

**VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL**, bundelnummer: 4  
 12ini01462

1. Onderwerp:	Bestemmingsplanwijziging in het kader van het VAB beleid; raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld	
2. Voor welke raads cyclus:	21 juni / 6 <sup>e</sup> cyclus 2012	
3. Agendering:	<input checked="" type="checkbox"/>	Raadsrotonde in Dru Cultuurfabriek
	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeenteraadsvergadering in Dru Cultuurfabriek
	<input type="checkbox"/>	Werkbezoek op locatie
4. Behandelwijze:	<input checked="" type="checkbox"/>	Bespreken
	<input type="checkbox"/>	Kennis van nemen
	<input type="checkbox"/>	Richting geven aan kaderstelling
	<input type="checkbox"/>	Controleren
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vaststellen door gemeenteraad
5. Indien raadsrotonde, hoeveel behandeltijd is naar schatting nodig:	<input type="checkbox"/>	een kwartier
	<input type="checkbox"/>	een uur
	<input type="checkbox"/>	vijf kwartier
	<input type="checkbox"/>	twee uur
	<input type="checkbox"/>	twee en een half uur
6. Samenvatting hoofdpunten:	Dit plan wijzigt de agrarische bestemming van dit perceel in de bestemming Wonen. Tevens maakt het de bouw van een nieuwe woning mogelijk op dit perceel ter verevening van de sloop van de overige bedrijfsbebouwing in het kader van het VAB beleid en splitsing van de bestaande bedrijfswoning in 2 woningen.	
7. Aan raadsleden mee te zenden stukken:	Raadsvoorstel Nota van zienswijzen Ontwerp-raadsbesluit	
8. Achterliggende stukken:	Het vast te stellen bestemmingsplan <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1509.BP000086-VA01">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1509.BP000086-VA01</a>	
9. Is er behoefte aan een mondelinge inleiding/ toelichting:	Nee	
10. Zijn er burgers, bedrijven, organisaties die bericht van raadsbehandeling moeten krijgen?	Ja, de indieners van de zienswijze ontvangen het raadsvoorstel en bericht van de behandeling.	
11. Opmerkingen Van het Presidium:		
12 Portefeuillehouder:	J.W. Haverdil	
13 Meer informatie bij:	Theo ten Brinke , tel.: (0315) – 292 421 E-mail: <a href="mailto:t.tenbrinke@oude-ijsselstreek.nl">t.tenbrinke@oude-ijsselstreek.nl</a>	
14. Opmerkingen raadsgriffie		



Datum raadsvergadering : 21 juni 2012

Bundelnummer : 4

Onderwerp : bestemmingswijziging in het kader van het VAB beleid: ontwerp-raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Entinkweg 3, Varsseveld.

## Voorgestelde beslissing:

1. Instemmen met de Nota Zienswijzen, gericht op het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld, gewijzigd vaststellen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000086-VA01.
3. Besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## Aanleiding

Voor het in het buitengebied gelegen perceel Entinkweg 3 Varsseveld is in verband met de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht, gericht op intrekking van het agrarisch bouwperceel en wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen. Daarnaast maakt dit plan de bouw van een nieuwe woning mogelijk, ter verevening van de sloop van de overige bedrijfsbebouwing in het kader van het VAB beleid en splitsing van de bestaande woning in 2 woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is van 5 april tot en met 18 mei 2012 voor iedereen ter inzage gelegd. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en van een reactie en een advies voorzien in de Nota Zienswijzen. Bijgaand ontwerp-voorstel strekt tot gewijzigde vaststelling van dit plan.

## Wat wordt met beslissing bereikt

- De agrarische bestemming van het perceel wijzigt in de bestemming wonen;
- Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning en splitsing van de bestaande woning in 2 woningen.
- Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit.

## Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *De voorstellen over de ingekomen zienswijze zijn beargumenteerd in de Nota zienswijzen, waarnaar bij deze nader wordt verwezen.*
- 2.1 *Het plan voldoet aan de criteria van het VAB beleid en aan de norm voor woningsplitsing.*  
Voor de bouw van een nieuwe woning dient tenminste 750 m<sup>2</sup> te worden gesloopt. Aan deze normstelling wordt voldaan. Daarnaast voldoet de bestaande woning aan de minimale inhoudsmaat (van 800 m<sup>3</sup>) voor woningsplitsing.
- 2.2 *Met deze bedrijfsbeëindiging wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit bereikt.*  
Door de sloop van de vrijkomende bedrijfsbebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw voor wonen ontstaat een duidelijke kwaliteitsverbetering in ruimtelijke en milieutechnische zin.
- 2.3 *Het plan is niet in strijd met de Regionale woonvisie.*  
De principe-toezegging tot het verlenen van medewerking aan dit plan dateert van voor de vaststelling van de Regionale woonvisie. Het plan geldt daarmee niet als een nieuwe aanvraag en is aldus niet in strijd met genoemde visie.
- 3.1 *Het betreft een individueel particulier plan, waarmee geen gemeentelijke kosten zijn gemoeid en het risico van planschade bij overeenkomst is afgedekt.*

## Communicatie

De indiener van de zienswijze ontvangt het raadsvoorstel en wordt nadien schriftelijk geïnformeerd over de beslissing en de verdere procedure. De vaststelling en terinzagelegging van het plan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, in de Staatscourant en op de website.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga  
secretaris

J.P.M. Alberse  
burgemeester

**Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Entinkweg Varsseveld.  
12ini01484**

Op het ontwerp-plan is een (1) zienswijze ingekomen op 11 mei 2012, 12ink09143.

Deze zienswijze is hierna samengevat sub 1 t/m 13, met een in cursiefschrift weergegeven reactie daarop en sub 2 en 3 een voorstel tot wijziging van het plan.

1. Reclamanten maken bezwaar tegen de korte inzage termijn en gaan uit van 6 weken ter inzage legging.

*Reactie:*

*De termijn van ter inzage legging was van 5 april tot en met 17 mei en beliep daarmee de wettelijk voorgeschreven termijn van 6 weken. De aanvankelijke onjuistheid in de publicatie is niet alleen gecorrigeerd op de website zoals in de zienswijze wordt aangehaald, maar eveneens in de Gelderse Post van 18 april 2012. De zienswijze van reclamanten is ontvangen op 11 mei en aldus binnen de termijn ingekomen en ontvankelijk.*

2. Het is onduidelijk hoeveel wooneenheden er komen op Entinkweg 3.

*Zoals in de publicatie en in de plantoelichting is weergegeven gaat het in totaliteit om 3 woningen: de bestaande woning mag worden gesplitst in 2 wooneenheden en ter verevening van de sloop van de bedrijfsbebouwing mag binnen het aangegeven bouwvlak 1 nieuwe woning worden gebouwd.*

**Voorstel sub 2:**

**Wij stellen u voor elke mogelijke onduidelijkheid hierover uit te bannen door de verbeelding, de regels en de toelichting in deze aan te vullen en te herzien zoals in het vaststellings-concept is opgenomen**

3. De beschrijving dat Entinkweg 3 voornamelijk ontsloten wordt door een aantal hoofdroutes zoals de Varsseveldseweg en de Entinkweg is niet helemaal juist: de hoofdroute Aaltenseweg wordt gemist en de Varsseveldseweg moet zijn Varsseveldsestraatweg.

*Reactie:*

*Het mag duidelijk zijn dat met de benaming Varsseveldseweg is bedoeld op de N318, de Aaltenseweg, die 200 m voorbij de aansluiting Entinkweg, op het grondgebied van Aalten, als Varsseveldsestraatweg wordt aangeduid.*

**Voorstel sub 3:**

**Wij stellen u voor de plantoelichting op dit onderdeel te vervolmaken.**

4. Het plan mag geen belemmering vormen voor bestaande en eventuele nieuwe ontwikkelingen op het perceel Entinkweg 1 en de bedrijfsvoering aldaar.

*Reactie:*

*In de plantoelichting is weergegeven dat de afstand tussen de percelen Entinkweg 1 en 3 170 m bedraagt en dat het gehouden geuronderzoek uitwijst dat er geen sprake is van belemmering over een weer.*

5. Reclamanten verzoeken om overleg over de landschappelijke inpassing, mede ter voorkoming van schaduwvorming en daling in opbrengsten van gewassen.

*Reactie:*

*De landschappelijke inpassing is als zodanig niet in het bestemmingsplan vastgelegd en wordt niet van gemeentewege uitgevoerd, maar is zaak van de initiatiefnemer/eigenaar. Het staat reclamanten uiteraard vrij zich daarover met laatstgenoemde nader te verstaan.*

6. Onduidelijk is of op Entinkweg 3 in de winter wel of geen vee in stallen gehouden kan worden.

*Reactie:*

*De agrarische bestemming van het erf c.q. het voormalig agrarisch bouwperceel wijzigt in de bestemming wonen en in samenhang daarmee wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waarmee er geen sprake meer zal zijn van het houden van vee in stallen in bedoelde zin.*

7. Onduidelijk is wat wel en niet de agrarische bestemming houdt en wat mogelijk is.

*Reactie:*

*Zoals sub 6 aangegeven heeft dit plan betrekking op het agrarisch bouwperceel, dat vervalt en dat perceelsgedeelte krijgt de bestemming wonen. De buiten dat vlak gelegen gronden houden volgens het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 de bestaande bestemming agrarisch gebied. Die bestemming is gericht op agrarische bedrijvigheid, waaronder wordt verstaan het geheel of overwegend gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.*

8. Er wordt wel algemeen, maar niet specifiek voor Entinkweg 3 beschreven hoe de gevonden bodemverontreiniging wordt opgelost.

*Reactie:*

*Bodemverontreiniging voortgekomen uit aanwezigheid van brandstoftanks en uit puin in de bodem heeft feitelijk een algemeen karakter en vraagt dooreen genomen geen specifieke per locatie verschillende aanpak. In dit geval is de oplossing c.q. aanpak afhankelijk van de periode waaruit de vervuiling dateert en van de afperking van de exacte omvang, hetgeen nog onderwerp is van nader vervolgonderzoek dat in het kader van de bouwplannen nadere afwikkeling vindt.*

9. Onduidelijk is hoe in de [paragraaf luchtkwaliteit de zinsnede dat de omliggende agrarische bedrijven door de voorgenomen ontwikkelingen niet verder worden beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden, moet worden uitgelegd.

*Reactie:*

*De aanduiding "niet verder" moet in dit verband worden begrepen als niet verder dan in de huidige bestaande situatie het geval is.*

10. Reclamanten wensen bevestigd te zien dat de woningen op Entinkweg 3 vervangende bedrijfswoningen zijn met dezelfde beschermende status als de boerderijwoning.

*Reactie:*

*Het plan strekt er toe dat er geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend op het adres Entinkweg 3 en de agrarische bestemming wijzigt daartoe in de bestemming wonen. Daarmee is er per definitie en ook feitelijk geen sprake meer van "bedrijfs"woningen. In de plantoelichting is aan de hand van het geuronderzoek weergegeven dat er geen sprake is van belemmering over en weer.*

11. Onduidelijk is of het plan wordt veranderd naar aanleiding van het archeologisch onderzoek .

*Reactie:*

*Het archeologisch onderzoek is voorafgegaan aan het voorliggend plan. Dat wordt in beginsel uitgevoerd volgens het voorliggend ontwerp.*

12. Onduidelijk is op welke termijn en tot hoever er in de toekomst industrie zal worden gerealiseerd in de nabijheid van het perceel van reclamanten.

*Reactie:*

*Het voorliggend plan heeft uitsluitend betrekking op het agrarisch bouwperceel Entinkweg 3. Reclamanten zullen doelen op een eventueel vervolg op het Bedrijventerrein Hofskamp II. Er is geen planvoorbereiding of planning op dat vlak aan de orde of te voorspellen.*

13. Onduidelijk is of de bijgebouwen minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

*Reactie:*

*In artikel 3.2.3 sub a van de regels is concreet voorgeschreven dat bijgebouwen minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.*

**Resumerend wordt de gemeenteraad voorgesteld op de zienswijze te beslissen conform deze Nota zienswijzen en daartoe het plan te wijzigen overeenkomstig de voorstellen sub 2 en 3 en naar aanleiding van de overige onderdelen van de zienswijze, geen wijziging aan te brengen.**

12ini01484

Raadsvergadering d.d. 21 juni 2012, nr. 4

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2012,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

**BESLUIT:**

1. het bestemmingsplan Buitengebied Wisch, locaties Entinkweg 3 Varsseveld , gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000086-VA01.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 juni 2012.

De griffier,

de voorzitter,

J. van Urk

J.P.M. Alberse