

Herziening bestemmingsplan

“Kern Zieuwent 2015”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen en
ambtelijke wijzigingen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Zieuwent 2015” voor actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Zieuwent gedurende zes weken voor eenieder van 12 oktober 2018 tot en met 22 november 2018 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 22 november 2018.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’ zijn een aantal zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ‘Kern Zieuwent 2015’.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 23 oktober 2018):

De heer en mevrouw Hummelink hebben een zienswijze ingediend welke op 23 oktober 2018 door ons is ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de percelen Dorpsstraat 21 en 51. Dorpsstraat 51 is in gebruik als woonhuis maar bij mogelijke verkoop wil men de mogelijkheid behouden om hier weer een winkel te vestigen. Ditzelfde geldt voor Dorpsstraat 21 waarbij de winkel nu leeg staat. Op beide percelen wordt gevraagd om woon/winkel mogelijkheden te blijven behouden.

Reactie

Ten aanzien van deze zienswijze kan worden gesteld dat onderliggend bestemmingsplan voor de 'Kern Zieuwent' een bestemmingsplan is waarbij het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van percelen en bouwwerken cq. gebouwen als uitgangspunt dienen. Niet de huidige planologische situatie is dus geldend maar het bestaande legale gebruik en functies.

Op het perceel Dorpsstraat 21 is momenteel een leegstaand winkelpand aanwezig op de begane grond met een bovenwoning. Dit perceel wordt in dit bestemmingsplan bestemd als 'Detailhandel' waarbij detailhandel mogelijk is met een bestaande woning op de begane grond of op de verdieping. Deze bestemming en gebruik is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan uit 2005. De bestemming 'Detailhandel' blijft op dit perceel dan ook gehandhaafd.

Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond verklaard.

Het perceel Dorpsstraat 51 is in het bestemmingsplan 2005 bestemd als 'gemengd' waarbij binnen deze bestemming 'woningen op de begane grond en/of op de verdieping' is toegestaan alsmede 'detailhandel en dienstverlenende voorziening op de begane grond'. Zoals in de eerste alinea al is aangegeven worden in dit bestemmingsplan het bestaande legale gebruik en functies bestemd. Nu de voormalige winkel is verbouwd en in gebruik is genomen als woonhuis is dit perceel overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Wonen'.

Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Conclusie

Nu zich nog detailhandel kan vestigen op het perceel Dorpsstraat 21 blijft de bestemming 'Detailhandel' gehandhaafd.

Het pand op het perceel Dorpsstraat 51 is verbouwd tot woonhuis zodat dit perceel, overeenkomstig het huidig gebruik, wordt bestemd als 'Wonen'.

De zienswijze wordt hierbij ongegrond verklaard.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 16 november 2018):

Waterschap Rijn en IJssel, Liemersweg 2, 7006 GG Doetinchem heeft een zienswijze ingediend welke op 16 november 2018 door ons is ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze

De ingediende zienswijze heeft betrekking op een tweetal onderwerpen:

- a. Een geurcirkel rond het rioolgemaal aan de Zegendijk en
- b. Het bestemmen van een watergang aan de Harreveldseweg.

Ad.a: het waterschap acht het van belang dat derden bekend zijn met de geurcirkel rond de zuiveringen en rioolgemalen en verzoeken dan ook om een milieuzonering op te nemen in het bestemmingsplan. Ontwikkelingen in de geurcirkel van een gemaal kan leiden tot investeringen door het Waterschap. Een gebruiker binnen een geurcirkel heeft duidelijkheid wat hij kan verwachten bij ontwikkelingen in een geurcirkel. Er wordt verzocht een geurcirkel van 30 m op te nemen overeenkomstig de richtafstanden uit de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Ad.b: in reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is verzocht om de watergang aan de Harreveldseweg te bestemmen als 'Water'. In het ontwerp bestemmingsplan is echter de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Volgens het waterschap is dit foutief. Verzocht wordt alsnog de bestemming 'Water' voor deze watergang op de verbeelding aan te geven.

Reactie

Ad.a: Een rioolgemaal kan geur met zich kan meebrengen. Om mogelijke geuroverlast in de directe omgeving te voorkomen wordt gevraagd om een geurcontour op te nemen van 30 m. Bij nieuwe ontwikkelingen in de opgenomen geurcontour is dan ook bekend dat er eventueel geuroverlast van het rioolgemaal kan worden verwacht. Er wordt dan ook op de plankaart een geurcontour opgenomen van 30 m. Daarnaast is artikel 25.1 aan de planregels toegevoegd. Deze zienswijze wordt dan ook gegrond verklaard.

Ad.b: Het waterschap heeft aangegeven dat de dubbelbestemming 'Leiding-Riool', zoals aangegeven aan de Harreveldseweg, niet juist is. Zij geven aan hier een watergang in beheer te hebben waarop de bestemming 'Water' de juiste bestemming is. Nu geldt daarvoor de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn ingevolge de regels 'voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding' mogelijk. Een Watergang ten behoeve van de waterhuishouding is hier dan ook mogelijk. Deze watergang loopt vanuit de Kern Zieuwent door naar het buitengebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost Gelre 2011' van toepassing is. Ook hier is deze watergang gelegen in de bestemming 'Verkeer' en ook niet als 'Water' bestemd. Om eenduidigheid in de digitale plannen te behouden wordt in de 'Kern Zieuwent' de watergang dan ook niet als 'Water' bestemd. De in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemming 'Leiding – Riool' aan de Harreveldseweg wordt van de verbeelding verwijderd. Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.

Conclusie

Beide zienswijzen worden gegrond verklaard.

Op de verbeelding wordt een geurcontour van 30 m opgenomen bij het rioolgemaal aan de Zegendijk en de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' bij de Harreveldseweg wordt van de plankaart verwijderd. Daarnaast is artikel 25.1 aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 21 november 2018):

Door mevrouw Lankveld is een zienswijze ingediend welke op 21 november 2018 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- a. Er is nog geen antwoord gegeven op de (kern)vraag gesteld in de reactie op het voorontwerp welke luidde: "voor het perceel Dorpsstraat 33 zijn bestaande rechten niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Graag verneem ik van u, indien u wenst vast te houden aan enkel de bestemming voor een vrijstaande woning, wat in deze een 'aanpassing aan de eisen en wensen van deze tijd' inhoudt".
- b. De gemengde doeleindenbestemming sluit juist goed aan bij de doelstelling van de nieuwe Omgevingswet, waarbij in ruimtelijke-planologische regelingen ruimte wordt geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Ruimtelijke regelingen moeten voldoende flexibiliteit bevatten om nieuwe ontwikkelingen goed te kunnen faciliteren cq. zo min mogelijk te belemmeren en dat onnodige procedures worden voorkomen. De gemengde bestemming beantwoordt hier volledig aan. De gemengde bestemmingsregeling biedt meer dan voldoende waarborgen voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- c. In de zienswijzennota is aangegeven dat in het kader van de leefbaarheid flexibiliteit in de regelingen gewenst is en daarom een 'algemene flexibiliteitsbepaling' wordt opgenomen waarmee een woonbestemming weer kan worden gewijzigd naar gemengd. Dit is omslachtig: eerst een bestaande passende flexibiliteitsregeling in een daarvoor geschikte woon-werk omgeving wordt weggehaald en vervolgens vervangen door een nieuwe regeling die veel onderzoekskosten en tijd vergt. Dit staat haaks op de wens tot deregulering.

In het kader van de gewenste flexibiliteit is de gemengde bestemming op Dorpsstraat 35, 35a gehandhaafd.

- d. Er wordt ingegaan op de 'intentie' van de gemengde doeleindenbestemming in het geldende bestemmingsplan Zieuwent 2005. De toelichting hierop wordt niet gegeven en is niet duidelijk waar die toelichting is terug te vinden.
- e. Er wordt gesteld dat 'met inachtneming van de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie 'bij recht' geen nieuwe woningbouw mogelijk is en dat ook het toestaan van nieuwe woningen in bestaande woningen 'bij recht' niet is toegestaan'. Deze uitleg is niet juist daar in de bestaand gemengde doeleindenbestemming die mogelijkheid juist wel is opgenomen. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan beoogt deze bestaande rechten weg te nemen en dat terwijl in de toelichting wordt aangegeven dat bestaande rechten zoveel mogelijk worden overgenomen. Er wordt dan ook verzocht om de gemengde bestemming voor het perceel Dorpsstraat 33 ongewijzigd te laten en over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Kern Zieuwent.

Reactie

Ad.a: Onderliggend bestemmingsplan voor de 'Kern Zieuwent' is een bestemmingsplan waarbij het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van percelen en bouwwerken cq. gebouwen als uitgangspunt dienen. Niet de huidige planologische situatie is dus geldend maar het bestaande legale gebruik en toegestane functies welke worden voorzien van een nieuwe actuele juridisch-planologische regeling. Daarbij wordt de verbeelding, toelichting en planregels geactualiseerd conform de nu geldende standaarden. Dat wordt bedoeld met aanpassing aan de eisen en wensen van deze tijd.

Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ad.b en c: Door middel van flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Aan deze flexibiliteitsbepalingen zijn vaak voorwaarden verbonden om bescherming te bieden aan de directe leefomgeving. Het perceel Dorpsstraat 33 is momenteel in gebruik als woning en derhalve ook als zodanig bestemd. Mocht in de toekomst aanleiding zijn om deze woning geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen voor detailhandel of dienstverlening dan is hierin in dit bestemmingsplan voorzien door middel van een binnenplanse afwijking onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden. Dit is een snelle procedure en wordt de leefomgeving oftewel het woon- en leefklimaat daarbij betrokken. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de doelstellingen uit de Omgevingswet. Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel Dorpsstraat 35, 35a omgezet naar een gemengde bestemming nu werd verondersteld dat hier een dienstverlenende instantie was gevestigd. Nu blijkt dat dit niet meer het geval is, wordt ook hier het huidig gebruik bestemd als woning dus met een woonbestemming.

Dit deel van de zienswijze wordt gegrond verklaard.

Ad.d: In het bestemmingsplan uit 2005 zijn de gronden in de gemengde bestemming bedoeld voor woningen op de begane grond en/of op de verdieping. Hier wordt gesproken over woningen, dus meer dan een, op de begane grond en/of verdieping. Mocht bij het beëindigen van de op de begane grond gevestigde detailhandel of dienstverlenende voorziening dan mag de vrijkomende ruimte worden ingevuld als woonruimte. Dit is de volgens ons de uitleg van de doeleindenomschrijving, de intentie, van de gemengde bestemming.

Dit deel van de zienswijze ongegrond wordt verklaard.

Ad.e: In het geldende bestemmingsplan 'Zieuwent bebouwde kom 2005' is in de bestemming 'gemengde doeleinden' inderdaad sprake van de mogelijkheid tot meerdere woningen in het bestaande pand. Nu de vastgestelde woonvisie beoogt de woningen te reguleren is deze mogelijkheid uit het onderhavige bestemmingsplan gehaald. 'Bij recht' zijn deze extra woningen in een woning dan ook in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk. Mocht er een extra wooneenheid wenselijk zijn dan zal hiervoor een aparte procedure voor moeten worden gevolgd.

Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Op de verbeelding wordt de bestemming 'gemengd' voor het perceel Dorpsstraat 35 gewijzigd in de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het huidige gebruik.

Zienswijze 4 (schriftelijk ingekomen op 22 november 2018):

Door Zieuwents Belang is een zienswijze ingediend welke op 22 november 2018 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- a. In de 'Notitie wijzigingen planregels en verbeelding n.a.v. voorontwerp bestemmingsplan' zijn de gemaakte opmerkingen t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan verwoord en beantwoord. Onze opmerkingen zijn verwoord onder Ad.5 waarbij wordt bevestigd dat er geen actie is ondernomen alhoewel wordt aangegeven dat de eigenaren waar wijzigingen hebben plaatsgevonden actief worden benaderd. Er wordt gevraagd of dit wel juist is.
- b. Het plan biedt nog steeds onvoldoende flexibiliteit en is niet in lijn met de nieuwe Omgevingswet waarin juist gevraagd wordt om ruimte te bieden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
In het ontwerpplan is aangegeven dat 'bestaande rechten en plichten uit de geldende regeling zoveel mogelijk worden overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd'. Er wordt aangegeven dat in sommige gevallen dit plan minder mogelijkheden biedt dan het bestaande bestemmingsplan. In het kader van de leefbaarheid, doelstelling plan en doelstelling Omgevingswet onwenselijk. Plannen dienen faciliterend te zijn en zo min mogelijk belemmerend en ten dienste te staan van de wensen van de bewoners en leefbaarheid.
- c. In de regels is met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk om binnen de bestemming Maatschappelijk andere maatschappelijke functies op perceelniveau toe te staan. Er moet een onnodige separate toets plaatsvinden wat kostbaar en tijdrovend is. Binnen de bestemming Maatschappelijk vinden gewenste maatschappelijke activiteiten plaats die geen of nagenoeg geen overlast met zich meebrengen. Er wordt dan ook niet begrepen waarom een extra aanduiding nodig is. Die komt niet overeen met de doelstelling van het plan, nieuwe omgevingswet, die deregulering voorstaat en de wensen van de inwoners van Zieuwent. Er wordt verzocht de aanduiding te verwijderen. Een aanduiding past niet meer in de huidige en toekomstige visie over goede ruimtelijke ordening.
- d. In het voorontwerp is de bestemming Gemengd voor veel percelen aan de Dorpsstraat vervangen door de bestemming Wonen. In het ontwerpplan is een extra artikel toegevoegd voor het afwijken van het gebruik in de regels van de bestemming Wonen. Dit wordt onvoldoende gevonden. Er wordt verzocht de bestemming Gemengd te handhaven voor alle percelen die in het vigerend bestemmingsplan ook deze bestemming hadden. Dit komt de leefbaarheid en bedrijvigheid ten goede waardoor het dorp aantrekkelijk blijft voor bewoners en ondernemers die het wonen combineren met detailhandel en/of dienstverlening. Ook wordt dan voldaan aan de doelstelling van het plan en de Omgevingswet.

Reactie

Ad.a: De noot 'Actie' is bedoeld om acties te ondernemen ten aanzien van de toelichting, regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Nu het benaderen en informeren van de eigenaren van percelen hier geen betrekking op heeft is er geen actie ondernomen.

Overigens zijn de eigenaren van de percelen waar wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2005 alsnog na het voorontwerp door middel van een brief geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen op hun perceel.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ad b: Onderliggend bestemmingsplan voor de 'Kern Zieuwent' is een bestemmingsplan waarbij het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van percelen en bouwwerken cq. gebouwen als uitgangspunt dienen. Niet de huidige planologische situatie is dus geldend maar het bestaande

legale gebruik en toegestane functies welke worden voorzien van een nieuwe actuele juridisch-planologische regeling. Daarbij wordt de verbeelding, toelichting en planregels geactualiseerd conform de nu geldende standaarden. Dat wordt bedoeld met aanpassing aan de eisen en wensen van deze tijd.

Door middel van flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het de taak van de overheid om te zorgen voor een goede leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat. Door de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen, vaak onder voorwaarden, wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen waarbij, door toetsing aan de opgenomen voorwaarden, wordt beoogd een goede leefomgeving te waarborgen. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ad.c: Er is voor gekozen om de huidige maatschappelijke voorzieningen te voorzien van een aanduiding nu deze vaak zijn gelegen in een woonomgeving of in een omgeving waar een ander soort maatschappelijke voorziening niet wenselijk is. Maatschappelijk is een ruim begrip en divers van aard. Om te voorkomen dat een maatschappelijke voorziening zich vestigt op een locatie die daarvoor niet geschikt is vanwege bijvoorbeeld de naaste omgeving, is een afzonderlijke toetsing wenselijk. Hiermee wordt de leefomgeving beschermd en een goed woon- en leefklimaat zoveel mogelijk gewaarborgd. Het huidig gebruik van een maatschappelijk voorziening, met de daarbij behorende activiteiten, is in de directe omgeving bekend. Er is dan ook gekozen om het huidige gebruik van deze maatschappelijke bestemmingen aan te duiden zodat dit gebruik blijft gehandhaafd.

Mocht een andere maatschappelijke voorziening zich willen vestigen op een maatschappelijke bestemming dan is hierin in dit bestemmingsplan voorzien door middel van een binnenplanse afwijking onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de daarbij gestelde voorwaarden. Dit is een snelle procedure waarbij de omgeving wordt betrokken.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ad.d.: Door middel van flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het de taak van de overheid om te zorgen voor een goede leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat. Door de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen, vaak onder voorwaarden, wordt ruimte geboden aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen waarbij, door toetsing aan de opgenomen voorwaarden, wordt beoogd een goede leefomgeving te waarborgen.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen om voor percelen, welke nu in gebruik zijn als woning en als zodanig zijn bestemd als 'Wonen', het gebruik hiervan te wijzigen naar de functies zoals genoemd in de bestemming 'Gemengd'. Dit is een snelle procedure waarbij de omgeving wordt betrokken.

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (schriftelijk ingekomen op 22 november 2018):

Namens De Wopa heeft Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, een zienswijze ingediend welke op 22 november 2018 door ons is ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze

De Wopa is gelegen aan de Ruurloseweg 5 te Zieuwent en heeft een passende bestemming gekregen. Echter is een van de bouwvlakken niet geheel juist en kan men niet uit de voeten met een deel van de regels.

- a. De aanwezige loods is conform vergunning gerealiseerd en er wordt verzocht het bouwvlak aan te passen zodat deze loods in zijn geheel in het bouwvlak past.
- b. Bemesting van gronden is aan verandering onderhevig. Toepassing van vloeibare kunstmeststoffen vindt steeds meer plaats in polyester silo's welke veelal een hoogte hebben van circa 10 meter. Deze worden op het achterterrein geplaatst.

- In de regels is aangegeven dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger mogen zijn dan 2 meter. Hierdoor is plaatsing van deze silo's niet mogelijk. Er wordt dan ook verzocht om de regels hiervoor aan te passen bijv. door aanpassen van artikel 5.2.3 onder b. en silo's hierin op te nemen.
- c. Op het perceel vindt opslag plaats van zand en grond en worden diverse werktuigen gestald. In de regels is opgenomen dat buitenopslag van goederen en materialen niet hoger mag zijn dan 3 meter. Nu verschillende werktuigen hoger zijn dan 3 meter en zand/grond wordt opgeslagen tot 5 meter hoogte, wordt verzocht om de regels hiervoor aan te passen.

Reactie

Ad.a: Op 7 juli 2009 is door de gemeenteraad van Oost Gelre het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, herziening 43 (uitbreiding loonwerk / landbouwmechanisatiebedrijf Ruurloseweg 5 te Zieuwent)' vastgesteld. Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven met een breedte van 20 m. In onderhavig bestemmingsplan is het bouwvlak slechts 16 m. Het bouwvlak is dan ook aangepast naar de breedte van het bouwvlak zoals is vastgesteld bij het bestemmingsplan uit 2009. De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Ad.b: De plaatsing van silo's met een hoogte van 10 m past niet in de regels van het onderliggende bestemmingsplan 'Kern Zieuwent'. Daarbij zijn deze silo's voor vloeibare kunstmest ook nog niet aanwezig en/of is er geen omgevingsvergunning onderdeel bouwen of milieu voor verleend. De plaatsing hiervan wordt dan ook beschouwd als een toekomstige ontwikkeling die niet past binnen de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Er zal voor plaatsing hiervan een afzonderlijke procedure moeten worden gevolgd. De regels voor plaatsing van bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van 10 m wordt dan ook niet in dit bestemmingsplan meegenomen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Ad.c: Al dan niet tijdelijke opslag van goederen en materialen op het buitenterrein zijn toegestaan met een maximale hoogte van 3 m. Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwde kom Zieuwent en grenst met het buitenterrein aan het buitengebied. Voor een geleidelijke afbouw in hoogtes richting het buitengebied is ervoor gekozen om voor de bebouwing een bouwhoogte toe te staan van maximaal 7 m en voor de buitenopslag een maximale hoogte van 3 m. Daarnaast is het opslaan van goederen tot een maximale hoogte van 5 m niet acceptabel in verband met de gevaar setting. Een maximale hoogte van 3 m is ons inziens dan ook acceptabel. Werktuigen die een hogere maatvoering hebben kunnen worden gestald in de werktuigenberging van 7 m hoog. Een uitzondering wordt gemaakt voor de opslag van zand/grond. Deze mag tot 5 m worden opgeslagen. Hiervoor is een aanduiding op het achter terrein op de verbeelding aangegeven en zijn de regels hierop aangepast. De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak verbreed van 16 m naar 20 m. Op het achter terrein wordt voor de opslag van zand/grond een aanduiding aangegeven.

Zienswijze 6 (schriftelijk ingekomen op 19 november 2018):

Namens de heer en mevrouw Knippenborg heeft Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, een zienswijze ingediend welke op 19 november 2018 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Een deel van het pand Dorpsstraat 11 te Zieuwent is gelegen buiten het aangegeven bouwvlak. Er wordt verzocht het bouwvlak zodanig aan te passen dat het gehele pand in het bouwvlak komt te liggen.

Reactie

Een hoofdgebouw dient te liggen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Een deel van het pand is in gebruik of in gebruik geweest als postkantoor met een naastgelegen winkel aan de wegzijde. In de achterzijde is de bestaande woning gevestigd. Het aanwezige bouwwerk kan dan ook in zijn geheel

worden beschouwd als een hoofdgebouw zodat het bouwvlak in het vast te stellen bestemmingsplan enigszins wordt vergroot zodat dit hele bouwwerk in het bouwvlak komt te liggen.
De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Op de verbeelding is het bouwvlak voor het perceel Dorpsstraat 11 iets vergroot zodat het gehele hoofdgebouw binnen het bouwvlak ligt.

Zienswijze 7 (schriftelijk ingekomen op 20 november 2018):

Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven heeft een zienswijze ingediend welke op 20 november 2018 door ons is ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze

Aan de Harreveldseweg 37 is een gasdrukmeet- en regelstation gevestigd wat als een type B inrichting ingevolge de Wet milieubeheer wordt aangemerkt. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijf-nutsvoorziening' toegekend. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van dit station wordt gevraagd de veiligheidsafstanden, die gelden voor een vrijstaand gebouw en worden genoemd in artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit, op te nemen. Hierdoor is voor derden de gasdrukmeet- en regelstation zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen.

Reactie

De aan de Harreveldseweg gelegen gasdrukmeet- en regelstation is in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – nutsvoorziening'. Op dit perceel is een kaststation aanwezig waarbij, ingevolge het Activiteitenbesluit, een veiligheidsafstand hoort van minimaal 6 m ten opzichte van kwetsbare objecten en 4 m ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten. Op de verbeelding wordt dan ook een veiligheidscontour van 6 m aangegeven. Daarnaast is artikel 25.2 aan de planregels toegevoegd. Appellant vraagt om een veiligheidsafstand in acht te nemen behorende bij een 'vrijstaand gebouw'. Nu hier geen vrijstaand gebouw aanwezig is, maar een kast of kaststation, wordt deze minimale veiligheidsafstand dan ook niet opgenomen maar wel die van een kaststation.
De zienswijze gegrond wordt verklaard.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Op de verbeelding is een veiligheidscontour rondom de gasdrukmeet- en regelstation opgenomen van 6 m.

Zienswijze 8 (via e-mail ingekomen op 15 oktober 2018):

Namens Bakker Jos heeft RGO-makelaars, Postbus 134, 7100 AC Winterswijk, een zienswijze ingediend welke op 15 oktober 2018 door ons is ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze

- a. Dorpsstraat 11 is, gegeven de feitelijke en visie toekomst van de eigenaar, een passende bestemming.
Dorpsstraat 13 is echter gewijzigd naar Detailhandel. In het oude bestemmingsplan was de voorzijde/winkel als detailhandel bestemd en de achterzijde/bakkerij als bedrijfsdoeleinden. Er wordt geen aanleiding gezien dit te wijzigen.
- b. Daarnaast wordt het als een ernstige tekortkoming beschouwd dat belanghebbende niet vooraf aan deze wijziging actief is geïnformeerd.. Er is wel aan de (openbare) informatie-/publicatieplicht voldaan maar dat is niet meer van deze tijd en de belangen te groot. Er wordt verzocht om de gemaakte fout te herstellen.

Reactie

Ad.a: In het geldende bestemmingsplan uit 2005 is het achterdeel van de bestaande bebouwing als 'Bedrijfsbebouwing' bestemd. Het gehele pand is nog in gebruik. Detailhandel aan de wegzijde en een bakkerij in het achterdeel van het pand. Overeenkomstig dit gebruik en overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zal het perceel worden bestemd. Het perceel wordt dan ook gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel' en 'Bedrijf'.

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Ad.b: Er is voldaan aan het openbare informatie cq. publicatieplicht zoals is aangegeven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast zijn, naar aanleiding van gemaakte op- en aanmerkingen tegen het voorontwerp bestemmingsplan, de eigenaren cq. gebruikers van de percelen waar wijzigingen gaan plaatsvinden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan schriftelijk geïnformeerd bij het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan. Zo ook de eigenaar van het perceel Dorpsstraat 11 en 13 te Zieuwent.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Conclusie

De zienswijzen worden deels gegrond en ongegrond verklaard.

Op de verbeelding is op het perceel Dorpsstraat 13 een deel van de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'.

Aanvullende reacties

De eigenaar van het perceel Dorpsstraat 28 heeft verzocht om een tweede wooneenheid mee te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Op het perceel Dorpsstraat 28, 28a zijn twee aaneengebouwde wooneenheden aanwezig waarbij voor de wooneenheid, nr. 28a, geen bouwvergunning is verleend. Er is dus sprake van 1 wooneenheid. In het verleden is met appellant gecommuniceerd. Hem is aangegeven een omgevingsvergunning Wabo aan te vragen zodat, afhankelijk van de status van de omgevingsvergunning, de tweede woning eventueel kan worden toegekend en kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is nooit aangevraagd. De gewenste woning wordt dan ook niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Verzoeker kan alsnog een omgevingsvergunning Wabo indienen waarbij een separate toets zal plaatsvinden.

3. Ambtelijke wijzigingen

1. In paragraaf 2.2. van de Toelichting is aangegeven dat dit bestemmingsplan een consoliderend plan is. Omdat niet geheel duidelijk is wat nu onder 'consoliderend' wordt verstaan is het volgende in de eerste alinea toegevoegd: "Dit wil zeggen dat het bestaande legale gebruik en toegestane functies worden voorzien van een nieuwe actuele juridisch-planologische regeling".
2. Het perceel Kleuterstraat 8 is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze woonbestemming is een woning met bijbehorende bouwwerken en tuin toegestaan. Aangrenzend aan de achtertuin is agrarisch gebied gelegen. Een deel van dit agrarisch gebied is in particulier eigendom. De eigenaar hiervan verzoekt om ook hier de bestemming Wonen op te leggen. Vanwege de uitzonderlijke omvang van dit agrarisch gebied is het niet wenselijk om deze agrarische gronden geheel te bestemmen als 'Wonen'. Wel zal een deel hiervan als 'Wonen' worden bestemd. Dit is met de eigenaar besproken en overeengekomen.
De verbeelding is hiervoor dan ook aangepast.
3. Op het perceel Pastoor Zanderinkstraat 28, 28a zijn twee aaneengebouwde woningen aanwezig. Beide woningen zijn legaal. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat hier een woning is toegestaan. Nu er hier twee legale woningen aaneengebouwd aanwezig zijn wordt op de verbeelding ook twee aaneengebouwde wooneenheden aangeduid. Het woonhuis 28 wordt van een bouwvlak voorzien.
4. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Ruurloseweg 3 een inpandige bedrijfswoning toegekend. Dit onder voorwaarde dat, indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat deze inpandige woning akoestisch niet 'bij recht' mogelijk is, de bedrijfswoning bij vaststelling van het bestemmingsplan uit het plan worden verwijderd.
Er is akoestisch onderzoek en aanvullend onderzoek verricht. Uit deze onderzoeken blijkt dat er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen. Hiervoor dient een separate toetsing plaats te vinden. De woning is 'bij recht' niet mogelijk en wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan uit het plan verwijderd.
5. Op verzoek van het waterschap en de Gasunie worden contouren verbeeldt op de plankaart. Daarnaast zijn hiervoor regels opgesteld in het bestemmingsplan. Artikel 25 Algemene aanduidingsregels zijn aan de regels toegevoegd.
6. In artikel 17.5.1 van de regels binnen de bestemming 'Wonen' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te kunnen wijken van het gebruik van woningen naar gemengd. Deze afwijking heeft echter betrekking op alle woonbestemmingen in de kern Zieuwent. Om dit toch enigszins te concentreren is een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen om deze wijziging in gebruik alleen binnen deze gebiedsaanduiding te laten gelden. Hierdoor blijft de detailhandel en/of dienstverlening gecentreerd aan de Dorpsstraat.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen zijn gegrond verklaard en hebben geleid tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het bestemmingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen. Doordat wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.