

11ini02209

Raadsvergadering d.d. 1 december 2011, nr. 5

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2011,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingekomen zienswijze te beslissen conform het voorstel ter zake in bijlage 1 "Nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Westendorp 2010"
2. in te stemmen met de "Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Westendorp 2010"
3. het bestemmingsplan "Kom Westendorp 2010", zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000045-VA01 gewijzigd vast te stellen
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

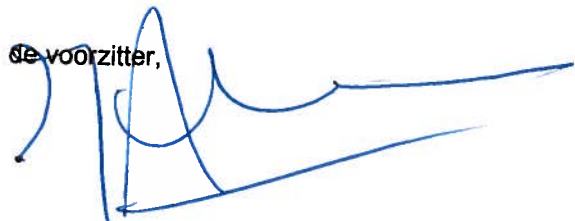
Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 1 december 2011.

De griffier,



J. van Urk

De voorzitter,



J.P.M. Alberse

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN KOM WESTENDORP 2010

GEANONIMISEERD

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KOM WESTENDORP 2010".

Met ingang van 15 september 2011 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Westendorp 2010", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk – zijn 8 zienswijzen ingediend.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. het toekennen van de bestemming wonen voor een groot gedeelte van het perceel wordt toegejuicht;
2. het toekennen van een bestemming verkeer op een gedeelte van het perceel is onjuist: graag dit aanpassen;
3. het grote perceel biedt voldoende ruimte voor (een) extra woning(en). Het is nu het juiste moment om bij deze actualisatie van "Kom Westendorp" de mogelijkheid voor extra woningbouw op te nemen.

Reactie gemeente:

Ad 1: Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt de bestaande, feitelijke (legale) situatie vastgelegd. Vandaar dat aan het perceel Boesvelderdijk 21 de bestemming "wonen" en "tuin" is toegekend en niet meer de "oude" bestemming "openbaar groen".

Ad 2: In het vigerende bestemmingsplan Kom Westendorp heeft bedoelde strook ook de bestemming "verkeer". De betreffende strook is de toegangsweg naar de woning. De bestemming "verkeer en verblijf" zegt niets over openbare wegen of over private wegen. De gekozen bestemming is daarom in overeenstemming met het feitelijk gebruik.

Ad 3: Op 20 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Oude IJsselstreek de regionale woonvisie Achterhoek vastgesteld. De regionale woonvisie geeft aan dat de hoeveelheid aan woningbouwplannen de behoefte aan woningen voor de komende 10 jaar fors overstijgt. Eén van de gemaakte afspraken voortvloeiend uit de regionale woonvisie is dat er naast de bestaande woningbouwplannen geen medewerking meer wordt verleend aan verzoeken die leiden tot extra woningtoevoegingen aan de woningvoorraad in de gemeente Oude IJsselstreek. Het opnemen van de mogelijkheid om op het perceel Boesvelderdijk 21 extra woningbouw toe te staan past dan ook niet in het vastgestelde beleid.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijze geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 aan te brengen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Briefschrijvers bezitten een huis in Westendorp, dat inmiddels 3 jaar te koop staat. Zij zijn van mening, dat hun huis moeilijker te verkopen is en in waarde daalt door de aanwezigheid van met name twee autobedrijven, die hinder veroorzaken en naar hun mening thuishoren op een industrieterrein.

Reactie gemeente

Gezien de grootte en de aard van de bedrijven kunnen wij ons voorstellen dat er sprake kan zijn van hinder van o.a. het laden en lossen van vrachtwagens. De bedrijven zitten hier echter op basis van in het verleden verleende vrijstellingen en zijn als zodanig ook positief bestemd in dit bestemmingsplan. Er is op dit moment geen aanleiding voor de gemeente om actie te ondernemen voor een bedrijfsverplaatsing naar een industrieterrein. Verder dienen de bedrijven zich te houden aan het activiteitenbesluit. Het laden en lossen mag uit het oogpunt van geluidsoverlast alleen in de dagperiode plaatsvinden. Bij overtredingen hiervan kan gevraagd worden om handhavend op te treden. Het moeilijker verkoopbaar zijn van de woning kan allerlei oorzaken hebben en het lijkt ons niet reëel dit alleen te schuiven op de aanwezigheid van beide autobedrijven.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijze geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 aan te brengen.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Briefschrijvers hebben bezwaar tegen de uitbreiding van de bedrijfsbestemming van het perceel Doetinchemseweg 116, waarop Bruil is gevestigd. De afstand van hun agrarisch bedrijf naar bedrijfsterrein wordt kleiner en dat is ongunstig. Verder hebben ze hinder van het felle licht.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsbestemming van het perceel van Bruil. In december 2004 is aan Autobedrijf Bruil vrijstelling verleend om op het perceel achter Doetinchemseweg 116 personenauto's te stallen. In het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 zijn de in het verleden verleende vrijstellingen positief bestemd. De planologisch juridische situatie is hiermee niet veranderd voor het bedrijf van de briefschrijvers. Bovendien is een bedrijfsbestemming met functieaanduiding "stalling auto" niet iets waarmee bij de milieuvergunningverlening rekening moet worden gehouden. Hierbij wordt gekeken naar geurgevoelige objecten en daarbij gaat het altijd om gebouwen. Hier is geen sprake van realisatie van een gebouw, maar is alleen stalling van auto's toegestaan. Dit ontwerpbestemmingsplan zal geen belemmering vormen voor een nieuwe milieuvergunning voor hun bedrijf.

Wanneer er erg veel hinder wordt ondervonden van het felle licht kan worden overwogen om in het Activiteitenbesluit voor het bedrijf Bruil een maatwerkvoorschrift op te nemen.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijze geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 aan te brengen.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Briefschrijver verzoekt om de bouwbestemming aan het einde van de Beerninkkampstraat op te heffen en de mogelijkheid te creëren dat er beter gekeerd en geparkeerd kan worden aan het einde van deze doodlopende straat.

Reactie gemeente

Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer. Het klopt, dat er slechts een klein deel van de kavel met bouwmogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning in eigendom is van de gemeente. De gemeente kan daarom niet zelfstandig overgaan tot verkoop van een bouwkaavel. Bovendien is het grondcomplex van dit wijkje al afgesloten en is er niet meer voorzien in opbrengsten van deze locatie. Gezien het vorenstaande en het huidige beleid ten aanzien van woningbouw en het feit, dat er nog voldoende aanbod is in het plan Kerkhof kunnen wij instemmen met het laten vervallen van de woningbouwmogelijkheid. Het perceel is momenteel deels in gebruik als groenvoorziening en deels als agrarisch perceel. Het ligt voor de hand om het huidige gebruik te bestemmen en aan het perceel met de groenvoorziening de bestemming "verkeer en verblijf" toe te kennen en aan het resterende deel de bestemming "agrarisch". Om in de toekomst opties voor bijv. woningbouw open te houden zal er net als op de naastgelegen gronden ook een wijzigingsbevoegdheid op worden gelegd.



Voorstel: wij stellen voor om in te stemmen met de ingediende zienswijze en de volgende wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010:

- de bestemming van het betreffende perceel naast Beerninkkampstraat 5 wijzigen van "Wonen" en "Tuin" in "Verkeer – Verblijf", "Tuin" en "Agrarisch". Verder zal er een gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied" op het perceel worden gelegd.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Zij zijn verbaasd over het verruimen van de bestemming voor het perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 3185 en het daarachter gelegen perceel F 2800) tot "Bedrijf tot en met categorie B". Zij ondervinden al veel hinder van dit bedrijf en door het verruimen van de bestemming kan er een volwaardig autobedrijf ontstaan. Een verruiming van de bestemming zou volgens de briefschrijvers ook tot gevolg moeten hebben, dat er nadere voorwaarden voor wat betreft milieuaspecten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is in het bestemmingsplan niets opgenomen over de bodemverontreiniging op het betreffende perceel. Als de bestemming "Bedrijf tot en met categorie B" ook bij vaststelling van het bestemmingsplan gehandhaafd blijft, dan gaan ze een planschadeclaim in dienen bij de gemeente.

Reactie gemeente

Op een deel van het perceel Doetinchemseweg 114a in Westendorp is een bedrijf gevestigd dat handelt in auto's. Een dergelijk bedrijf valt onder Categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging. Echter, zoals briefschrijvers terecht opmerken, is er dan ook reparatie van auto's mogelijk. Dit is in de verleende vrijstelling d.d. 30 juni 2003 uitgesloten. Daarin is opgenomen, dat op het perceel alleen auto's mogen worden gestald en niet mogen worden gewassen en gerepareerd. Om recht te doen aan de destijds verleende vrijstelling stellen wij voor, dat de aanduiding wordt veranderd van "Bedrijf tot en met categorie B" in "specifieke vorm van bedrijf - stalling auto's". Voor het erachter gelegen perceel kadastraal F 2800 geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Ambacht en Handel" met nadere bestemming "tribuneverhuurbedrijf met bijbehorende konstruktie- annex reparatiewerkplaats". Echter gedurende de looptijd van het vigerende bestemmingsplan is dit perceel nooit als zodanig gebruikt en altijd in gebruik geweest als weiland. Omdat dit bestemmingsplan de huidige bestaande situatie regelt en dit perceel ook niet is meegenomen in de verleende vrijstelling d.d. 30 juni 2003 kan de bestemming "Bedrijf" en de bestemming "Groen" hiervan afgehaald worden. Voorgesteld wordt om het huidige gebruik te bestemmen en hieraan de bestemming "Agrarisch" toe te kennen. In een bestemmingsplan kunnen geen nieuwe milieueisen worden opgenomen voor de in het verleden verleende vrijstelling. Het bedrijf dient zich te houden aan het activiteitenbesluit. Het laden en lossen mag uit oogpunt van geluidsoverlast alleen in de dagperiode plaatsvinden. Bij overtredingen hiervan kan gevraagd worden om handhavend op te treden. Verder kunnen wij instemmen met de opmerking, dat er iets over de bodemverontreiniging bij het perceel Doetinchemseweg 114a wordt opgenomen in de toelichting. Bij een mogelijke wijziging van de activiteiten op deze plek is het goed om te weten dat er hier sprake is van een locatie met een bodemverontreiniging.

Voorstel: wij stellen voor om in te stemmen met de ingediende zienswijze en de volgende wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010:

- wijzigen van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling auto" voor het gedeelte van het perceel Doetinchemseweg 114 a (kadastraal perceelnummer 3185)
- wijzigen van de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen" in de bestemming "Agrarisch" voor het achterste deel van het perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 2800)
- aanpassen van de paragraaf 5.1.1. door melding te maken van de bodemverontreiniging van het perceel Doetinchemseweg 114a

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan Kom Westendorp 1985 heeft het perceel van briefschrijvers (Doetinchemseweg 167) de bestemming "Detailhandel" met een bijbehorend bouwvlak. In het bestemmingsplan Kom Westendorp 2010 is hun perceel bestemd als "Wonen" en een functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel – voormalig winkelpand". Zij wensen de bestemming en rechten van "Detailhandel" zoals deze nu gelden in het vigerende bestemmingsplan te

behouden voor hun perceel en tevens hetzelfde bouwvlak. Indien de bestemming van het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp blijft gehandhaafd, dan zullen zij hiertegen bezwaar aantekenen en een planschadeclaim indienen.

Reactie gemeente

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt de feitelijke, bestaande situatie vastgelegd. In veel kleine kernen ziet men, dat detailhandel verdwijnt en dat de panden daarna alleen nog een woonfunctie houden. Dit is ook zo bij het perceel Doetinchemseweg 167. Omdat er geen sprake meer is van detailhandel is er ook geen bestemming "Detailhandel" meer aan toegekend en is het perceel bestemd als "Wonen". Dit geldt voor meerdere percelen in Westendorp. Wel is bij die percelen een specifieke functieaanduiding opgenomen "specifieke vorm van detailhandel – voormalig winkelpand". In de regels bij "Wonen" is hieraan vervolgens een afwijking van de gebruiksregels gekoppeld, waardoor het onder bepaalde voorwaarden mogelijk is om de bestaande bebouwing weer te gebruiken voor detailhandel. Daarmee is voor wat betreft het gebruik van het perceel Doetinchemseweg 167 in het ontwerpbestemmingsplan niet veel gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het klopt, dat het bouwvlak minder groot is, dan in het vigerende bestemmingsplan, maar dat is inherent aan een bestemming wonen. Een bestemming detailhandel heeft meer bebouwing nodig dan een bestemming wonen. Wij zijn van mening, dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwregels (80 m² voor percelen tot 600 m² en 120 m² voor percelen groter dan 600 m²) voldoende mogelijkheden bieden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Bovendien zijn er ook nog vergunningsvrij de nodige vierkante meters aan bebouwing mogelijk.

Indien de briefschrijvers van mening zijn, dat er sprake is van waardevermindering van hun grondstuk, dan hebben zij de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Kom Westendorp een planschadeclaim in te dienen. Een dergelijke aanvraag wordt door een onafhankelijk bureau beoordeeld.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijze geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 aan te brengen.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

Aan de percelen tegenover, naast en achter cliënten wordt de bestemming "Bedrijf" met nadere aanduiding "bedrijven tot en met categorie B" toegekend. Dit betekent een verzwaring van het huidige toegestane gebruik. Bovendien krijgt een perceel achter de woning (achter de loods), dat al jaren een weiland is, ook de bestemming bedrijven. Het perceel schuin achter het perceel (perceel 3257) krijgt een agrarische bestemming. Dit perceel is beplant met bomen. Is het daarom niet beter de bestemming "Bos" of "Groen" te geven? In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niets vermeld over de bodemvervuiling van het perceel Doetinchemseweg 114a.

Reactie gemeente

Zoals gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan worden bij de actualisatie van bestemmingsplannen zoveel mogelijk uniforme regels opgesteld. Zo is in het handboek bestemmingsplannen Oude IJsselstreek aangegeven, dat voor "losse" bedrijven in de woonomgeving wordt gewerkt met een categorie-indeling behorend bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten –

Functiemenging. De reden van het opnemen van categorieën van bedrijven is gedaan om het bestemmingsplan flexibel te houden en mogelijkheden te bieden aan lokale ondernemers die anders geconfronteerd zouden worden met onnodig star beleid. Daarom is aan de bedrijven in Westendorp de bestemming "Bedrijf" met nadere aanduiding "Bedrijf tot en met categorie B" opgenomen.

Uitzonderingen hierop zijn specifieke situaties, zoals bijv. bij het perceel achter Doetinchemseweg 116 waarvoor een vrijstelling is verleend voor alleen het stallen van auto's. Dan wordt er gewerkt met een specifieke functieaanduiding. Alleen een dergelijk bedrijf is dan toegestaan (in dat geval "specifieke vorm van bedrijf – stalling auto"). Zoals bovenstaand bij zienswijze nummer 6 al is aangegeven is er bij het perceel Doetinchemseweg 114a ook sprake van het verlenen van een specifieke vrijstelling en is het daarom gerechtvaardigd om hier een specifieke functieaanduiding op te nemen in plaats van een algemene bedrijfsbestemming tot en met categorie B. Verder wordt verwezen naar het gestelde bij zienswijze 5 over het achterste deel van het perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 2800).

Het perceel Doetinchemseweg 116 is hiermee enigszins vergelijkbaar. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Detailhandel". Binnen deze bestemming is destijds de showroom voor verkoop van auto's toegestaan. Het opnemen van een specifieke

aanduiding op dit perceel doet meer recht aan de feitelijke situatie, dan een algemene bedrijfsbestemming tot en met categorie B. Voorgesteld wordt om de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" te wijzigen in "specifieke vorm van bedrijf – autoshowroom". Volgens het handboek bestemmingsplannen Oude IJsselstreek wordt een bestemming "Bos" gebruikt wanneer er sprake is van een productiebos of gebruiksbos. In andere gevallen wordt het ondergebracht bij de bestemming "Agrarisch". Het betreffende perceel waarop de bomen zijn geplant is niet aan te merken als gebruiksbos of productiebos. Het perceel is niet openbaar toegankelijk en de soort beplanting kenmerkt zich niet als productiebos. Verder is een bestemming "Bos" niet iets wat in de bebouwde kom gehanteerd wordt, maar meer iets voor in een bestemmingsplan Buitengebied. Een bestemming "Groen" is meer van toepassing op stroken openbaar groen, zoals plantsoenen. Wij blijven van mening, dat de bestemming "Agrarisch" (welke bestemming ook geldt in het vigerende bestemmingsplan) het meest van toepassing is op het huidige gebruik. Voor het gestelde over de bodemverontreiniging verwijzen wij korthedshalve naar de reactie bij zienswijze nummer 5.

Voorstel: wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze en de volgende wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010 voor wat betreft het:

- wijzigen van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling auto" voor het gedeelte van het perceel Doetinchemseweg 114 a (kadastraal perceelnummer 3185)
- wijzigen van de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen" in de bestemming "Agrarisch" voor het achterste deel van het perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 2800)
- wijzigen van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – autoshowroom" voor een gedeelte van het perceel Doetinchemseweg 116
- aanpassen van de paragraaf 5.1.1. door melding te maken van de bodemverontreiniging van het perceel Doetinchemseweg 114a

Niet instemmen met het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" van het perceel kadastraal nummer 3257.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

De bestemming van het naastgelegen perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 3185) wordt gelegaliseerd en zelfs verzwaaard. Hierdoor zal het woongenot afnemen. Tevens wordt het achter perceel 3185 gelegen perceel verzwaaard tot categorie B; dit perceel is echter al wel 20 jaar weiland. Dit perceel grenst aan mijn bosperceel en zou vermindering van waarde kunnen betekenen van mijn huis en grond. Verder wordt een schuurtje op het perceel 3185 gebruikt als kantoor.

Reactie gemeente

Op een deel van het perceel Doetinchemseweg 114a in Westendorp is een bedrijf gevestigd dat handelt in auto's. Hiervoor is op 30 juni 2003 vrijstelling verleend. Daarin is opgenomen, dat op het perceel alleen auto's mogen worden gestald en niet mogen worden gewassen en gerepareerd. Binnen de toegekende aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" is dit wel mogelijk. Om recht te doen aan de destijds verleende vrijstelling stellen wij voor, dat de aanduiding wordt veranderd van "Bedrijf tot en met categorie B" in "specifieke vorm van bedrijf - stalling auto's".

Voor het erachter gelegen perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Ambacht en Handel" met nadere bestemming "tribuneverhuurbedrijf met bijbehorende konstruktie-annex reparatiewerkplaats". Echter gedurende de looptijd van het vigerende bestemmingsplan is dit perceel nooit als zodanig gebruikt en altijd in gebruik geweest als weiland. Omdat dit bestemmingsplan de huidige bestaande situatie regelt en dit perceel ook niet is meegenomen in de verleende vrijstelling d.d. 30 juni 2003 kan de bestemming "Bedrijf" en de bestemming "Groen" hiervan afgehaald worden. Voorgesteld wordt om het huidige gebruik te bestemmen en hieraan de bestemming "Agrarisch" toe te kennen.

Het schuurtje staat op het perceel waar de vrijstelling voor het stallen van auto's voor verleend is. In de verleende vrijstelling staat vermeld, dat de aanwezige loods gebruikt mag worden voor de stalling van auto's. Hierin is niets vermeld over het schuurtje. Het gebruik als kantoor valt niet onder de verleende vrijstelling en ook niet onder de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - stalling auto".

Voorstel: wij stellen voor om in te stemmen met de ingediende zienswijze en de volgende wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Westendorp 2010:

- wijzigen van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie B" in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – stalling auto" voor het gedeelte van het perceel Doetinchemseweg 114 a (kadastraal perceelnummer 3185)
- wijzigen van de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen" in de bestemming "Agrarisch" voor het achterste deel van het perceel Doetinchemseweg 114a (kadastraal perceelnummer 2800)

BIJLAGE 2



**NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN KOM WESTENDORP 2010**

AANPASSINGEN VAN DE TOELICHTING, REGELS EN VERBEELDING

VERBEELDING

1. **De bestemming "Agrarisch" voor de gronden achter de woningen Houtkampstraat 16, 18 en 20 wijzigen in "Wonen" en de grens voor de WRO-zone wijzigingsgebied opschuiven en gelijk leggen met de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".**
De WRO-zone wijzigingsgebied is ten onrechte op een gedeelte gelegd van gronden van de woningen Houtkampstraat 16 en 18, die in eigendom zijn van andere eigenaren dan de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft. Het is beter om de grens van de WRO-zone wijzigingsgebied op te schuiven naar de andere zijde van de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Op het overblijvende strookje grond wordt voorgesteld om daar de bestemming "Wonen" aan toe te kennen, omdat dit meer in overeenstemming is met het huidige gebruik. Het strookje is in gebruik als achtertuin bij de betreffende woningen.
2. **De bouwstrook aan de Houtwerf aanpassen en wijzigen in een bouwvlak voor een dubbele woning, een bouwvlak voor een vrijstaande woning en een bouwvlak waarin maximaal 3 woningen gebouwd kunnen worden met aanduiding "vrijstaand" of "tweeaaneen".**
Inmiddels zijn er bouwvergunningen verleend voor de bouw van twee dubbele woningen en een vrijstaande woning aan de Houtwerf. In het ontwerpbestemmingsplan is hier nog een bouwstrook opgenomen, zoals deze in het vigerende bestemmingsplan Westendorp, locatie Kerkhof was ingetekend. Het is beter om nu de bouwvlakken in te tekenen, zodat deze overeenkomen met de verleende bouwvergunningen. Verder is er een verzoek gedaan om op het gedeelte waar 6 patiowoningen gebouwd kunnen worden medewerking te verlenen aan de bouw van 3 starterswoningen en 4 patiowoningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Westendorp, locatie Kerkhof is het toegestaan om 1 vrijstaande en 3 dubbele woningen te bouwen. Om de toename van één woning op het perceel waar de patiowoningen gebouwd mogen worden te compenseren, wordt er in de bouwstrook aan de Houtwerf geen 3 dubbele woningen toegestaan, maar 2 dubbele woningen en 1 vrijstaande woning. Hetgeen resulteert in een bouwstrook met bouwvlakken voor 1 vrijstaande woning, een bouwvlak voor 1 dubbele woning en een bouwvlak waarin maximaal 3 woningen gebouwd kunnen worden. Door hiervoor een bouwstrook op te nemen is er nog flexibiliteit om te bepalen waar de woningen gebouwd kunnen worden.
3. **Het bouwvlak aan de Houtwerf wijzigen zodat in plaats van 6 patiowoningen hier 3 starterswoningen en 4 patiowoningen gebouwd kunnen worden.**
De ontwikkelaar heeft een bouwplan ingediend om 3 starterswoningen te mogen bouwen op een gedeelte van het perceel, waar 2 patiowoningen gepland staan. Om dit mogelijk te maken zal het bouwperceel voor de patiowoningen in tweeën worden gesplitst. Op één deel wordt het mogelijk gemaakt om 3 woningen te bouwen binnen het bijbehorende bouwvlak en op het andere deel wordt het mogelijk gemaakt om 4 patiowoningen te bouwen. De toename van 1 woning op dit perceel wordt zoals hierboven is aangegeven gecompenseerd door afname van 1 woning op een andere bouwstrook aan de Houtwerf.

REGELS

1. **Verwijderen artikelen 4.1 sub d en 4.2.4 sub a en sub b**
De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn eveneens bestemd voor "wonen", terwijl ook een bedrijfswoning is toegestaan. Dit is dubbelop. Het wonen binnen de bestemming "Bedrijf" is voldoende gewaarborgd met regels ten aanzien van een "bedrijfswoning". De regeling met betrekking tot "wonen" kan derhalve komen te vervallen.
2. **Verwijderen artikelen 5.1 sub c en 5.2.3 sub a en sub b**
De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn eveneens bestemd voor "wonen", terwijl ook een bedrijfswoning is toegestaan. Dit is dubbelop. Het wonen binnen de bestemming "Detailhandel" is voldoende gewaarborgd met regels ten aanzien van een "bedrijfswoning". De regeling met betrekking tot "wonen" kan derhalve komen te vervallen.
3. **Verwijderen artikelen 7.1 sub d en 7.2.3 sub a en sub b**
De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn eveneens bestemd voor "wonen", terwijl ook een bedrijfswoning is toegestaan. Dit is dubbelop. Het wonen binnen de bestemming "Horeca" is

voldoende gewaarborgd met regels ten aanzien van een "bedrijfswoning". De regeling met betrekking tot "wonen" kan derhalve komen te vervallen.

4. Verwijderen artikelen 8.1 sub d, 8.2.3 sub a en sub b en 8.2.4 sub a en b

Bij geen van de in Westendorp voorkomende percelen met de bestemming "Maatschappelijk" is er sprake van "wonen" of van een "bedrijfswoning". De regeling met betrekking tot "wonen" kan derhalve komen te vervallen.

TOELICHTING

Bij paragraaf 2.2.1.2 aanpassen dat er één fietsenzaak is gevestigd en niet twee fietsenzaken.