

## Herziening bestemmingsplan

“Vragender herziening Gunnewick Winterswijkseweg 16”

Nota  
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Maart 2013

### **Inhoud en beantwoording zienswijzen:**

Het ontwerpbestemmingsplan "Vragender herziening Gunnewick Winterswijkseweg 16" heeft ter inzage gelegen van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

#### Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 7 februari 2013):

Door de Hollandsche Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA te Amsterdam is een schriftelijke zienswijze ingediend welke op 7 februari 2013 door ons is ontvangen.  
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op:

- a. Het landschapsplan zoals deze deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De aan te planten bomen zijn te groot, te hoog en funest voor de goede werking van de molen. Er wordt verzocht het landschapsplan aan te passen.

#### Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 18 februari 2013):

Door mevrouw H.J.M. Boschker – Groeskamp, Winterswijkseweg 10, 7134 ND te Vragender is een schriftelijke zienswijze ingediend welke door ons op 18 februari 2013 is ontvangen.  
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op:

- b. Het bestemmingsplan beoogt de bouw van een nieuwe loods. Deze loods wordt achter de woning van mevrouw Boschker geplaatst waardoor het woongenot wordt aangetast.
- c. Door een geringe verplaatsing van 6 m van de loods richting westelijke richting wordt een zichtlijn niet onevenredig aangetast, hebben vrachtwagens voldoende manoeuvreerruimte en blijft het vrije zicht vanuit de woning van mevrouw Boschker intact.
- d. De loods zal de karakteristieke uitstraling van de woning aantasten en zal het evenwicht in het dorp verstoren doordat de loods gaat afsteken tegen de kerk en de karakteristieke woning.
- e. De geplande plaatsing van de loods zal het licht uit de tuin en de woonkamer halen. Door het planten van grote bomen bij de loods zal het vrije zicht worden ontnomen.
- f. De tuin van mevrouw Boschker is lager gelegen dan de bouwlocatie en het wadi-gebied zodat het hemelwater in de tuin zal stromen. Door verplaatsing van de loods zal het verhard oppervlak worden verkleind, dient er minder hemelwater te worden afgevoerd en is er meer ruimte voor infiltratie en het aanbrengen van filtratiekratten.

#### Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 20 februari 2013):

Door Gunnewick 'De Vier Winden' VOF, Winterswijkseweg 14, 7134 ND te Vragender is een schriftelijke zienswijze ingediend welke door ons op 20 februari 2013 is ontvangen.  
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op:

- g. De inpassing van een zeventiental zomereiken is onacceptabel. Deze bomen vormen een barrière voor de meest bruikbare wind voor de molen en ze zorgen voor hinderlijke turbulenties waardoor sneller slijtage ontstaat aan de molen. De bomen en met name het landschapsplan in zijn huidige vorm is funest voor de maalvaardigheid van de molen.

#### Zienswijze 4 (schriftelijk ingekomen op 21 februari 2013):

Door de provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX te Arnhem is een schriftelijke zienswijze ingediend welke door ons op 21 februari 2013 is ontvangen.  
De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op:

- h. In het voortraject zijn, voor wat betreft de versterking van het landschap, concrete afspraken gemaakt. Deze concrete afspraken tussen provincie en gemeente zijn in het bestemmingsplan niet terug te vinden. Er wordt niet voldaan aan de eis van versterking van de ruimtelijke kwaliteit waardoor strijdigheid ontstaat met de Ruimtelijk verordening Gelderland.

### Zienswijze 5 (schriftelijk ingekomen op 21 februari 2013):

Van Westreenen Adviseurs namens Gunnewick Mengvoeders B.V., Winterswijkseweg 16 te Vragender is een schriftelijke zienswijze ingediend welke op 21 februari 2013 is ontvangen maar pas op 22 februari 2013 is ingeboekt.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op:

- i. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde 2' opgenomen. Door een archeologisch bureau is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is niets aangetroffen. Het overige terrein is vroeger al geroerd geweest. Er wordt dan ook verzocht om de 'Archeologische verwachtingswaarde 2' te schrappen.
- j. De zienswijze van De Hollandsche Molen wordt door verzoeker onderschreven en er wordt verzocht om een alternatieve inpassing cq. beplanting bij de loods in overleg met de overige partijen.
- k. Er wordt verzocht om het bouwvlak in geringe mate aan te passen of te vergroten. Het gaat hierbij om de realisatie van een overkapping tussen de bedrijfswoning en de fabriek zodat vrachtwagens hier inpandig kunnen lossen. Hiermee wordt mogelijke overlast voor de omgeving (geur, stof, geluid, etc.) verder beperkt. Daarnaast wordt wenselijk geacht om de werkplaats in de bestaande zakgoedloods te vergroten.
- l. Er wordt verzocht om op de verbeelding van het bestemmingsplan de hoogtes van de gebouwen aan te geven waarbij ook wordt verzocht om voor enkele delen van de gebouwen een geringe toename in hoogte toe te staan.

### **Verwoording en beantwoording zienswijzen**

Zienswijze **a, g** en **j**:

Om de goede werking van de molen niet te frustreren (molen dient voldoende wind te vangen), mogen de aan te planten bomen (als ze volwassen zijn) geen grotere hoogte bereiken dan 10 meter. Hiermee wordt de goede werking van de molen gewaarborgd en vindt er afdoende camouflage plaats van de op te richten opslagloodsen.

In het landschappelijk inpassingsplan van Atelier 12 wordt uitgegaan van eiken met een hoogte van 20 tot 30 meter (volwassen bomen). Deze frustreren de goede werking van de molen.

In overleg met de initiatiefnemer heeft Atelier 12 het beplantingsplan aangepast. De eiken zijn hierbij vervangen door alternatieve bomen welke niet hoger worden dan ongeveer 10 meter. Dit 'nieuwe' landschapsplan d.d. 27 maart 2013 vervangt het landschapsplan d.d. 1 september 2011 welke bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

De zienswijzen onder **a, g** en **j** worden hierbij gegrond verklaard.

Zienswijze **b, c** en **e**:

De nieuw te bouwen loods komt in de plaats van een door een windhoos verwoeste loods. De nieuwe loods wordt groter en hoger uitgevoerd dan de vorige loods en wordt enkele meters naar achteren verplaatst, richting de kerk, ten opzichte van de vorige loods.

In de vergunde situatie, waarbij de opslagloods nog aanwezig was, was het uitzicht vanuit de woning van bezwaarde reeds beperkt. In de nieuwe situatie zal het uitzicht enigszins verslechteren maar zal geen extra afbreuk doen aan het woongenot. Om de loods te camoufleren worden bomen en struiken geplaatst. Ook dit zal het 'vrije' uitzicht van bezwaarde beperken. Het door bezwaarde aangegeven verplaatsing van de loods zal aan de situatie qua uitzicht niets veranderen.

De nieuwe loods komt te liggen op zo'n 22 meter van de woning van bezwaarde. Deze afstand is ruim voldoende om voldoende licht in de woning en in de achtertuin te houden. Daarnaast worden bomen geplant die niet hoger mogen worden dan 10 meter. Dit om de aanwezige molen te kunnen blijven voorzien van wind.

De genoemde zienswijzen onder **b, c** en **e** worden ongegrond verklaard.

Zienswijze **d**:

De karakteristieke uitstraling van de woning van bezwaarde is waar te nemen vanaf de Winterswijkseweg. Door de aanwezigheid van bestaande bomen aan de achterzijde van de woning zal de nieuwe loods vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Afbreuk van de karakteristiekheid van het pand van bezwaarde is dan ook niet te wijten aan de nieuwe loods. Dat de nieuwe loods qua omvang zal afsteken

tegen de kerk is juist. Stedenbouwkundig is bekeken of een dergelijke loods dan ook wel wenselijk is. In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het bestemmingsplan, is aangegeven waarom de nieuwe loods acceptabel is in de bebouwingslint van Vragender en in het landschap. Mede door een goede landschappelijke inpassing is de opslagloods acceptabel gevonden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 6 beschreven en onderbouwt waarom en in welke omvang de nieuwe loods past in het silhouet van Vragender i.c.m. een landschappelijke inpassing. Hieruit is geconcludeerd dat de nieuwe loods tezamen met een andere loods goed in te passen is in het landschap zonder hieraan veel afbreuk te doen. De zienswijze onder **d.** wordt dan ook ongegrond verklaard.

**Zienswijze f:**

In de toelichting van het bestemmingsplan is een watertoets omschreven. Hierin is aangegeven dat, om wateroverlast te voorkomen, er maatregelen worden getroffen via de trits vasthouden – bergen- afvoeren. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen in nieuw aan te leggen wadi's rondom de nieuwe opslagloodsen. Bij normale regenbuien alsmede bij extreme regenbuien kan het water worden opgevangen en is er geen wateroverlast te verwachten. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de watertoets beoordeeld en op een enkel puntje na akkoord bevonden. De zienswijze onder **f.** wordt dan ook ongegrond verklaard.

**Zienswijze h:**

In het voortraject zijn inderdaad afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente over aanvullende initiatieven afkomstig uit de Ontwikkelingsvisie Vragender. Deze afspraken zijn verwoord in een anterieure overeenkomst en zijn per abuis niet in het bestemmingsplan opgenomen. De aanvullende verplichting zal alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. De toelichting heeft echter geen juridische status. Om te bewerkstelligen dat beoogde afspraken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dienen deze in de regels te worden opgenomen. De aanvullende initiatieven zijn echter geldelijke bijdragen die initiatiefnemer faciliteert voor de totstandkoming van die genoemde initiatieven. Mocht, door welke omstandigheden dan ook, de genoemde initiatieven niet gerealiseerd kunnen worden, dan kan initiatiefnemer de geldelijke bijdrage ook stoppen in een landschapsfonds zodat deze bijdrage, tezamen met andere bijdragen, elders in de gemeente voor landschappelijke inpassing ingezet kan worden. Er is hierbij dus sprake van een keuzemoment: kan het één niet dan volgt het ander. Dit is echter niet in de regels van een bestemmingsplan te regelen.

Door middel van een anterieure overeenkomst heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarbij onder andere de gemaakte afspraken tussen gemeente en provincie, zoals hierboven genoemd, in zijn meegenomen. Op deze manier worden de gemaakte afspraken 'afgedwongen' en komen de genoemde initiatieven tot stand. Een getekende anterieure overeenkomst zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De zienswijze onder **h.** wordt hierbij ongegrond verklaard.

**Zienswijze i:**

Het bedrijf is gelegen in een archeologisch gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van mogelijke archeologische vondsten is er in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen waarbij, bij oprichten van bouwwerken of aanlegactiviteiten, archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Voor het deelgebied waar gebouwd gaat worden heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In dit gebied hoeft vooralsnog geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.

De dubbelbestemming geldt ook voor het overige plangebied. Om mogelijke archeologische vondsten in de bodem te beschermen blijft de dubbelbestemming opgenomen in de regels. De zienswijze onder **i.** wordt dan ook ongegrond verklaard.

**Zienswijze k:**

Tussen de bedrijfswoning en de fabriek komen vrachtwagens om te lossen in de stortput en om te laden in een tweetal laadstations. Door het plaatsen van een overkapping wordt mogelijke overlast naar de omgeving beperkt. De verbeelding wordt hierbij aangepast door tussen de bedrijfswoning en de fabriek een bouwvlak te verbeelden. De hoogte van de overkapping mag hierbij maximaal 10 meter bedragen.

Tevens wordt verzocht om uitbreiding van de werkplaats welke is gevestigd in de bestaande zakgoedloods. De uitbreiding bedraagt ongeveer 4 meter en moet plaatsvinden aan de zijde van de Schoolstraat ten hoogte van de in-, uitrit van autobedrijf lkink. Ter hoogte van de werkplaats moeten personenauto's maar ook vrachtverkeer een bocht nemen om op het terrein van het autobedrijf te komen of deze te verlaten. Door uitbreiding van het gebouw komt deze dichterbij de toegangsweg voor het autobedrijf te liggen en wordt de te nemen bocht naar het autobedrijf verkleind. Hierdoor zal het lastiger worden de bocht goed te nemen en ontstaat er kans op aanrijding tegen het gebouw. Deze situatie moet worden voorkomen. Aan dit verzoek wordt dan ook niet meegewerkt. Deze zienswijze onder **k.** wordt gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

#### Zienswijze I:

Er wordt tegemoet gekomen aan het verzoek om de nok- en goothoogtes van de gebouwen op de verbeelding aan te geven. Hiermee worden misverstanden voorkomen. Alleen de aanbouw van de fabriek (zijde molen) wordt niet hierop aangegeven zodat hiervoor de bestaande hoogte geldt. Deze aanbouw heeft een bestaande en vergunde nokhoogte van 12,25 meter. Omdat het gebouw wordt gerenoveerd wordt verzocht om de nokhoogte van dit gebouw met enkele meters te verhogen vanwege o.a. technische ontwikkelingen. Vanwege de locatie naast de molen en om het silhouet van het gebouw te behouden wordt hier niet aan tegemoetgekomen. Wel wordt een afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen om verhoging van dit gebouw mogelijk te maken maar dan wel onder voorwaarden. Hiermee wordt voorkomen dat het karakteristieke silhouet, het materiaalgebruik en de bescherming van de molen kan worden geregeld.

De op de verbeelding aangegeven goot- en nokhoogtes zijn de maximale hoogtes die zijn toegestaan. Verdere ontwikkelingen in de hoogte is niet wenselijk. Om dit te voorkomen is de vrijstellingsregel genoemd onder 13.2, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, welke een vergroting van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% mogelijk maakte, uit de regels gehaald. Deze zienswijze onder **I.** wordt gedeeltelijk ongegrond en gedeeltelijk gegrond verklaard.

#### **Opmerking Waterschap Rijn en IJssel**

Naast de formele ingekomen zienswijzen heeft het waterschap gereageerd tegen het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen Watertoets. De opmerkingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan en behelst de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

“in de uitwerking van de watertoets staat dat de totale opvangcapaciteit 415 m<sup>3</sup> water is. Het verhard oppervlak aan de achterzijde neemt toe met 5.630 m<sup>2</sup>. Dit betekent een bergingscapaciteit van 74 mm, hetgeen overeenkomt met T=100+10%. Het in de tekst tussen haakjes genoemde getal (62 mm) komt niet overeen met T=10+10% of T=100+10%. De tekst zou zodanig aangepast moeten worden dat wat voor de haakjes staat verandert wordt in T=100+10% met tussen haakjes 74 mm of laten staan en wat tussen haakjes staat veranderen in 40 mm”.

De uitwerking van de watertoets in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij het getal 62, wat tussen haakjes staat, wordt vervangen door 40. Deze wijziging wordt beschouwd als een ambtelijke wijziging naar aanleiding van een advies van een overlegorgaan (het Waterschap).

#### **Conclusie:**

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen onder **a.**, **g.** en **j.** worden gegrond verklaard en de zienswijzen onder **k.** en **I.** zijn gedeeltelijk gegrond. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De overige zienswijzen worden ongegrond verklaard.