

## **Nota zienswijzen inzake het bestemmingsplan Wekerom**

Het ontwerpbestemmingsplan Wekerom heeft van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 ter inzage gelegen.

Binnen de termijn zijn 9 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Hieronder worden de zienswijzen weergegeven. De zienswijze worden kort en zakelijk weergegeven, daar waar nodig zijn de zienswijze samengevat of ingekort.

### **Reclamant 1**

Reclamant 1 voert aan dat in het vigerende bestemmingsplan op het perceel aan de Evekinkweg ook een woonbestemming ligt. Deze bestemming is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant 1 geeft aan hiervan financieel nadeel te kunnen verwachten in verband met de verkoop en waardebeoordeling van het perceel.

#### *Reactie gemeente*

*De stelling van reclamant 1 met betrekking de woonbestemming is juist. Deze zal weer in het plan worden opgenomen. De overige door reclamant 1 aangevoerde argumenten zijn daardoor niet meer aan de orde.*

### **Reclamant 2.**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Lage Valkseweg 26 in Wekerom. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen terwijl het vigerende plan een bouwhoogte van 8 meter kent.

Verder geeft reclamant 2 aan dat het pand opgeknapt en gemoderniseerd moet worden om te kunnen blijven concurreren in de markt. Daarom uit reclamant 2 de volgende wensen: het verplaatsen van de voorgevelrooilijn in de richting van de Lage Valkseweg, het toestaan van extra bedrijfswoningen of kantoren verbonden aan het bedrijf om het pand in meerdere units te kunnen verhuren.

#### *Reactie gemeente*

*Zoals al aan reclamant 2 telefonisch is medegedeeld zal de bouwhoogte worden aangepast van 6 naar 8 meter omdat het geldende plan inderdaad die bouwhoogte ook toestaat.*

*De overige wensen voor het perceel zijn in de ontwerpfase van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt. In dit stadium van de procedure is het niet meer mogelijk dergelijke wensen inhoudelijk te beoordelen of zelfs mee te nemen. Aangeraden wordt om een uitgewerkt verzoek in te dienen bij de gemeente zodat het plan op alle onderdelen (onder andere stedenbouw en alle milieutechnische aspecten) beoordeeld kan worden.*

### **Reclamant 3**

Het perceel Edeseweg 144-146 had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming WK (wonen-kantoren). Bij deze bestemming was er een mogelijkheid voor kantoor met bovengestapelde appartementen omdat er plannen zijn voor nieuwbouw wordt verzocht dezelfde bestemming over te

nemen. Daarnaast was in het vigerende plan het bouwblok 19 meter terwijl in het ontwerpplan slechts 18 meter is opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

*Omdat het huidige plan inderdaad deze functies toestaat is in de regels van het ontwerpplan artikel 8.1 sub b het woord 'bestaand' verwijderd. Hiermee is het mogelijk om kantoren en appartementen te realiseren op deze locatie. Daarnaast is het bouwblok conform het vigerende plan aangepast van 18 naar 19 meter.*

#### **Reclamant 4**

Het betreft het perceel Otterloseweg 22 te Wekerom. Op dit perceel is het bedrijf, een loon- en grondverzet bedrijf, van reclamant 4 gevestigd. Reclamant geeft aan dat ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan een hindercontour van 50 meter is aangehouden. Uit een door hem uitgevoerde quick-scan blijkt dat er bij dit bedrijf sprake is van een hindercontour van minimaal 100 meter. De contour wordt grotendeels bepaald door het aspect geluid.

In het ontwerpbestemmingsplan is ten zuiden van het perceel van reclamant 4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de aanduiding Wro-zone 1. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid wordt woningbouw mogelijk gemaakt op dit perceel.

Op zich heeft reclamant 4 geen problemen met het realiseren van woningbouw op dit perceel maar wel met negatieve gevolgen die dit heeft voor zijn bedrijfsvoering. Dat geldt voor zowel de bestaande situatie als voor de uitbreiding van de activiteiten. Het bedrijf ligt nu vrij gunstig aan de Otterloseweg. Aan de voorzijde zijn enkele woningen van derden gelegen. Dit betekent dat uitbreiding slechts kan plaatsvinden op de achterzijde van het perceel. Door de woningbouwplannen wordt deze mogelijkheid gehinderd.

De wijzigingsbevoegdheid ligt binnen de hindercontour van reclamant 4. Dit betekent dat de rechten van reclamant 4 onrechtmatig worden aangetast maar dat voor de toekomstige woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt de rechtzekerheid van het bedrijf aangetast. Reclamant 4 verwijst ook naar staande jurisprudentie, bv. 200604723/1 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin het bovengenoemde standpunt wordt bevestigd.

Reclamant 4 voert verder aan dat geen valide onderzoek heeft plaatsgevonden naar de hinder aspecten. Dat het college aangeeft dat dergelijke aspecten bij de wijzigingsprocedure een plaats krijgen is in ogen van reclamant 4 niet relevant omdat al bij vaststelling van het bestemmingsplan duidelijk moet zijn of het woningbouw te realiseren is. De in artikel 25 opgenomen criteria bieden reclamant 4 onvoldoende rechtszekerheid.

Tot slot is de bedrijfstak 'grondverzet' in het geheel niet terug te vinden in de bestemming 'Bedrijf'. Dit leidt tot rechtsonzekerheid aangezien reclamant 4 grondverzetwerkzaamheden uitvoert voor een breed scala aan opdrachtgevers.

## *Reactie gemeente*

*Reclamant 4 stelt dat zijn bedrijf ingevolge een door hemzelf uitgevoerde quick-scan een hindercirkel voor geluid heeft die tenminste 100 meter bedraagt. Deze stelling is op geen enkele wijze onderbouwd door reclamant 4. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekeken naar de vergunde (en daarmee aanvraagde) situatie. De vergunning ziet op het loonwerkerbedrijf van reclamant 4. Conform de geldende SBI-code 014: dienstverlening ten behoeve van de landbouw met een bebouwd oppervlak van meer dan 500m<sup>2</sup> geldt voor geur een afstand van 30 meter, stof 10 meter en geluid 50 meter. Op het perceel vindt geen zandwinning of opslag van zand plaats. Hiermee is de juiste categorisering toegepast en ligt de hindercontour op 50 meter vanaf de rand van het perceel.*

*Met dit uitgangspunt is ook de Wro-wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij de uitwerking kan rekening worden gehouden met de 50 metercontour van het bedrijf van reclamant 4. De komst van de woningbouw heeft geen gevolgen voor de rechtszekerheid en de bedrijfsvoering van reclamant 4. Immers, in artikel 25 lid 1 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat:*

*Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de stedenbouwkundige, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:*

### ***de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;***

*de verkeersveiligheid;*

*de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur;*

*een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;*

*een wijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in het stedenbouwkundige beeld van de omgeving;*

*de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;*

*bij een wijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid en luchtkwaliteit in acht te worden genomen;*

*bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;*

*bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunwet, in acht te worden genomen;*

*bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.*

*Hiermee zijn de rechten van reclamant 4 afdoende gezekerd evenals een eventuele uitbreiding van het bedrijf. De uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en het scheppen van een goed woon- en leefklimaat zijn in acht genomen.*

## **Reclamant 5**

Reclamant 5 reageert op de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in Wro-zone 1. Reclamant 5 waardeert het feit dat de bevoegdheid is opgenomen alleen zou reclamant 5 meer flexibiliteit in de voorwaarden zien. Om op deze wijze meer consumentgericht en vraagafhankelijk te kunnen bouwen. Dit zou kunnen door het aantal en het woningtype te verbreden.

#### *Reactie gemeente*

*De opgenomen voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn voortgekomen uit het project dat ziet op de voorgenomen ontwikkelingen rondom het Kulturhus en de aangrenzende gronden in Wekerom. De voorwaarden staan op dit moment niet ter discussie. Als reclamant 5 een andere invulling voor ogen heeft dan staat het hem vrij om een nader overleg aan te gaan met de gemeente. Maar voor dit moment is gekozen voor deze voorwaarden om tot invulling van deze locatie te komen.*

#### **Reclamant 6**

Reclamant 6 geeft aan dat de mogelijkheden tot (eventuele latere) commerciële exploitatie en horecagebruik verruimd moeten worden. De exploitatiemogelijkheden zijn een belangrijk item voor Woonstede omdat hiermee een deel van haar risico als eigenaar wordt afgedekt, daarnaast is de horecafunctie belangrijk voor de SKW (Stichting Kulturhus Wekerom) om de beoogde exploitatie te kunnen realiseren.

#### *Reactie gemeente*

*In de planvorming is bij voortdurende sprake geweest van ondergeschikte horeca. Dit is als zodanig ook vertaald in het bestemmingsplan. Er is nimmer sprake geweest van een "partycentrum" als onderdeel van het Kulturhus. Om de belangen zeker te stellen is gekozen om een nadere omschrijving van het begrip "ondergeschikte horeca" toe te voegen aan de begripsbepalingen. Hiermee wordt in onze ogen voldaan aan de exploitatie zoals die op dit moment is opgenomen in de opzet van het Kulturhus. Mocht blijken dat er voor de benodigde exploitatie een andere vorm van horeca noodzakelijk is dan kan bekeken worden of dit middels een buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 mogelijk gemaakt kan worden. Hierbij kunnen alle (milieutechnische) aspecten zoals geluid, parkeren etc. beoordeeld worden zodat een goede belangenafweging gemaakt kan worden.*

De woonzorgappartementen naast het Kulturhus. De goot-en nokhoogte zoals in het bestemmingsplan zijn opgenomen moeten worden gewijzigd van 6/10 naar 7/12. De 15 zorgappartementen kunnen niet binnen de opgenomen goot- en nokhoogte worden gerealiseerd.

#### *Reactie gemeente.*

*De mogelijkheid om de zorgappartementen met een hoogte van 7-12 te realiseren is als binnenplanse ontheffing opgenomen. Hier is expliciet voor gekozen omdat het bouwvlak al verdiept is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het zal dan ook van de uitwerking en inpassing van het bouwplan afhangen of voor de hogere goot- en nokhoogte ontheffing kan worden verleend.*

#### Locatie Evekinkweg

Aan de noordzijde van het wijzigingsgebied is een bebouwingsgrens van 6 meter uit de erfgrans opgenomen. Dit moet 3 meter worden. Aan de zijde van Evekinkweg is een bebouwingsgrens van 10 meter uit de straatrand genomen opgenomen, dit moet zijn gelijk aan de rooilijn van de bestaande woningen. Het programma van 8 woningen moet binnen het gebied passen. Op de plankaart staat een goot- en nok van 4/8 meter. Dit moet zijn 6/10 meter. In de tekst staat het wel goed.

### *Reactie gemeente*

*Deze grens komt voort uit 20 meter vanaf de gevel van de 'schoolmeesterswoning' aan de Edeseweg. In de regels zal de afstand worden gewijzigd in 5 meter, dit geeft meer flexibiliteit. De maat aan de Evenkinkwegzijde wordt bepaald op 8 meter uit de bestemmingsgrens, dit komt overeen met 10 meter uit de kant van de weg. De reden dat voor deze maatvoering is gekozen en niet voor het aanhouden van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Evekinkweg is de volgende. De nieuwbouwwoningen zullen haaks op de Evekinkweg worden gepositioneerd. Er komen daar geen voorgevels. Om het onderscheid met de bestaande woningen en hun voorgevels naar voren te laten komen is gekozen om de nieuwbouw met de zijgevel ten opzichte van de bestaande woningen naar achteren te plaatsen. Hiermee ontstaat er een bouwruimte van om en nabij 52 meter en een evenwichtiger straatbeeld. Dit biedt voldoende ruimte voor de voorgenomen invulling met maximaal 8 woningen. De hoogte op de verbeelding is de hoogte van het bestaande schoolgebouw, de hoogte van de nieuwbouw is in de regels van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.*

### Wijzigingsgebied 3

Op de plankaart staan een goot-en nokhoogte van 4/10. Dit moet zijn 6/10 meter. De reden is dat de naastgelegen kavel (de nieuwe woning welke bij recht is bestemd). Ook wordt deze hoogte toegepast aan de overzijde bij de nieuwe school. Bovendien zijn er ruimere mogelijkheden voor de nog te maken keuze in het woningtype.

### *Reactie gemeente*

*De goot- en nokhoogte zijn juist vermeld. Er is expliciet voor gekozen om stedenbouwkundig aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen in het gebied. Deze hebben een goothoogte van 3 a 4m. Omdat de toekomstige percelen bovendien vrij klein zijn (met name ondiep) door de driehoekige vorm van het perceel, is het niet gewenst hier woningen te bouwen met een hogere goothoogte. De overzijde kent inderdaad een hogere goothoogte maar deze woningen moeten tegenwicht bieden aan het Kulturhus en de school en hebben meer vrije ruimte om zich heen. De genoemde twee-onder-een kap woning, welke bij recht wordt bestemd heeft een zelfde goot- en nokhoogte van 3/10 meter.*

### Reclamant 7

Reclamant 7 geeft aan zich in grote lijnen te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkelingen en hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan.

Echter, reclamant 7 richt zich tegen de beperkte aanwijzing van woningbouwmogelijkheden in de omgeving van het Kulturhus. In de ogen van reclamant 7 levert de aanstaande realisatie een eerste noodzakelijke impuls op om het dorp een centrale ontmoetingsplek te geven waar omheen woningbouw dient plaats te vinden voor diverse bevolkingsgroepen. Reclamant 7 denkt hierbij aan woningbouw voor zorgbehoeftigen maar ook starters en aan woningen voor diegenen die graag in het hart van Wekerom willen wonen.

Woningbouw is voor Wekerom van groot belang. Om deze reden moeten al in dit bestemmingsplan zones worden opgenomen met “globaal uit te werken bestemming woondoeleinden” of nog meer Wro—zones.

Reclamant 7 heeft dit in een schets nader uitgewerkt in een drietal zones (zie het kaartje in de zienswijze) die bestemd moeten worden voor: 1. woningen met zorg en 2. voor een breed scala aan woningzoekenden zoals jongeren, alleenstaanden, echtparen in de ‘lege nest’fase.

Reclamant 7 geeft aan dat zone 1 bij voorrang en voortvarendheid zou moeten worden opgepakt en zone 2 in de opvolgende fase.

Het opnemen van een Wro-zone kan reclamant 7 zich ook voorstellen voor de locatie gelegen aan de kruising Edeseweg (scheef tegenover de silo).

#### *Reactie gemeente*

*In de nabijheid van het Kulturhus worden 15 zorgappartementen gerealiseerd, welke in verbinding staan met het Kulturhus. Daarnaast worden er aan de zijde van de Evekinkweg 15(huur) appartementen gerealiseerd in de vrije keus. De Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1 is bestemd voor het realiseren van 10 vrijstaande woningen op ruime kavels. De Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 2 (de locatie aan de Evekinkweg) is bestemd voor maximaal 8 woningen zowel vrijstaand als aaneengesloten. De Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 3 (locatie achter de supermarkt) is bestemd voor 6 woningen in de vorm van vrijstaand of twee-onder-een kap. De Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 4 (locatie naast de nieuwe school) is bestemd voor maximaal 6 woningen vrijstaand of aaneengesloten. Hieruit blijkt dat de oproep van reclamant 7 al voor een deel is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat voor deze wijzigingsbevoegdheden een wijzigingsplan zal moeten worden opgesteld dat nog onderhavig is aan een procedure. De aangedragen suggestie om nog meer wijzigingsbevoegdheden op te nemen stuit op praktische bezwaren. Voordat een dergelijke bevoegdheid wordt opgenomen moet het programma met de invulling worden bepaald, er moeten nog milieutechnische en andere onderzoeken worden verricht voor locaties.*

*Het opnemen van globale bestemmingen, of nadere uit te werken bestemmingen zoals reclamant 7 oppert is niet mogelijk omdat er voor een deel van de aangedragen locaties gekozen is voor een bepaalde invulling zoals hierboven staat beschreven. En tot slot, reclamant 7 lijkt geen rekening gehouden te hebben met private eigendommen in het plangebied.*

*Het nu opnemen van globale bestemmingen biedt ook geen voordeel in snelheid van de planvorming. De Wro is per 1 juli 2008 in werking getreden en biedt voldoende snelheid in procedures om in te springen op de voorgenomen ontwikkelingen.*

#### Reclamant 8

Reclamant 8 geeft aan zich achter de zienswijze van reclamant 7 te scharen en reclamant 7 hierin te steunen.

#### *Reactie gemeente*

*Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.*

Reclamant 9

Reclamant 9 geeft aan de ingediende zienswijze van reclamant 7 volledig te onderschrijven.

*Reactie gemeente*

*Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.*