

INSPRAAKNOTA

Voorontwerpbestemmingsplan: 't Wenshof

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling inspraakreacties</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	8
2.3 Reclamant 3	10
2.4 Reclamant 4	12
3. <u>wijzigingen voorontwerp-bestemmingsplan</u>	14

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 't Wenshof behandeld. Na voorafgaande publicatie op 2 januari 2014 in het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met de Inspraakverordening met ingang van 3 januari 2014 het voorontwerp-bestemmingsplan 't Wenshof gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het voorontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website.

Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de locatie van de voormalige betonfabriek Krabbe een viertal woningen te ontwikkelen.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken.

Er zijn 4 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om inspraakreacties in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de inspraakreacties, op een rij gezet.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 24 januari 2014

Datum ontvangst: 4 februari 2014

2.1.1 Beschermd dorpsgezicht 't Stift

Reclamant stelt dat het perceel zich te dicht bij het beschermd dorpsgezicht 't Stift bevindt.

Gemeentelijke reactie

Het perceel is opgenomen in het ontwikkelingsplan "Het Stift". Ook in dat ontwikkelingsplan is voorzien in een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Het perceel ligt op meer dan 220 meter van het beschermd dorpsgezicht 't Stift en daartussen bevinden zich nog twee agrarische erven en een woonerf. Het plan doet geen afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht 't Stift.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.2 Het bouwplan

Reclamant stelt dat het bouwplan te massief is. Het lijkt wel op het vormen van een nieuw buurtschap, het dorpje "de Wenshof".

Gemeentelijke reactie

Ten opzichte van de bebouwing zoals die bestond op de locatie is er sprake van een afname van het oppervlakte (m²) aan bebouwing. Door vervolgens twee woningen te oriënteren op de es, één op de Wenshofsteeg en één op de Bornsestraat wordt de bebouwing meer verspreid zodat de totale bouwmassa wordt verminderd. In de situatie van de betonfabriek was er sprake van een grotere bouwmassa en een vrijwel complete versterking van het terrein aan de Bornsestraat 9.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.3 Grote landschappelijke waarde

Het overgrote deel van de bebouwing komt te staan op een gebied van grote landschappelijke waarde (huidig bestemmingsplan "Buitengebied" 2 oktober 1971).

Gemeentelijke reactie

De betrokken gronden hebben in het bestemmingsplan Buitengebied 1971 grotendeels de bestemming "Industriële Bedrijven I", deels "Agrarisch gebied met grote landschap-

pelijke waarde” en deels “Agrarisch gebied met landschapswaarden”. Bij de planvorming is rekening gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke waarden. Bovendien is er de nodige aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op basis van een landschapsplan van landschapsarchitect Bijkerk cs. Zie hiervoor ook de toelichting op het (voorontwerp)bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat dit plan ten opzichte van de voorgaande planologische situatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.4 Locatie woningbouwblokken

Twee van de bouwblokken en een deel van de ontsluitingsweg bevinden zich ver buiten het terrein van “Krabbe Beton”.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat een deel van het woningbouwplan zich buiten het oorspronkelijke bedrijfsperceel van “Krabbe Beton” bevindt. Dit komt enerzijds door bestaande milieucouturen van bedrijven en wegen in de directe omgeving die ertoe leiden dat op een deel van het perceel geen woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Anderzijds is gezocht naar een plan dat past bij de landschappelijke karakteristiek. Daarom is ervoor gekozen om het plan (deels) buiten het bedrijfsperceel te situeren. Daar staat echter tegenover dat het bedrijfsperceel ook voor een aanzienlijk deel landschappelijk wordt ingericht en wordt voorzien van de bestemming ‘Groen’.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.5 Zand-, grind- en containerbedrijf J.J.G. Busscher

Het bouwplan remt de ontwikkeling van het zand-, grind- en containerbedrijf J.J.G. Busscher. Dit is vooral van belang wanneer het bedrijf over enkele jaren overgaat in andere handen, dit gezien er binnen de familie J.J.G. Busscher geen erfopvolging is.

Gemeentelijke reactie

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan levert het plan geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Bovendien geldt er een zeer recent onherroepelijk bestemmingsplan (vaststelling 1 juli 2014) voor de locatie van het bedrijf van J.J.G. Busscher, waarin de actuele situatie is vastgelegd en niet is voorzien in uitbreiding van dat bedrijf

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.6 Geluidsadvies (1)

In het geluidsadvies wordt uitgegaan van een drietal woningen, dit plan bestaat echter uit vier woningen.

Gemeentelijke reactie

Er is recentelijk in het kader van een procedure voor het perceel Bornsestraat 6 een akoestisch onderzoek (d.d. 31 januari 2014) uitgevoerd. Het doel daarvan was o.a. om de geluidsbelasting van het daar gevestigde bedrijf op gevoelige objecten in de omgeving te bepalen. Daarin is rekening gehouden met 4 woningen binnen onderhavig plangebied. Uit het onderzoek bleek dat de ambitiewaarden qua geluid niet worden overschreden voor deze woningen. Het betreffende akoestisch onderzoek zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Binnen het akoestisch naar wegverkeerslawaaï is uitgegaan van een zonering vanuit de as van de weg en niet van woningaantallen. Dat rapport behoeft daarom geen aanvulling.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting.

2.1.7 Geluidsadvies (2)

Reclamant stelt dat in de bepaling van het maximale geluidsniveau veroorzaakt door het zand-grind en containerbedrijf J.J.G Busscher een storende fout is geslopen. Er zijn geen metingen verricht bij het lossen van harde materialen, zoals grind, puin etc. Het lossen van deze materialen zal een veel hoger geluidsniveau geven.

Gemeentelijke reactie

In zowel het 'oude' als het nieuwe akoestisch onderzoek zijn deze materialen (althans grind) meegenomen. Puin is qua geluidsbelasting met grind te vergelijken. Het geluidsniveau van dergelijke 'harde materialen' is daarmee bekend en in te zien, evenals de conclusie dat er sprake is van een acceptabele geluidsbelasting. Zoals hiervoor al is vermeld is er recentelijk voor het perceel Bornsestraat 6 een akoestisch onderzoek (d.d. 31 januari 2014) uitgevoerd. Daarin blijkt dat de ambitiewaarden niet worden overschreden. Nu blijkt dat er wel rekening is gehouden met 'harde materialen' is aanpassing van het onderzoek niet nodig.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.8 Betrekkelijke rust

Door dit plan wordt de betrekkelijke rust waarvan op dit moment sprake is in dit gebied verstoord. Dit kan juridische acties, claims, procedures etc. tot gevolg hebben.

Gemeentelijke reactie

Het is onduidelijk waar reclamant exact op duidt. Reclamant is zelf niet woonachtig in de directe omgeving van het plangebied en is zelf een van de kopers van het perceel Krabbe Beton. Reclamant heeft er contractueel mee ingestemd dat hier een woonont-

wikkeling plaatsvindt en dat de inspanningsverplichting op de gemeente rust. Reclamant was dan ook al geruime tijd op de hoogte van het voorgenomen plan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.9 Oppervlakte aan bedrijfsopstallen (m²)

De basis van de bedrijfsopstallen van “Krabbe beton” beslaat niet 2450 m², maar maximaal 2200 m². Illegale bouwwerken mogen niet meegeteld worden voor de bepaling rood voor rood. In het bestemmingsplan wordt de volgende conclusie getrokken 2450/ 850 is afgerond 3. Echter wanneer een kleinere basis in acht genomen wordt, zal deze berekening veranderen in 2200/ 850 hetgeen een te lage waarde oplevert. De conclusie die hieruit volgt zou moeten zijn dat er geen 3 maar slechts 2 extra woningen mogen komen.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het gemeentelijk rood voor rood regeling kan bij sloop van 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen één woning teruggebouwd worden. Als er een veelvoud van 850 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkvael voor een woning worden verkregen. De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In die gevallen wordt er, in overleg met de provincie, maatwerk geleverd.

Bij voorliggend bestemmingsplan is er sprake van de sanering van solitaire niet-agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied en wordt er, in overleg met de provincie, maatwerk geleverd. Er worden daarbij in het kader van de rood voor rood regeling 2 woningbouwkvavels mogelijk gemaakt. Om daarvoor in aanmerking te komen dient er minimaal 1.700 m² aan bebouwing te worden gesaneerd en dient de tweede woning noodzakelijk te zijn voor het afdekken van de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaard. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van de sloop van meer dan 1.700 m² aan bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt opgemerkt dat de betonfabriek kan worden aangemerkt als een landschapontsierende, gebiedsvreemde functie in het buitengebied. Aan de sloopvoorwaarden wordt zodoende ruimschoots voldaan. Voor de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde wordt wel maatwerk geleverd, omdat het gaat om een niet agrarisch bedrijf welke een ruimtelijk knelpunt vormde in het buitengebied. De totale kosten van de aankoop, sanering en herinrichting van het perceel (incl. verbetering ruimtelijke kwaliteit) zijn aanzienlijk meer dan de waardevermeerdering van de woningbouwkvavels. Daarmee wordt er, in overleg met de provincie, bij dit plan bewust maatwerk geleverd.

Met het bestemmingsplan worden in totaal 4 woningbouwkvavels toegekend. Naast de hiervoor benoemde rood voor rood woningen gaat het daarbij ten eerste om de voormalige bedrijfswoning. Er was altijd al een bedrijfswoning op het erf aanwezig en nu het bedrijf gesaneerd is wordt deze als burgerwoning terug gebouwd. Ten tweede gaat het om een voormalige bedrijfswoning welke van het bedrijfsperceel ‘de Weerselose Markt’ afkomstig is. Na de gebiedsuitwerking voor Het Stift e.o is er vanaf 2011 in

overeenstemming bereikt met de provincie over het realiseren van deze 4^e woning. Hiervoor vervalt een woning op het bedrijfsperceel 'de Weerselose Markt'. Bovendien wordt hiervoor een voetpad aangelegd vanaf het parkeerterrein van de Weerselose Markt en vindt een goede landschappelijke inpassing plaats op basis van een specifiek landschapsplan van landschapsarchitect Bijkerk cs.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.1.10 Onevenredig groot voordeel firma Busscher

De "ingeleverde" geschakelde bedrijfswoning van de firma Busscher bestaat uit een zeer klein oppervlakte. Het omzetten van een geschakelde bedrijfswoning, naar een grote privé- woning levert een onevenredig groot voordeel op voor de firma Busscher.

Gemeentelijke reactie

Het betreft hier een woning van ongeveer 375 m³ maar op basis van het bestemmingsplan Weerselose Markt en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' mag een (bedrijfs-) woning een maximale inhoud hebben van 750 m³. In dat opzicht is er planologisch sprake van een 1:1 omzetting.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 13 februari 2014

Datum ontvangst: 14 februari 2014

2.2.1 Verstening

Reclamanten vinden dat niet goed onderbouwd is waarom er met het bouwen van vier nieuwe woningen met een maximale inhoud van 750m³ geen sprake is van verstening. Niet (goed) onderbouwd is hoe de rood voor rood regeling is toegepast.

Gemeentelijke reactie

In de nieuwe situatie is er sprake van 4 woningen (inhoud max. 750 m³, oppervlakte ca. 150 m²) met maximaal 400 m² aan bijgebouwen. Het totaal aan bebouwing in de nieuwe situatie komt daarmee op maximaal 1.000 m² aan bebouwing. Dit is aanzienlijk minder dan de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die in het kader van dit project zijn gesaneerd. Daarnaast is ook het volledige bedrijfsterrein gesaneerd, incl. erfverharding, opslagvakken en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daardoor kan gesteld worden dat er sprake is van een forse afname van het oppervlak aan versteniging in het buitengebied.

Voor de toepassing van de rood voor rood regeling wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 2.1.9 en de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.2.2 Beplanting

Het bestemmingsplan geeft hoog op van de landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. De juridische garantie dat het landschapsbeleidsplan wordt uitgevoerd ontbreekt op dit moment. Dit dient juridisch vastgelegd te worden inclusief de kwalitatieve verplichting dat de beplanting in stand gehouden blijft en dat er een herplantingsplicht geldt als bomen of struiken of hagen teniet gaan.

Gemeentelijke reactie

Het (voorontwerp) bestemmingsplan bevat wel een dergelijke bepaling. Binnen de bestemming 'Wonen' is onder de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee is juridisch geborgd dat er uitvoering moet worden gegeven aan de landschappelijke inpassing wanneer de woningbouwkavels worden ontwikkeld.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.2.3 Geluid

Het onderzoek industrielawaai is niet correct uitgevoerd. Er is gerekend met en voor 3 nieuw te bouwen woningen, maar er worden 4 nieuwe woningen gebouwd.

Gemeentelijke reactie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.6.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting.

2.2.4 Gebruik

In de gebruiksvoorschriften moet expliciet vastgelegd worden dat gebruik van het terrein voor de Weerselose Markt (parkeren, opslag of anders) verboden is. Inclusief ontsluiting op drukke marktdagen. Ook mag het plangebied niet gebruikt worden voor of ten behoeve van Busscher Zand en Grind en/ of nieuw te vestigen bedrijven.

Gemeentelijke reactie

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor: een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; mantelzorg. Het gebruik van een woonbestemming voor bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of caravanstalling, wordt dan ook tot een strijdig gebruik gerekend. Onder de algemene gebruiksregels zijn bovendien regels opgenomen om dergelijke activiteiten uit te sluiten.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.2.5 Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor vier woningen van deze prijscategorie.

Gemeentelijke reactie

De in dit betrokken ontwikkeling zal door en voor rekening van de eigenaren worden uitgevoerd. Een deel van de kavels zal voor eigen gebruik zijn. Voor de woningbouw in Dinkelland is recentelijk een woningbouwanalyse uitgevoerd (Companen, mei 2014) voor de periode tot en met 2024. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan de in het plangebied te realiseren woningen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 12 februari 2014

Datum ontvangst: 14 februari 2014

2.3.1 Rood voor rood

Bij aankoop van de gemeente was er sprake van maximaal 3 woningen. Het zijn er nu 4 geworden, graag uitleg over de rood voor rood-regeling.

Gemeentelijke reactie

Voor de toepassing van de rood voor rood regeling wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 2.1.9 en de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.3.2 Beplantingsplan

Op de tekening is aangegeven dat men eiken wil planten aan de Wenshofsteeg, dit is geen goede keuze i.v.m. bladval in de herfst.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plan is het wenselijk dat er langs de Wenshofsteeg een 'losse' rij inlandse eiken wordt aangeplant. Dat bladval van deze bomen (gedeeltelijk) naar het terrein van de bewoners waait valt niet uit te sluiten. Een (beperkte) hinder hiervan weegt echter niet op tegen het belang van een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.3.3 Situering woningen

Kunnen de nieuwe woningen verder teruggeplaatst worden in zuidoostelijke richting?

Gemeentelijke reactie

Het is conform het beleid wenselijk de nieuwe woningen zoveel mogelijk te situeren op het voormalige bouwvlak van Krabbe Beton. Slechts wanneer dit om milieukundige of landschappelijke redenen niet mogelijk is kan hiervan worden afgeweken. Bij voorliggend plan is dit al gebeurd. Een grotere afstand t.o.v. het voormalige bouwvlak is niet gewenst.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.3.4 In- en uitrit

Het bestaande in-/ uitrit aan de Wenshofsteeg kan behouden worden. Van deze nieuwe weg geen sluipteg maken voor de Weerselose Markt die aansluit op de Wenshofsteeg.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van de nieuwe woningen komt er een nieuwe (particuliere) weg waarmee de woningen ontsloten worden. Deze weg is niet bedoeld als 'sluipteg' en biedt bovendien ook geen kortere route naar de Weerselose Markt.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.3.5 Onderzoek geluidslawaai

Het onderzoek geluidslawaai is gerekend met 3 nieuw te bouwen woningen, maar er worden er vier aangegeven in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.6.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting.

2.3.6 Gebruik binnen plangebied

Verzocht wordt het plan gebied niet te gebruiken voor de Weerselose markt en Buscher zand en grind. (opslag containers, parkeren, reclameborden en dergelijke. De locatie Krabbe beton is puur een woonbestemming.

Gemeentelijke reactie

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor: een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; mantelzorg. Het gebruik van een woonbestemming voor bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of caravanstalling, wordt dan ook tot een strijdig gebruik gerekend. Onder de algemene gebruiksregels zijn bovendien regels opgenomen om dergelijke activiteiten uit te sluiten.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 23 januari 2014

Datum ontvangst: 23 januari 2014

2.4.1 Afstand tot woonhuis

Reclamant is van mening dat de woningen te dicht bij het woonhuis komen te liggen. Hierdoor raken ze het vrije uitzicht kwijt, tevens zal er volgens reclamant nagenoeg geen privacy zijn, wordt het woongenot aangetast en is er sprake van planschade.

Gemeentelijke reactie

De afstand van de Wenshofsteeg 3 tot de meest nabijgelegen nieuwe woning is ca. 67 meter. Hiertussen bevindt zich nog een weiland. Bovendien worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast, wat inhoudt dat er aan de achterzijde van de nieuwe woningen ook struweel wordt aangeplant. Er blijft dus sprake van een vrije ligging met voldoende privacy voor het perceel van reclamant. Ten opzichte van de oude situatie waarin het bedrijf Krabbe Beton hier was gevestigd zal er sprake zijn van enige vermindering van het vrije uitzicht, specifiek aan de westzijde van de woning van reclamant. Tegelijkertijd wordt echter wel de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, de sanering van de bedrijfsgebouwen en de realisatie van een goede landschappelijke inpassing. Geconstateerd wordt dat reclamant niet onevenredig wordt geschaad in zijn belangen. Het staat reclamant bovendien vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.4.2 Aantal woningen

Er worden vier woningen gebouwd terwijl er vroeger maar één stond, men wil gebruik maken van de rood voor rood regeling door de sloop van bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt hierbij is 2600 m², reclamanten zijn van mening dat dit niet klopt, omdat het merendeel van de gebouwen illegaal was.

Gemeentelijke reactie

Voor de toepassing van de rood voor rood regeling wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 2.1.9 en de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.4.3 Woning Weerselose Markt

Wij hebben er ook bezwaar tegen dat er een vierde woning wordt gebouwd welke afkomstig is van het marktterrein van de fam. Busscher.

Gemeentelijke reactie

Na de gebiedsuitwerking voor Het Stift e.o is er vanaf 2011 in overeenstemming bereikt met de provincie over het realiseren van deze 4^e woning. Hiervoor vervalt een woning op het bedrijfsperceel 'de Weerselose Markt'. Bovendien wordt hiervoor een voetpad aangelegd vanaf het parkeerterrein van de Weerselose Markt en vindt een goede landschappelijke inpassing plaats op basis van een specifiek landschapsplan van landschapsarchitect Bijkerk cs.

Op basis van het bestemmingsplan Weerselose Markt en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' mag een (bedrijfs-) woning een maximale inhoud hebben van 750 m³. In dat opzicht is er planologisch sprake van een 1:1 omzetting.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2.4.4 Verkeershinder en geluidsoverlast

Er zal sprake zijn van een toename aan verkeershinder en geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan is er zowel voor het aspect 'verkeer' als 'geluid' sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

3. WIJZIGINGEN VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht inspraakreacties en ambtshalve bevindingen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

- Hoofdstuk 4.1 (Rijksbeleid) wordt aangevuld met een toetsing aan de duurzame verstedelijkingsladder.
- Paragraaf 5.1 (Geluid) wordt aangepast met een verwijzing naar het recente akoestisch onderzoek (d.d. 31 januari 2014). Bovendien wordt dit onderzoek opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Regels

- Artikel 5.4.2, onder a wordt gewijzigd in de volgende regel:

“Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming ‘Wonen’ zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Groen’ conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing”.

Behoort bij het besluit van het college d.d. 20 januari 2015 waar is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “ ’t Wenshof ”.

De secretaris,

De burgemeester,