

Nota zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Doetinchemseweg 131 Westendorp.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingekomen d.d. 10 februari 2016, van Fam. G.B. Zweerink en mw. B.H.G. Zweerink-Spekking, Doetinchemseweg 129-129 a, 7054 BA Westendorp.

Deze zienswijze is hierna samengevat, met een in cursief schrift weergegeven reactie daarop en aan het slot het voorstel daarover.

Zienswijze:

Het bezwaar is gericht tegen het aantal van 4 woningen in het buitengebied. Dit lijkt wel erg veel op deze locatie.

Deze zienswijze is door de heer G.B. Zweerink in een telefoongesprek op 5 april j.l. als volgt toegelicht:

- a. De familie woont hier lekker rustig;
- b. Er ontstaat met 4 woningen nu een soort klein dorpje;
- c. Men zou liever zien dat er 1 woning bij zou komen, in plaats van 2;
- d. Het wordt hierdoor veel drukker met verkeer;
- e. De familie Zweerink mag ook geen nieuwe woningen bijbouwen op haar perceel;
- f. De familie heeft liever dat de bedrijfsbebouwing blijft staan, dan dat er in plaats daarvan 2 woningen bijkomen;
- g. De kans dat de bedrijfsbebouwing van de vroegere pluimveehouderij weer voor andere functies, zoals laatstelijk voor handel in en opslag van tweedehands meubilair en 2^e hands auto's in gebruik wordt genomen wordt desgevraagd niet gevreesd, gezien de staat waarin die bebouwing momenteel verkeert.

Reactie:

Ad. a. Deze constatering is zonder meer juist.

Ad. b. Het ontwerp-plan voorziet in toevoeging van 2 halfvrijstaande woningen ter verevening van de sloop van ca. 1700 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van een oorspronkelijke kuikenbroederij en pluimveehouderij, laatstelijk in gebruik voor handel in en opslag van tweedehands meubilair en handel in / opslag van tweedehands auto's. Dit in samenhang met vervangende nieuwbouw van de 2 bestaande, oorspronkelijke bedrijfswoningen in een aangepaste erfindeling binnen het plangebied, gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad. c. De voorkeur van de indieners van de zienswijze voor toevoeging van 1 woning in plaats van 2 (i.c. halfvrijstaande), is op zich begrijpelijk.

Binnen het VAB beleid geldt sloop van 750 m2 bedrijfsbebouwing als norm voor de bouw van 1 nieuwe woning en 1000 m2 per woning voor de bouw van meer dan 1 woning.

De omvang van de te slopen bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1700 m2.

Het ontwerp-plan is in dit geval gericht op een totaal- aanpak van de hele locatie, waarbij ook de 2 bestaande voormalige bedrijfswoningen door nieuwbouw worden vervangen. Dit in een nieuwe, onderling afgestemde, samenhangende erfindeling. Met het oog op de duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die daardoor op deze locatie aan de rand van het bosgebied Tandem wordt bereikt is ingezet op een maatwerkoplossing waarbij ter verevening van de sloop van de 1700 m2 bedrijfsbebouwing, nieuwbouw van 2 halfvrijstaande woningen is voorzien. Wijn zijn van oordeel dat aan de voorkeur van de indieners van de zienswijze niet van zodanig gewicht is te achten dat de voorliggende maatwerktoepassing daarvoor redelijkerwijs zou moeten wijken en de verevening tot 1 woning in plaats van 2 halfvrijstaande beperkt zou moeten blijven.

Ad. d. In de ASW 2012 van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) wordt bij landelijk wonen uitgegaan van gemiddeld 7,4 motorvoertuigenbewegingen per woning per etmaal. Het gaat om een toename van 2 woningen, waarbij verder overigens kan worden aangetekend dat de mogelijke verkeersbewegingen naar de bedrijfsbebouwing daarmee dan geen opgeld meer zullen doen. Wij menen dat hiermee redelijkerwijs niet kan worden gesproken van een zodanige verkeerstoename dat op grond daarvan zou moeten worden afgezien van de voorziene toevoeging van 2 halfvrijstaande woningen ter verevening van de sloop van 1700 m2 bedrijfsbebouwing.

Ad.e. Het ontwerp-plan is gebaseerd op het VAB beleid, verevening van sloop van vrijgekomen bedrijfsbebouwing door woningbouw. Toevoeging van woningbouw buiten dat kader is daarmee niet vergelijkbaar.

Ad.f. Wij zijn van oordeel dat de in het ontwerp-plan voorziene verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie de voorkeur verdient boven vasthouden aan de huidige situatie en achten redelijkerwijs geen grondslag aanwezig om aan de voorliggende ontwikkeling medewerking te onthouden.

Ad.g. De staat waarin de bestaande bedrijfsbebouwing momenteel verkeert staat op zich niet in de weg aan het opknappen daarvan ten behoeve van hernieuwde ingebruikneming voor opslag en overige bedrijfsmatige activiteiten binnen het kader van het t functiewijzigingsbeleid.

Conclusie:

Wijn zijn op grond van vorenstaande overwegingen van oordeel dat de ingediende zienswijze redelijkerwijs geen grondslag biedt om van vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Doetinchemseweg 131 Westendorp af te zien.

Voorstel:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Doetinchemseweg 131 Westendorp ongewijzigd vast te stellen.