

**Nota van zienswijzen  
bestemmingsplan  
Gaanderen - 2017**

Anonieme versie

## Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan.....	3
Gevolgte procedure.....	3
Ontvangen zienswijzen.....	3
Mondelinge toelichting.....	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen.....	4
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	6
Zienswijze 3.....	7
Zienswijze 4.....	8
Zienswijze 5.....	9

## Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' betreft de actualisatie van de 'oude' bestemmingsplannen in het dorp Gaanderen. Hierbij zijn de verschillende planologische regimes (vrijstellingen, omgevingsvergunningen, parapluherzieningen e.d.) samengevoegd tot één actueel bestemmingsplan. Het gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid is bij de actualisering zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Zo blijft het bestemmingsplan het centrale plan in de ruimtelijke ordening.

## Gevolgde procedure

Vanaf 16 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen, tot en met 26 april 2017. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze buiten de termijn.

## Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

*Ontvangen binnen termijn:*

1. [brieffschrijver 1],  
gedateerd 5 april 2017, ontvangen op 6 april 2017, berichtnummer 1043772
2. [brieffschrijver 2],  
namens [cliënt 1], gedateerd 13 april 2017, ontvangen op 13 april 2017,  
berichtnummer 1045582
3. [brieffschrijver 3],  
gedateerd 20 april 2017, ontvangen op 21 april 2017, berichtnummer 1046333
4. [brieffschrijver 4],  
gedateerd 21 april 2017, ontvangen op 25 april 2017, berichtnummer 1046878 en  
een nadere toelichting per brief gedateerd 3 mei 2017, ontvangen op 4 mei 2017,  
berichtnummer 1048438

*Ontvangen buiten termijn:*

5. [brieffschrijver 5],  
namens [cliënt 2], gedateerd 4 mei 2017, ontvangen op 8 mei 2017, berichtnummer  
1048861

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

## Mondelinge toelichting

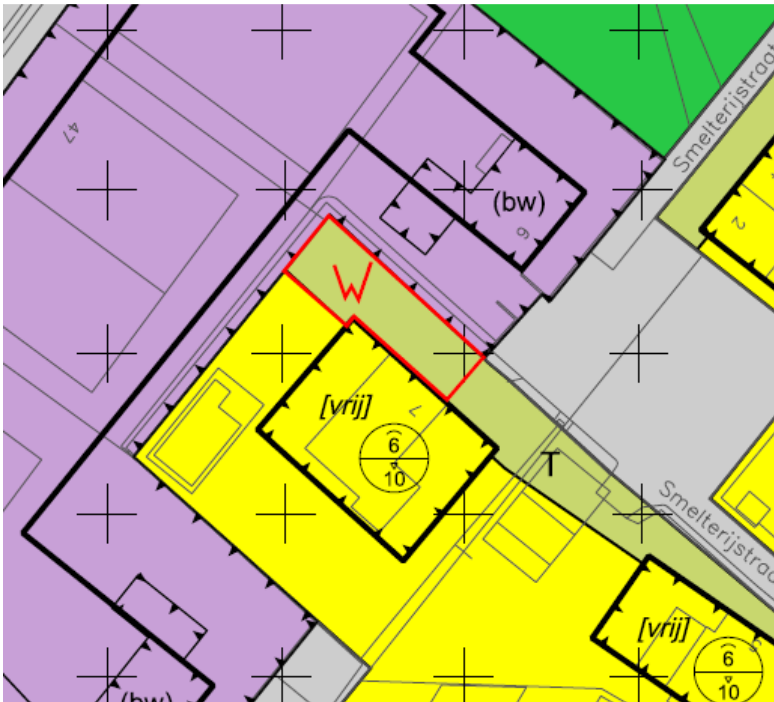
Op 2 mei 2017 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend en dit in hun zienswijze hadden aangegeven in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de brieffschrijvers heeft in de zienswijze aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

## Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

### Zienswijze 1

1-1. De biefschrijver vindt dat de ligging van de tuinbestemming van het perceel Smelterijstraat 7 onlogisch is. Het perceel wordt aan drie zijden omsloten door gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' en maar een heel klein gedeelte grenst aan de openbare weg. De nu getekende bestemming 'Tuin' claimt een onlogisch groot terreingedeelte grenzend aan de naastgelegen bedrijfswoning en het bedrijventerrein. Eventuele toekomstige bouwwerken achter de woning op het perceel en grenzend aan de bedrijventerrein worden hierdoor ernstig belemmerd.

De tuinbestemming ligt standaard aan de voorkant van de woning, waar ook de voorgevel van de woning zich bevindt. De voorgevel van de woning Smelterijstraat 7 bevindt zich aan de noordoost kant. De motivering van de biefschrijver wordt gevolgd, de tuinbestemming loopt nu wel erg ver door naar een gedeelte van het perceel wat ervaren wordt als 'achter de woning'. Daarom zal de tuinbestemming aan de noordkant van het perceel omgezet worden naar een woonbestemming. De tuinbestemming komt dan alleen te liggen aan de noordoostkant van het perceel, waar het perceel aan het openbaar gebied grenst. Dit vanwege de specifieke situatie ter plaatse.



Ligging van de strook grond die gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen'.

1-2. De briefschrijver constateert dat de 'oude' aanduiding 'beplantingsstrook' niet overgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'. De briefschrijver legt uit dat de beplantingsstrook bewust is opgenomen in het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007. Dit als afscheiding tussen de woningen en het bedrijventerrein. De briefschrijver stelt dat bij de 9de herziening van 'Gaanderen Zuid-West 1984', waarbij de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' kregen, werd uitgegaan van het aanbrengen van afscherpende beplanting. Naar aanleiding van een planschade procedure in 2003 heeft de gemeente verklaard aan de Rechtbank dat er een "nette groenstrook" zou komen. Zodat wonen in Zuid-West zo min mogelijk gestoord zou worden door de visuele aanwezigheid van de nieuw geplande bedrijfshallen. De beplanting ter plekke van de Smelterijstraat 7 is in de loop van de jaren verdwenen. De briefopsteller ziet graag het herstel van de groene buffer door het opnemen van de bestemming 'Groen' tussen de bedrijfshallen de woningen, in ieder geval ter hoogte van Smelterijstraat 7.

De aanduiding 'beplantingsstrook' uit het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007 geeft aan dat ter plekke van de aanduiding beplanting is toegelaten. Deze aanduiding uit het 'oude' bestemmingsplan wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:**

- De bestemming 'Tuin' wordt aan de noordkant van het perceel Smelterijstraat 7 deels omgezet naar de bestemming 'Wonen';
- De aanduiding 'groen' wordt opgenomen ter plekke van de aanduiding 'beplantingsstrook' uit het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen'. De aanduiding komt op de plankaart als ook in de regels;
- In de toelichting wordt ook de aanduiding 'groen' opgenomen.

## Zienswijze 2

2-1. De briefschrijver legt de geldende planologische situatie uit, waarbij het perceel naast Kerkstraat nr. 100 (kadastraal bekend als DTC01I 4509), een woonbestemming heeft. Het perceel is onbebouwd, maar volgens het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' mogen er vrijstaande dan wel aaneengesloten woningen gebouwd worden. De briefopsteller stelt dat de eigenaar van de grond pas onlangs het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitsluiten woningbouw Gaanderen - 2016' onder ogen heeft gekregen. De gemeente heeft de eigenaren van locaties met de onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen niet rechtstreeks aangeschreven of anderszins persoonlijk op de hoogte gesteld van het voornemen om de bouwmogelijkheden te schrappen. Op 15 maart 2017 is een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Omdat op dat moment het ontwerpbestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' nog niet ter inzage was gelegd, is het bestemmingsplan 'Gaanderen' (vastgesteld op 12-7-2007) het toetsingskader. In het ontwerpbestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' dat vanaf 16 maart 2017, zes weken ter inzage heeft gelegen, is voor het perceel de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Briefschrijver maken hiertegen bezwaar omdat zij voor de ter inzage legging al een omgevingsvergunning hebben aangevraagd voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Momenteel loopt de aanvraag om omgevingsvergunning, hierdoor kan gedurende de procedure de bestemming niet worden gewijzigd.

De planologische situatie zoals hiervoor verwoord klopt. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitsluiten woningbouw Gaanderen - 2016' is op 27 juli 2016 gepubliceerd op de gemeentelijke website en het digitale gemeentebled (<https://www.officielebekendmakingen.nl>). Als extra service is het voorontwerp ook gepubliceerd op de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad StadDoetinchem. Door de publicaties heeft de gemeente voldaan aan de wettelijke voorwaarde om belanghebbenden in kennis te stellen van het voornemen om een bestemmingsplan te herzien. Rechtstreeks aanschrijven of anderszins persoonlijk op de hoogte stellen van mogelijk belanghebbenden is wettelijk niet voorgeschreven. Dit is binnen de gemeente Doetinchem ook niet gebruikelijk.

Op 15 maart 2017 is inderdaad de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen) ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Kerkstraat.

De aanvraag voor de bouw van de twee woningen is per 23 mei 2017 buiten behandeling gelaten. De aanvraag is buiten behandeling gezet omdat de gevraagde aanvullende gegevens niet zijn aangeleverd. De aanvrager zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de buiten behandeling stelling van de aanvraag.

Doordat de aanvraag buiten behandeling is gezet, is het niet aannemelijk dat er binnen afzienbare tijd nog een vergunning voor de woningen wordt verleend. Daarmee is er geen zicht meer op realisatie van de woningen ter plaatste. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' uit het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd voor het perceel naast Kerkstraat nr. 100. De woningbouwmogelijkheid uit het 'oude' bestemmingsplan wordt dus geschrapt.

### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:**

- Geen.

### **Zienswijze 3**

3-1. Briefschrijver is eigenaar van een drietal gasdrukmeet- en regelstations nabij de Augustijnenstraat 30, Bremstraat 1/Bloemenweg en de Ribestraat 74 in Gaanderen. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. In de planregels van de onderliggende bestemmingen 'Groen', 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Wonen' is aangegeven dat de functie van nutsvoorzieningen is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de gasdrukmeet- en regelstations, wordt verzocht om de drie stations aan te duiden op de plankaart met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en tevens de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone) op te nemen. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

De gemeente beaamt het belang om de veiligheidsafstanden van de gasdrukmeet- en regelstations te borgen in het bestemmingsplan. De exacte ligging van de veiligheidszones zal opgevraagd worden bij de briefschrijver, voor een correcte verwerking daarvan in het vast te stellen plan.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:**

- De drie genoemde gasdrukmeet- en regelstations worden voorzien van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening';
- Op de plankaart wordt zes meter rondom de drie nutsvoorzieningen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 1' opgenomen;
- De bestemming en veiligheidszone worden opgenomen in de regels;
- In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen, zodat helder is waarom de bestemming en veiligheidszones zijn opgenomen.

## Zienswijze 4

4-1. De briefschrijver is het niet eens met het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen die deels over zijn percelen heen ligt. In het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007 waren de percelen van de briefschrijver bestemd met de bestemming 'Groen'. Over de bestemming 'Groen' lag deels de wijzigingsbevoegdheid naar wonen en een wijzigingsbevoegdheid naar verkeer en verblijf. De briefschrijver heeft een nieuw woningbouwinitiatief, genaamd "De Knarrenhof". Daarom maakt de briefschrijver bezwaar tegen het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De briefschrijver vraagt om zijn woningbouwinitiatief met levensloopbestendige woningen voor te mogen leggen aan de gemeente c.q. te mogen realiseren.

De locatie heeft op basis van het 'oude' bestemmingsplan de bestemming 'Groen -G-'. Er geldt dus geen (woning)bouwmogelijkheid bij recht. Over de locatie ligt deels een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en deels een wijzigingsbevoegdheid naar verkeer en verblijf. Met de wijzigingsbevoegdheid kan het college van de gemeente Doetinchem medewerking verlenen aan woningbouw op deze locatie. Het is geen plicht.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft de herziene woningbouwstrategie vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 november 2015 en op 2 maart 2016 ook gepubliceerd in het huis-aan-huisblad Stad Doetinchem.nl (pdf-versie raadpleegbaar op [website gemeente](#)) en het [Gemeentebblad](#). Inmiddels is ook de Uitvoering Herziene woningbouwstrategie vastgesteld door de gemeenteraad ([Raadsbesluit-22-september-2016-Uitvoering-herziene-woningbouwstrategie](#)). Dit betekent dat de gemeente alleen nog medewerking verleent aan woningbouwinitiatieven die passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Voor de percelen van briefschrijver is geen woningbouwmogelijkheid voorzien in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de herziene woningbouwstrategie. De gevraagde handhaving van de wijzigingsbevoegdheid voor de genoemde locatie is daarmee niet passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het initiatief voldoet ook niet aan één van de zeven voorwaarden uit Uitvoering Herziene woningbouwstrategie, voor (nieuwe) plannen waar mogelijk wel medewerking aan verleend kan worden. Er is daarom geen reden tot handhaving van de wijzigingsbevoegdheid.

### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 4:**

- Geen.



## Zienswijze 5

5.1. De briefschrijver zegt dat de opgenomen groenbestemmingen op de percelen (kadastrale percelen 4823, 5013 en 5011) aan de zijde van de Toekomstweg niet correct is. De groenstrook ligt volgens briefschrijver over bestaande parkeerplaatsen en bestaande bedrijfsgebouwen.

De zienswijze is na sluiting van de zienswijzentermijn ingediend en wordt om die reden buiten beschouwing gelaten.

*De bestemming 'Groen' is overigens overgenomen uit het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007. Voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het geldende en feitelijke gebruik. Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat de bedrijfshal aan de westkant van het bedrijf in de groenbestemming ligt van het 'oude' bestemmingsplan uit 2007. Aangezien de bedrijfshal aan de westzijde met vergunning tot stand is gekomen, is de bestemming ter plaatse aangepast naar een bedrijfsbestemming met bijbehorend bouwvlak. Uit de inventarisatie destijds is niet naar voren gekomen dat er nog andere bouwwerken legaal tot stand zijn gekomen die nu binnen een groenbestemming liggen. Ook is niet naar voren gekomen dat de parkeerplaatsen met vergunning zijn aangelegd. Op basis van recent dossieronderzoek is uitgezocht of de aanwezige in de zienswijze bedoelde bebouwing en parkeerplaatsen legaal of illegaal zijn binnen de bestemming 'Groen'. Uit het dossieronderzoek is naar voren gekomen dat het gebouw aan de voorkant van het bedrijf op 11 augustus 1999 vergund is. Het bedrijfsterrein blijkt in de praktijk veel groter dan werd aangenomen. Een groenbestemming op de locatie van het gebouw en de parkeerplaatsen is dan ook niet passend. Het bestemmingsplan wordt op dit punt ambtshalve aangepast.*

5.2. De briefschrijver constateert dat de maximale planologische bedrijfscategorie 3.2 is ter plekke van de genoemde percelen onder punt 5.1. Maar dat het bedrijf dat ter plekke daar gevestigd is al jarenlang activiteiten ontplooit met een bedrijfscategorie 4.1. Dit zal volgens de briefschrijver toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf onmogelijk maken.

De zienswijze is na sluiting van de zienswijzentermijn ingediend en wordt om die reden buiten beschouwing gelaten.

*Overigens is de beschreven bedrijfscategorie 3.2 de planologische bedrijfscategorie. Deze komt overeen met de bedrijfscategorie uit het 'oude' bestemmingsplan 'Gaanderen' uit 2007. Met het toepassen van BBT maatregelen (Best beschikbare technieken) kan het zijn dat bedrijven volgens de staat van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie vallen. Dit betekent echter niet automatisch dat het gehele perceel ook een hogere bedrijfscategorie krijgt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 5:**

- Op de plankaart wordt ter plekke van het perceel Toekomstweg 15 de groenbestemming, ambtshalve omgezet naar een bedrijfsbestemming;
- Het bouwvlak wordt ambtshalve verruimd, zodat het vergunde gebouw aan de voorkant van het bedrijf ook binnen het bouwvlak ligt;
- De bedrijfscategorie blijft ongewijzigd.