

Herziening bestemmingsplan

“kern Mariëvelde 2013”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen
met ambtelijke wijziging

Oost Gelre

Februari 2013

Zienswijzen

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "kern Mariënelde 2013" heeft ter inzage gelegen van 27 december 2013 tot en met 6 februari 2014. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in deze Nota weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 16 januari 2014):

Door de heer F. Jansen, Waalderweg 35, 7263 RX Mariënelde is een zienswijze ingediend welke op 16 januari 2014 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 21 januari 2014):

Door de heer H. Stottelaar, De Witte Rieteweg 7, 7263 SJ Mariënelde is een zienswijze ingediend welke op 21 januari 2014 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 4 februari 2014):

Door de heer en mevrouw Berendsen, Nicolaasweg 10, 7263 TA te Mariënelde en toekomstige bewoners van Waalderweg 25-27 te Mariënelde is een zienswijze ingediend welke op 4 februari 2014 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Verwoording zienswijze 1

De heer Jansen geeft aan dat de bestemming naast de Waalderweg onevenredig verdeeld is met 2 woningen op een bouwperceel. Twee woningen op een te nauw perceel in plaats van een aanwezige boomgaard waardoor het dorpskarakter wegvalt. De agrarische grond naast het voetbalveld is een juiste locatie voor bouw van de twee woningen.

Beantwoording zienswijze 1 en 3

De zienswijzen onder 1 en 3 zijn van dezelfde strekking. Beide zienswijzen worden hieronder dan ook gezamenlijk beantwoord.

Op 21 september 2010 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre het bestemmingsplan voor Waalderweg 25 te Mariënelde vastgesteld. Dit bestemmingsplan beoogde vier woningen en doortrekking van de toegangsweg De Boog. Hierbij is naast de Waalderweg 23 een bouwkaavel toegevoegd voor de bouw van een vrijstaande woning. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

Het plan voor bouw van vier woningen is in 2012 aangepast. De vier woningen aan de Waalderweg 25 zijn gewijzigd naar twee seniorenwoningen. Daarbij is de 'overgebleven' woningcapaciteit verdeeld over een tweetal percelen, te weten naast Waalderweg 23, zodat ook hier i.p.v. 1 vrijstaande woning twee aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden, en aan de Beenekusteeg waar ook een vrijstaande of een aaneengebouwde woning gebouwd kan worden.

In het vastgestelde bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarin de woning gebouwd mag worden. Dit bouwvlak is in dit bestemmingsplan wat vergroot om de kavel ook geschikt te maken voor twee aaneengebouwde woningen.

Op 26 februari 2014 is in een gesprek met de heer Jansen overeengekomen dat de aanduiding [sba-tv] oftewel 'vrijstaand – tweeaaneen' wordt vervangen door [vrij] 'vrijstaand' zodat er alleen een vrijstaande woning naast zijn perceel gebouwd kan worden. Dit is op de verbeelding op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan aangegeven.

Het bestemmingsplan 'kern Marienvelde 2013' is zoveel mogelijk conserverend van aard. Dit wil zeggen dat de bestaande bestemde functies in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Verplaatsing van de genoemde woning(en) richting de Boog past niet binnen de term 'conserverend'. Het bestemmingsplan geeft aan dat bij De Boog de bestemmingen Groen en Agrarisch zijn opgenomen. Woningbouw is hier niet zo maar mogelijk. Wordt in de toekomst toch besloten om hier woningbouw toe te staan, dan zal hiervoor een separate procedure om herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

Verwoording zienswijze 2

De heer Stottelaar geeft aan dat de bestemming voor zijn perceel moet wijzigen om gebruik van de op het perceel aanwezige hal in de toekomst te garanderen. Het 'oude' bestemmingsplan liet meerdere voorzieningen toe en was ruimer van opzet. Nu wordt het bestaande gebruik mogelijk gemaakt maar nieuwe activiteiten zijn niet toegestaan. Financieel is de heer Stottelaar afhankelijk van inkomsten door verhuur van de hal.

Beantwoording zienswijze 2

Het perceel De Witte Rieteweg 7 heeft, tezamen met de naastgelegen percelen, de bestemming Wonen - 1. Deze bestemming maakt de bestaande bedrijvigheid in de bestaande bedrijfsbebouwing toe. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning nieuwe bedrijvigheid toe te laten in de bestaande bedrijfsbebouwing. De categorieën van bedrijvigheid zijn wel gereduceerd tot categorie 1- en 2-bedrijven zoals genoemd in de bijgevoegde bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Dit in verband met de geringe afstanden tot naburige woningen.

De genoemde afwijkingsbevoegdheden zijn genoemd in de leden 12.5.3 en 12.5.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Hiermee wordt aan het verzoek van de heer Stottelaar tegemoet gekomen.

Verwoording zienswijze 3

De heer en mevrouw Berendsen maken bezwaar tegen het bouwterrein op de hoek naast Waalderweg 35 en de aan te leggen weg De Boog.

De redenen worden omschreven: de woonboerderij is beeldbepalend, nieuwbouw aansluiten op het al bestaande blok van drie woningen richting De Boog waarbij ook oude schuren aan het zicht worden onttrokken. Er is dan weer de mogelijkheid om een boomgaard aan te planten naast de woonboerderij (Waalderweg 35).

Beantwoording zienswijze 3

Zie onder Beantwoording zienswijze 1 en 3.

Ambtelijke wijziging

De ontwikkeling van een Brede Maatschappelijke Voorziening (voorheen Multifunctionele accommodatie) in de kern van Marienvelde is in een vergevorderd stadium. Om in deze ontwikkeling te voorzien is in het vastgesteld bestemmingsplan de mogelijkheid tot oprichting van de BMV meegenomen. Om inspraak door derden te behouden is er een wijzigingsmogelijkheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen.

