigen in tuingrond zodat hij er een berging/carport kan bouwen.



Beoordeling:

Hoewel de aankoop van agrarische gronden door een particulier niet zonder meer een bestemmingswijzing rechtvaardigt, bestaat daar in dit geval vanuit ruimtelijk oogpunt en bij wijze van uitzondering geen bezwaar tegen. Bovendien ligt een agrarisch gebruik van het perceel, gelet op de geïsoleerde ligging, niet meer voor de hand.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

Overigens is gebleken dat drie andere omwonenden ook delen van het oorspronkelijke perceel (geel omlijnd) hebben aangekocht en bij hun tuin betrokken, al dan niet voorzien van bebouwing. Ook deze delen krijgen de voornoemde woonbestemming en functieaanduiding.

**2. De heer D.S. Poortinga, Duistervoordseweg 78, 7391 CH Twello
(ingekomen op 20 november 2009 onder nummer 2009-12682 en aangevuld op 4 december 2009 onder nummer 2009-13222)**

- a. Reclamant heeft recent de woning op het perceel Zwarte Kolkstraat 68 in Wilp-Achterhoek gekocht. Hij maakt bezwaar tegen de bijgebouwenregeling uit het ontwerp bestemmingsplan, aangezien deze hem naar eigen zeggen een groot deel van zijn huidige bouwrechten ontnemt. In dat kader vindt hij dat hij onvoldoende is geïnformeerd door de gemeente.



Beoordeling:

Het perceel van reclamant (rood omlijnd op bovenstaande luchtfoto) heeft op grond van het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op de gronden met die bestemming mogen zowel binnen het bouwvlak (buiten het hoofdgebouw) alsmede op het 'erf' zogenaamde "overige gebouwen" worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte op het 'erf' bedraagt maximaal 50 m². Binnen het bouwvlak geldt geen oppervlaktebeperking.

Op grond van het bestemmingsplan Wilp-Achterhoek 1988 kon reclamant inderdaad een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren. Nu echter gemeentebreed bewust voor een uniforme (beperkttere) regeling is gekozen, kan niet worden uitgesloten dat hier en daar enige verslechtering optreedt. In ruil daarvoor kan men in beginsel aanspraak maken op een tegemoetkoming in planschade. Daarmee is het vermeende nadeel gecompenseerd. Overigens zou sprake zijn van rechtongelijkheid indien het verzoek van reclamant wordt gehonoreerd. Bovendien had reclamant al in 2006 kennis kunnen nemen van het voorontwerp

bestemmingsplan, waarin de nieuwe bijgebouwenregeling reeds was opgenomen. Ten tijde van de aankoop van de woning door reclamant had dit genoegzaam bij hem bekend kunnen zijn.

Overigens staat het reclamant op basis van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in beginsel vrij een extra gebouw met een oppervlakte van 30 m² en een hoogte van 3 meter te bouwen op zijn perceel, tenzij daar reeds gebruik van is gemaakt. Daarmee komt de totale oppervlakte aan overige gebouwen op 80 m². Die maat wordt als toereikend beschouwd.

Ten aanzien van de vermeende onvolledige voorlichting door de gemeente kan worden overwogen dat de gesprekken met de betrokken baliemedewerkers uitsluitend waren gericht op de bestaande situatie en de bijbehorende (bouw)mogelijkheden, zonder dat reclamant kenbaar heeft gemaakt toekomstig of beoogd eigenaar/bewoner te zijn.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant is van mening dat hij in zijn toekomstige woongenot wordt beperkt door de beoogde ontsluitingsweg (gele stippellijn op voorgaande luchtfoto) ten behoeve van de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van zijn perceel.

Beoordeling:

Oorspronkelijk was de ontsluiting van de nieuwbouwwijk voorzien aan de westzijde van het perceel van reclamant, op het terrein van de voormalige vuurwerkhandel. Omdat met de desbetreffende eigenaar geen overeenstemming kon worden bereikt over de aankoop van de benodigde gronden, is gezocht naar een alternatief tracé. Dit is gevonden in de zuidoostelijke punt van het plangebied. De benodigde grond is inmiddels eigendom van de gemeente. Een ander alternatief is niet voorhanden. Ontsluiting vanaf de Koestraat is evenmin mogelijk. Bijkomend voordeel is dat het huidige tracé vanuit verkeerkundig perspectief beter is dan het vorige, aangezien de aansluiting met de Zwarte Kolkstraat verder van de dorpskern en de school is gesitueerd.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant vindt het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwbouwwijk niet passend van schaal en omvang.

Beoordeling:

Het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwbouwwijk is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Op een verantwoorde manier is het laadvermogen van het gebied onderzocht en zijn de deellocaties ingericht, zodanig dat er bijvoorbeeld ruim groen aanwezig is en alle woningen voor een deel aan open gebied grenzen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant wenst dat de diepte van zijn bouwvlak wordt vergroot van 12 naar 15 meter.

Beoordeling:

Gebleken is dat enkele bouwvlakken van vrijstaande woningen, waaronder dat van reclamant, per abuis een diepte van 12 meter hebben gekregen, in plaats van de gebruikelijke 15 meter.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor alle overige vrijstaande woningen met bouwvlakken met een diepte van 12 meter. Ook deze bouwvlakken krijgen een diepte van 15 meter.

- e. Reclamant wenst dat de goothoogte van zijn woning in het bestemmingsplan wordt verhoogd van 3 naar 3,20 meter.

Beoordeling:

Het bestemmingsplan voorziet in een toereikende ontheffingsbevoegdheid voor B&W, namelijk om afwijkingen van de maatvoering tot 10% (dus tot maximaal 3,30 meter) toe te staan. Daarmee kan het gewenste bouwplan van reclamant doorgang vinden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. De heer H.M. Kok en mevrouw M.J. Kok-Ulfman, Oud Lochemseweg 14, 7384 DG Wilp-Achterhoek
(ingekomen op 4 december 2009 onder nummer 2009-13175)**

- a. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet de juiste weergave van de bestaande bebouwing op hun perceel (rood omlijnd op onderstaande luchtfoto) bevat. Hierdoor is onduidelijk wat eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden zijn.



Beoordeling:

Het perceel van reclamanten (rood omlijnd op bovenstaande luchtfoto) heeft op grond van het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op de gronden met die bestemming mogen zowel binnen het bouwvlak (buiten het hoofdgebouw) alsmede op het 'erf' zogenaamde "overige gebouwen" worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van "overige gebouwen" op het 'erf' mag maximaal 50 m² bedragen. Binnen het bouwvlak geldt geen oppervlaktebeperking. Indien en voor zover meer bebouwing aanwezig is, mag deze

blijven bestaan. Daarnaast staat het reclamant op basis van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in beginsel vrij een extra gebouw met een oppervlakte van 30 m² en een hoogte van 3 meter te bouwen op zijn perceel, tenzij daar reeds gebruik van is gemaakt. Daarmee komt de totale oppervlakte aan overige gebouwen op 80 m². Die maat wordt als toereikend beschouwd.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overigens zal de diepte van het bouwvlak van reclamanten ambtshalve worden vergroot van 12 naar 15 meter (zie hierboven ad 2.d).

- b. Reclamanten vragen zich af of het voormalige pad (gele stippellijn op bovenstaande luchtfoto) dat deels over hun perceel loopt, in de toekomst wordt opengesteld.

Beoordeling:

Hiervoor bestaan momenteel geen concrete plannen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4. Stichting Univé Rechtshulp namens B.G.A. van Schaik, Zwarte Kolkstraat 74, 7384 DD Wilp-Achterhoek
(ingekomen op 7 december 2009 onder nummer 2009-13212)**



- a. Reclamant is van mening dat zijn woongenot onevenredig wordt geschaad door de nieuwbouwplannen achter zijn perceel (rood omlijnd op bovenstaande luchtfoto).

Beoordeling:

Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt op verantwoorde wijze voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. De keuze voor de onderhavige (alternatieve) locatie is na

een intensief en democratisch inspraaktraject tot stand gekomen. Daarnaast verdwijnt de bedrijfsfunctie van de voormalige vuurwerkhandel, hetgeen ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert. Dat dit in een enkel individueel geval leidt tot een vermeend minder woongenot, kan niet altijd worden voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant wenst geen woningen achter zijn perceel. Hij verzoekt het geprojecteerde "groene plein" (zie onderstaand ontwerp) direct achter zijn perceel te situeren en het pad achter zijn woning te schrappen.



Beoordeling:

Hieraan kan geen gehoor worden gegeven. Het groene plein is gelegen binnen de hindercontouren van Bosgoed Diervoeders en dient primair als buffer tussen de nieuwbouwwoningen en dat bedrijf. Het gewraakte pad heeft enerzijds een verkeerskundige functie als secundaire ontsluitingsweg en kan anderzijds dienen als vluchtroute in geval van een calamiteit elders in het plangebied.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant is van mening dat de woningen ten noorden en ten noordoosten van zijn perceel te dicht bij zijn woning zijn geprojecteerd. Hierdoor wordt zijn privacy aangetast.

Beoordeling:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording ad a.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant heeft in 1985 zijn woning uitgebreid. Daardoor overschrijdt hij de oppervlakte van 50 m² aan overige gebouwen buiten het bouwvlak. Hij wenst dat deze bebouwing alsnog in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beoordeling:

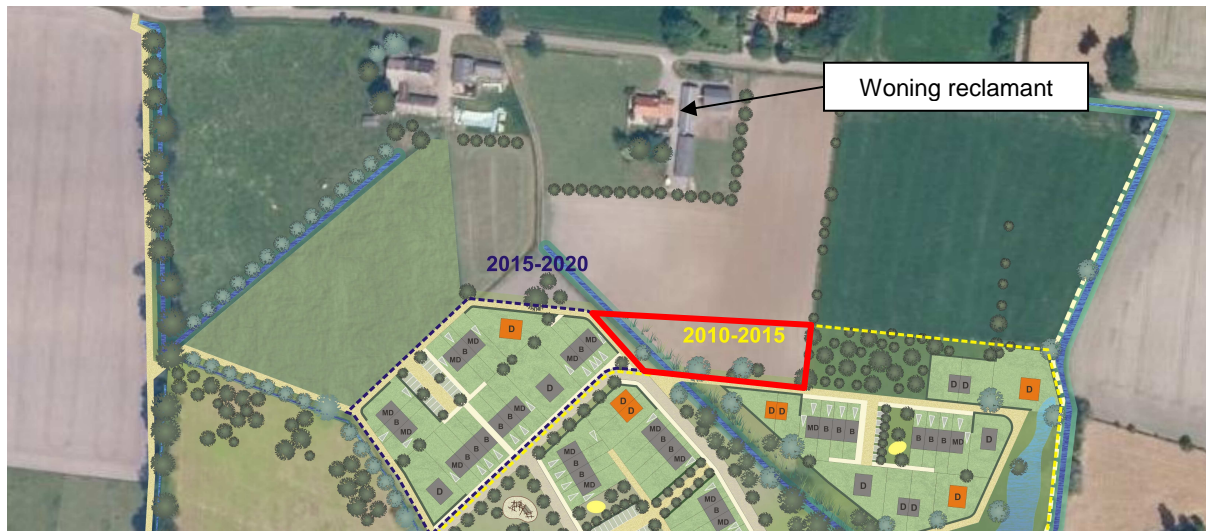
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording ad 2.d, aangezien het bouwvlak van reclamant eveneens ten onrechte een diepte van 12 meter heeft in plaats van 15 meter.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**5. De heer T. Keurhorst, Koestraat 7, 7384 DH Wilp-Achterhoek
(ingekomen op 7 december 2009 onder nummer 2009-13213)**

Reclamant wenst twee woningen te bouwen op een deel van zijn perceel (rood omlijnd op onderstaand ontwerp) dat grenst aan het plangebied.



Beoordeling:

Hieraan kan geen gehoor worden gegeven. Het vergroten van het plangebied c.q. het toevoegen van woningen zonder planologische verantwoorde basis is te verstrekkend om als wijziging mee te kunnen nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Saillant detail is dat reclamant (in zijn hoedanigheid van voormalige eigenaar van het plangebied) altijd expliciet heeft geëist dat het betreffende deel buiten de planvorming werd gehouden. Daarmee wenste hij namelijk een buffer tussen zijn woning en de nieuwbouwwijk te creëren.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**6. Prinsen Advies namens Bosgoed Diervoeders BV, Zwarte Kolkstraat 96-100, 7384 DD Wilp-Achterhoek
(ingekomen op 9 december 2009 onder nummer 2009-13339)**

- a. Reclamant vindt dat het bedrijf ten onrechte "op slot" wordt gezet door de geprojecteerde nieuwbouw. In dat kader is hij van mening dat geen dan wel onvoldoende onderzoek is gedaan naar de geuremissie van het bedrijf.

Beoordeling:

Primair is van belang om vast te stellen dat de bedrijfsvoering (en daarmee de eventuele uitbreidingsmogelijkheden) van reclamant in algemene zin reeds wordt beperkt door bestaande woningen op een kortere afstand dan de nieuwbouwwoningen. Dit geldt met name voor het aspect geluid. In aanvulling op het voorgaande kan, ten aanzien van de geuremissie van reclamant op de nieuwbouwlocatie, het volgende worden gesteld. Zoals in paragraaf 2.2 van de plantoelichting is aangegeven wordt de indicatieve richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van 100 meter voor mengvoederbedrijven in acht genomen. Nu voorts uit de (recente) geldende milieuvergunning van reclamant blijkt dat zijn geuremissie nergens de wettelijke norm van $1 \text{ oue}/\text{m}^3$ overschrijdt, is geen onderzoek vereist.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het bovenstaande volledigheidshalve in de plantoelichting zal worden opgenomen.

- b. Reclamant constateert dat het bestemmingsplan het bedrijf geen uitbreidingsruimte biedt en de gemeente evenmin bereid is medewerking te verlenen aan verplaatsing.

Beoordeling:

De gedane constatering zijn correct.

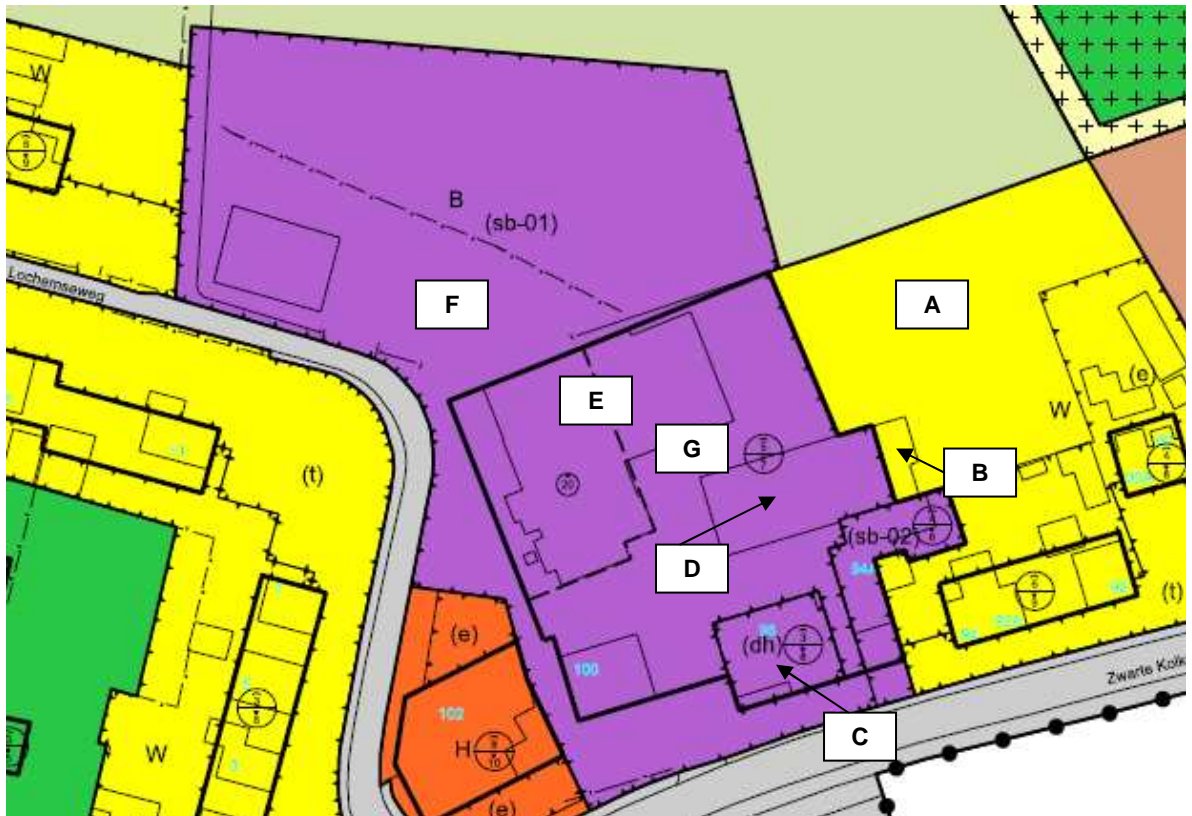
Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant verzoekt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijf op de volgende onderdelen te verruimen:

- A. Alle percelen van het bedrijf een bedrijfsbestemming geven;
- B. Alle bedrijfsgebouwen positief te bestemmen;
- C. Het winkelgedeelte tevens voor kantoordoeleinden bestemmen;
- D. Het winkelgedeelte uitbreiden met de bedrijfsloods;
- E. De maximale bouwhoogte wijzigen van respectievelijk 20 en 7 naar 25 meter;
- F. Het bouwvak in noordelijke en westelijke richting te vergroten;
- G. De maximale bouwhoogte wijzigen van 7 naar 12 meter.

Op onderstaande uitsnede van het ontwerp bestemmingsplan zijn de gewenste aanpassingen aangegeven.



Beoordeling:

- A. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. De intensivering van de bedrijfsvoering die dan mogelijk is, zal tot onevenredige belasting van de (woon)omgeving leiden. Zo zal bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen evenredig toenemen, waardoor de verkeersveiligheid zal afnemen en de leefbaarheid verslechtert. Het is maar zeer de vraag of een bedrijf met een productiecapaciteit als beoogd, nog passend is in een dorp als Wilp-Achterhoek.
- B. Dit verzoek kan worden gehonoreerd. Hoewel het desbetreffende gebouw op grond van het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming heeft en niet gebleken dat voor het gebouw een bouwvergunning is verleend, bestaan er tegen een bestemmingswijziging geen zwaarwegende planologische bezwaren.
- C. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Het gebruik voor (ondergeschikte) kantoordoeleinden wordt geacht binnen de bestemming te passen, zolang het daaraan direct is gerelateerd.
- D. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Tegen uitbreiding van de detailhandelfunctie bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt bezwaren, aangezien daarmee de ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebruik kan verdwijnen.
- E. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. De bestaande bedrijfsbebouwing bepaalt – en ontsiert – nu al het beeld van het dorp, zelfs tot ver in de omtrek. Grotere en hogere bebouwing zal alleen maar tot een verder detonerende situatie leiden. Zie voorts de beantwoording ad A.
- F. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Zie de beantwoording ad E.
- G. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. Zie de beantwoording ad E.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding '(sb-01)' en het bijbehorende bouwvlak worden vergroot ter plaatse van een bestaand bedrijfsgebouwtje.

**7. Prinsen Advies namens de heer R. Bosgoed, Vundelaarsweg 10, 7384 CZ Wilp-Achterhoek
(ingekomen op 9 december 2009 onder nummer 2009-13340)**

Reclamant is van mening dat 50 m² aan overige gebouwen buiten het bouwvlak ontoereikend is voor een dorp als Wilp-Achterhoek, waar veel huishoudens bijvoorbeeld hobbymatig kleinvee houden. Hij verzoekt deze maat te verruimen tot 80 m².

Beoordeling:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording ad 2.a ten aanzien van vergunningvrij bouwen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.