

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'

Gemeente Deventer
December 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 14 september 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober 2010.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Toelichting

In hoofdstuk 4 is een korte toelichting toegevoegd op het inwerkingtreden van de Wabo en de gevolgen die dit heeft voor de opbouw van de planregels. Waar vermeld is dat ontwikkelingen afhankelijk zijn van een ontheffing van het bestemmingsplan, is dit vervangen door de vermelding dat deze ontwikkelingen afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan afgeweken wordt. Ook is de term 'aanlegvergunning' vervangen voor 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Regels

- In artikelen 3 tot en met 11:
 - o Is de zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' telkens vervangen door 'Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van';
 - o Is de term 'aanlegvergunning' telkens vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
 - o Zijn alle verwijzingen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening verwijderd;Zijn alle verwijzingen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht verwijderd.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' heeft ter inzage gelegen van 23 september tot en met 3 november 2010. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen:

Zienswijze van reclamant 1, ingekomen 3 november 2010, is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk.

De gezamenlijke zienswijze van reclamanten 2a, 2b en 2c, ingekomen 3 november 2010, is binnen de termijn ingediend, echter niet voorzien van alle benodigde gegevens. Van reclamant 2b is, op 11 november 2010, een ondertekende brief ontvangen dat deze de zienswijze wenst in te trekken. Reclamanten 2a en 2c zijn, per brief van 11 november 2010, in de gelegenheid gesteld hun verzuim te herstellen. Van deze mogelijkheid is niet binnen de gestelde termijn gebruik gemaakt. Reclamant 2a is dezelfde als reclamant 1. Daarom wordt de zienswijze buiten behandeling gelaten voor zover in naam van reclamanten 2b en 2c en als aanvullende zienswijze van reclamant 1 behandeld voor zover in naam van reclamant 2a.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

- a) Stedenbouwkundige situatie:
De gemeente begaat in en om Okkenbroek meerdere stedenbouwkundige fouten (o.m. aan de Diekansweg, woningen achter Oerdijk 198 en de kavels achter de pastorie). Ook in het geval van 'Muldersweg ong.' begaat de gemeente weer een stedenbouwkundige fout.
- b) Molen:
 - Het is juist dat de molen niet meer in werking is en dus geen 150 meter open veld nodig heeft om wind te vangen;
 - Het klopt echter niet dat de molen geen status als gemeentelijk monument heeft. De aanvraag hiertoe is al vanaf 2006 in behandeling;
 - Reclamanten willen de molen herbouwen en een nieuwe economische drager geven en accepteren niet dat deze plannen worden gehinderd door een oneigenlijke toepassing van de Rood voor Rood regeling.
- c) Landschap:
De biotoop met wilgen en elzen wordt vernield ten behoeve van een landschapsontsierend pand.
- d) Locatie:
 - Reclamanten verzoeken nogmaals de locatie te heroverwegen;
 - De locatie verrast reclamanten aangezien nog geen vier jaar geleden, bij aankoop van hun woning, door de gemeente werd gemeld dat er niet gebouwd zou worden rondom de bestaande kavels, aangezien het agrarisch gebied betreft.
- e) Rood voor Rood regeling:
 - De aanvrager heeft na de sloop van de landschapsontsierende schuren weer landschapsontsierende schuren terug gebouwd;
 - De opbrengst van de Rood voor Rood dient te worden besteed aan sloop en landschapsverfraaiing.
- f) Gemeentelijk beleid:
De bestemmingsplanwijziging is in strijd met het gemeentelijk beleid. Het plan tast het karakteristieke dorpsgezicht van Okkenbroek en de lintbebouwing aan de Oerdijk aan.

Beantwoording:

- a) *Andere ontwikkelingen dan die van bestemmingsplan Muldersweg ong. zijn in het kader van deze procedure niet aan de orde. Het plan is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten.*
- b) *Naast het feit dat de molen niet meer in tact is, wordt de molenbiotoop wordt niet onevenredig aangetast door het mogelijk maken van een woning op het naastgelegen perceel. Ten noorden van de molenstomp is de molenbiotoop reeds aangetast door de bebouwing van Muldersweg 1 en het bosperceel. De windrichtingen die nog enigszins 'vrij' zijn, zullen niet worden aangetast (zie afbeelding 1 en 2).*
- Het is juist dat er een aanvraag ligt voor aanwijzing tot gemeentelijk monument van de molenstomp. Het is echter niet juist dat het enkele feit dat er een aanvraag ligt al met zich mee brengt dat de molenstomp een status als gemeentelijk monument heeft. Tot op heden is er nog geen procedure gestart voor aanwijzing als gemeentelijk monument, er rust dus zelfs nog geen voorbescherming op de molenstomp. Overigens zou een status als gemeentelijk monument geen belemmering vormen voor de beoogde woning op naastgelegen perceel. De realisatie van een woning op naastgelegen perceel tast de monumentale waarde van de molenstomp niet aan.*
- Voor wat betreft de herbouw van de molen geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan Okkenbroek (1997) het perceel Oerdijk 155 een woonbestemming heeft. Ter plaatse van de molenstomp is geen woning toegestaan. Op de locatie van de molenstomp moet worden voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen. Het bestemmingsplan staat uitsluitend het gebruik van de molenstomp als bijgebouw bij de woning toe. Momenteel is een actualisering van het bestemmingsplan Okkenbroek (1997) in procedure. Het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009 heeft van 21 oktober t/m 1 december 2010 ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009 heeft het perceel Oerdijk 155 eveneens de bestemming wonen. Ter plaatse van de molenstomp zijn uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming Wonen, toegestaan. Voor de molenstomp betekent dit dat moet worden voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen. Daarnaast staat het ontwerpbestemmingsplan het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van beroep en bedrijf aan huis toe. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend.*
- Voor plannen voor bouwen en gebruik van de molenstomp die binnen deze regels passen, geldt dat de beoogde woning op naastgelegen perceel geen belemmering vormt. In het kader van het bestemmingsplan Muldersweg ong. moet getoetst worden aan de nu geldende bestemmingen en gebruik van omliggende percelen. Op basis hiervan bestaan er geen belemmeringen om het plan voor het oprichten van een woning aan de Muldersweg toe te staan.*
- Voor zover plannen voor herbouw en hergebruik niet binnen de nu geldende regels (dan wel de regels van het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009) passen, zal een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moeten worden. Aangezien op circa 40 meter van de molenstomp een (bedrijfs-)woning van derden aanwezig is en op circa 70 meter twee burgerwoningen, is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan Muldersweg ong. een onevenredige extra belemmering met zich mee brengt.*
- c) *Het perceel Muldersweg ong. is nu een agrarisch perceel dat intensief (agrarisch) gebruikt wordt als engels raaigrasweide. Er is dus geen sprake van een biotoop met wilgen en elzen op de betreffende locatie (zie afbeeldingen 3 t/m 6).*
- d) *- In het kader van het rood voor rood traject is zorgvuldig gekeken naar de locatie voor de compensatie woning. De huidige locatie is daar als meest geschikte beschikbare locatie uit naar voren gekomen. Na het sluiten van de rood voor rood overeenkomst is er, in 2008, nogmaals met omwonenden gekeken naar alternatieven voor de huidige locatie. Ook toen is gebleken dat de onderhavige locatie de meest geschikte is. De huidige locatie voldoet aan de beleidskaders van de gemeente en de provincie. De gemeente ziet daarom geen aanleiding voor een derde keer studie te doen naar alternatieve locaties.*
- In beginsel wordt nieuwbouw in agrarisch gebied geweerd. Compensatiewoningen in het kader van het rood voor rood beleid vormen daar een uitzondering op. De huidige ontwikkeling was in 2006 nog niet voorzien. Wel gold in zijn algemeenheid het Rood voor Rood beleid, waardoor in specifieke situaties de bouw van een nieuwe woning mogelijk is. De rood voor rood overeenkomst op basis waarvan de huidige ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt dateert uit 2008. Voor die datum was er dus geen sprake van een bouwplan voor de kavel naast het perceel van reclamanten.*

- e) *Op de locatie Bolinksweg 2a in Lettele is 970 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing, met bijbehorende erfverharding, putten en funderingen gesaneerd. Het is niet juist dat op deze locatie inmiddels weer een schuur is herbouwd (zie afbeelding 7 en 8). Het bedrijf van initiatiefnemers is op de locatie Bolinksweg 2a beëindigd. Of initiatiefnemers op een locatie elders in Overijssel de bedrijfsvoering hebben voortgezet, is niet relevant in het kader van deze ontwikkeling. Slechts de locatie aan de Bolinksweg 2a en de locatie aan de Muldersweg maken onderdeel uit van de rood voor rood overeenkomst. De opbrengst van de rood voor rood overeenkomst is geïnvesteerd ten behoeve van de sanering en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Bolinksweg 2a.*
- f) *Het plan is in overeenstemming met gemeentelijk en provinciaal rood voor rood beleid. Het plan heeft geen invloed op de lintbebouwing aan de Oerdijk in Okkenbroek. Ten aanzien van beschermde stads- /dorpsgezichten is er geen sprake van externe werking. Dit houdt in dat slechts gronden die binnen het beschermde gezicht gelegen zijn, onderwerp zijn van het beschermende regime van het beschermde gezicht. De locatie aan de Muldersweg ligt buiten het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied. Op betreffende locatie bestaan dus geen beperkingen in relatie met het beschermde dorpsgezicht. De realisatie van de woning aan de Muldersweg tast dus het beschermde dorpsgezicht niet aan.*

Conclusie:

Zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 1 – aanvullende zienswijze

Samenvatting zienswijze

- a) De uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 153 worden extra belemmerd.
- b) Paragraaf 3.1 van de toelichting spreekt over 1 woning, terwijl in paragraaf 3.7 wordt gesproken over 'niet meer dan tien woningen', dit is niet duidelijk.
- c) Paragraaf 3.3 stelt dat vanwege het cultuurhistorisch belang de openheid en vrije ligging van de Mariahoeve behouden moet blijven. Het plan ontnemt echter het zicht op de Mariahoeve.
- d) Ook het bouwvlak van Oerdijk 153, in het (voorontwerp) bestemmingsplan Buitengebied, sluit de openheid en vrije ligging van de Mariahoeve af.
- e) Paragraaf 3.2 stelt dat de molenbiotop reeds is aangetast en dat er slechts een molenstomp aanwezig is. Eigenaren hebben echter plannen om de molen weer tot leven te brengen.
- f) De historie van het plangebied is niet volledig juist weergegeven. Tevens is het een ongunstige plek voor de bouw van een woning.
- g) Het uitzicht van Muldersweg 2 wordt over een totale lengte van 30 meter geblokkeerd.

Beantwoording:

- a) *Het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 153 kan in de huidige situatie al niet meer uitbreiden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een veehouderij in bebouwd gebied op tenminste 100 meter van geurgevoelige objecten (woningen) te blijven. Indien de bestaande afstand kleiner is, is uitbreiding niet meer mogelijk. In de huidige situatie liggen de woningen Oerdijk 155, 151, 232 en 234 op kortere afstand dan de beoogde nieuwe woning. De woning Oerdijk 155 is aan de oostzijde van het bedrijf de maatgevende woning, deze ligt op circa 65 meter vanaf de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf. De beoogde woning in het bestemmingsplan Muldersweg ong. komt op circa 80 meter van het agrarisch bedrijf. Omdat het bedrijf al op slot zit, wordt het door onderhavig plan niet extra belemmerd.*
- b) *In dit plan is sprake van 1 woning. Dit is ook hetgeen de planregels maximaal toestaan. De formulering in paragraaf 3.7 betreft een standaardtekst van de watertoets. In geval van een plan voor 1 woning is er sprake van een plan voor niet meer dan tien woningen.*
- c) *De situering van het plangebied en het bouwvlak garandeert dat de vrije ligging van de Mariahoeve behouden blijft. Het cultuurhistorisch belang van de vrije ligging is niet een en hetzelfde als dat het zicht op de Mariahoeve vanuit alle richtingen behouden zou moeten blijven. Overigens ontnemt het plan gekeken vanaf de percelen Oerdijk 155 en Oerdijk 157 deels het zicht op de Mariahoeve. Als men echter kijkt vanaf de Oerdijk zelf is de bebouwing van de percelen Oerdijk 155 en 157 al belemmerend.*
- d) *Het bestemmingsplan Buitengebied is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Momenteel worden de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied verwerkt en het ontwerpbestemmingsplan van het buitengebied opgesteld. Op*

het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage ligt kunt u hierop zienswijzen indienen.

e) Zie ook beantwoording b) bij zienswijze 1.

Het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.' maakt het niet onmogelijk om de molenstomp weer te herbouwen tot molen. Het is echter ook in de huidige situatie niet meer mogelijk om op deze locatie een molen economisch rendabel in werking te hebben.

Voor een eventuele herbestemming en/of recreatief laten draaien van de molen na herbouw levert het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.', gezien de ligging van de molenstomp (in de bestemming Wonen) en de afstand tot de in het bestemmingsplan beoogde woning, geen onevenredige belemmering op.

f) Wij danken u voor de uiteenzetting van de historie van het plangebied. Dit is echter niet van invloed op de toekomstmogelijkheden van het perceel. Wij zien naar aanleiding van uw toelichting geen reden aan te nemen dat de locatie niet geschikt is voor de bouw van een woning.

g) Het bouwvlak waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden is 10 meter breed en 15 meter lang, daarnaast zijn er aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan op het perceel, binnen de zone bijgebouwen. De kavel zelf is 30 meter breed. Deels zullen bijgebouwen vrijstaand gerealiseerd moeten worden. Ook zal er een oprit naast- en een tuin rondom de woning worden aangelegd. In de praktijk zal er daarom geen sprake van zijn dat over de volledige breedte van de kavel bebouwing gerealiseerd wordt.

De afstand tussen de grens van het bouwvlak voor de nieuwe woning en de woning Muldersweg 2 bedraagt circa 85 meter. Ook blijft er nog voldoende vrije zicht rondom Muldersweg 2 behouden. Wij zijn daarom van mening dat het uitzicht van Muldersweg 2 niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast bestaat, zo blijkt uit de jurisprudentie van de Raad van State, geen blijvend recht op uitzicht.

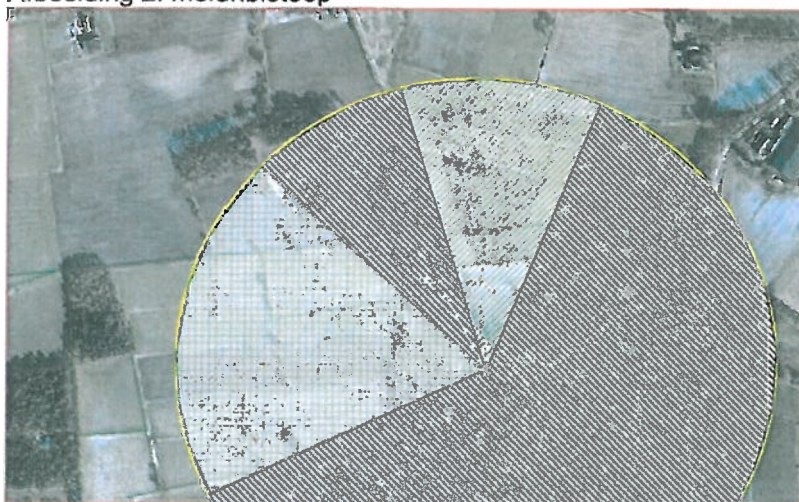
Conclusie:

Zienswijze wordt niet overgenomen.

Afbeelding 1: molenstomp Oerdijk 155 (foto 2004)



Afbeelding 2: molenbiotoop



Afbeelding 3: luchtfoto van het plangebied, 2010



Afbeelding 4: foto's plangebied



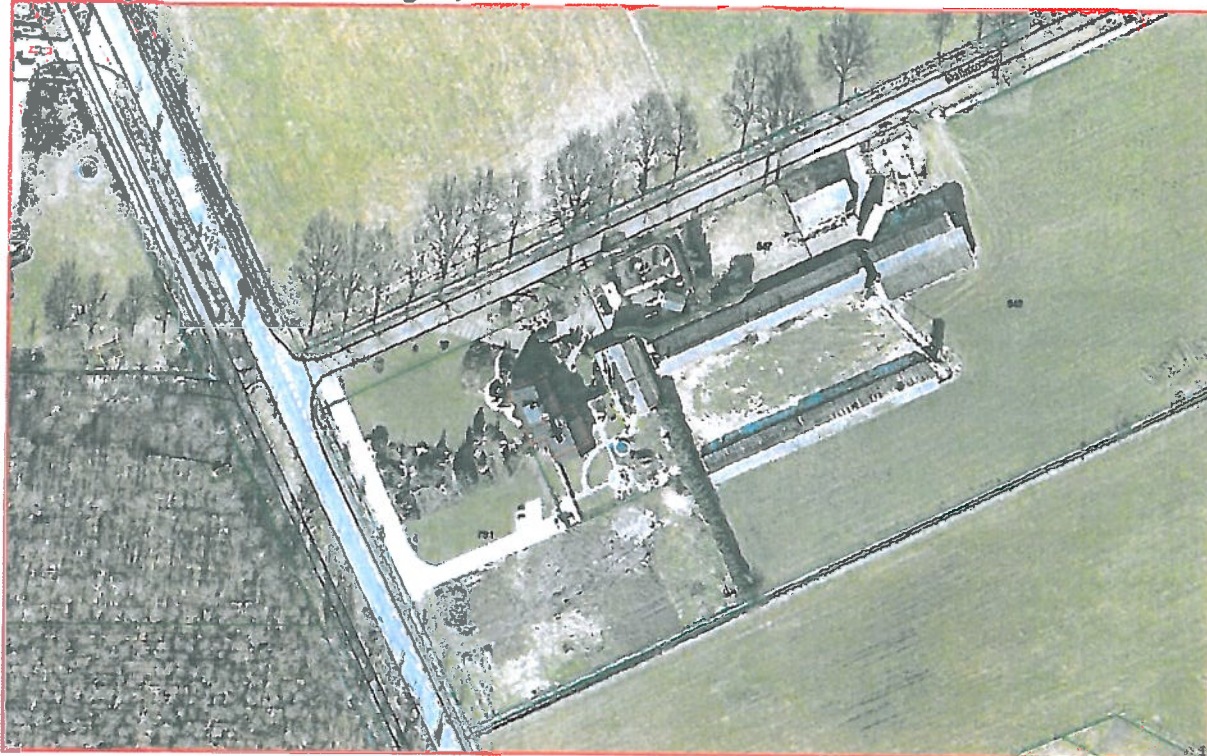
Afbeelding 5: foto's plangebied



Afbeelding 6: foto's plangebied



Afbeelding 7: luchtfoto Bolinksweg 2a, 2006



Afbeelding 8: luchtfoto Bolinksweg 2a, 2010



Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
		Geur	Stof	Geluid	Warmte	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
	NR								
581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
48204	B Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1G	1
481	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
962	Reparatie t.b.v. particulieren (exc. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 61	A Vervoersbedrijven (excl. kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
791	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5228	Expediteurs, cargo's (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	1P	1
41, 69	A Verkoop van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A Computerservice- en informatie-technologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappen (k onderzoek)	0	0	10	0	10	1	1P	1
83, 80m71, 73, 74, 77, 78, 80m52	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2P	1
8021, 8022, 8023	Ansienpraktijken, k nicken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
8801, 8852	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
9101, 9102	Academies, e.o.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstellingen	0	0	10	0	10	1	1P	1
9808	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1P	1