



NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp bestemmingsplan
“Harskamp”

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan Harskamp heeft conform de inspraakverordening Gemeente Ede van 21 oktober tot en met woensdag 10 november 2010 ter visie gelegen. Tevens heeft op 2 november 2010 in het Dorpshuis `De Nieuwe Spil` te Harskamp een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De inloopavond is door ongeveer 25 personen bezocht.

1.2 Status inspraaknota

De inspraaknota maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De ingediende reacties worden daarin kort en zakelijk weergegeven en betrokken bij de verdere besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

In dit geval is er voor gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak. Na behandeling van de ingekomen reacties volgt na voorafgaande openbare kennisgeving overeenkomstig artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken de tervisielegging van het ontwerp. Een ieder kan daartegen een zienswijze indienen. Daarna volgt een aanbieding van het ontwerp met bijbehorende stukken en eventuele zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad. Tegen het vaststellingsbesluit staat voor "belanghebbenden" die een zienswijze indienden en zij die bezwaar maken tegen de wijzigingen die mogelijk bij de vaststelling in het ontwerp zijn aangebracht, beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt tenzij Gedeputeerde Staten of de minister aan de raad een aanwijzing geven omtrent de inhoud van het plan.

1.4 Ingekomen inspraakreacties

Gedurende de periode 21 oktober tot en met woensdag 10 november 2010 zijn acht inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan Harskamp.

1.5 Ontvankelijkheid

Alle inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn verstuurd en ontvangen. De inspraakreacties zijn ontvankelijk.

2. De Inspraakreacties

2.1 De inspraakreacties zijn afkomstig van:

- a. familie N.H.;
- b. mevrouw M.B.-van B.;
- c. Kreeft Consultancy namens de heer G V.;
- d. Kreeft Consultancy namens de heer H. V.;
- e. Westreenen namens de heer T. R.
- f. ABCV Architectuur namens cliënt;
- g. M. t. A.
- h. Fame Planontwikkeling namens de gezamenlijke kerken, Hersteld Hervormde Gemeente Harskamp en de Gereformeerde Gemeente Harskamp De Valk te Wekerom.
- i. De heer A. V

2.2 Beoordeling inspraakreacties

Ad a Inspraakreactie van familie N. H.

Samenvatting

Inspreker meldt dat in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen een woning te realiseren op de locatie tussen de woningen Dorpsstraat 152 en 154 (Otterlo, sectie G, nr. 2062). Deze mogelijkheid ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt deze terug te laten komen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling:

Het vigerend bestemmingsplan Harskamp (1980) biedt een mogelijkheid tot woningbouw tussen de percelen Dorpsstraat 152 en 154. De verbeelding (voorheen: "plankaart") bevat een bebouwingsformule. Daaruit valt af te leiden dat bij recht, d.w.z. zonder nadere ontheffing, ter plaatse zowel een dubbele als een vrijstaande woning mag worden gebouwd. Het geldend plan schrijft een afstand van 2½ m tot beide erfgronden voor en een woningbreedte van minimaal 6 meter. Hieraan kan worden voldaan.

Samenvattend zijn wij van mening dat inspreker terecht wijst op een geldende bouwtitel. Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Ad b Inspraakreactie van mevrouw M. B.-van B.

Samenvatting

Inspreker zou graag willen dat de bestemming wonen op het perceel Dorpsstraat 188 (Otterlo, sectie G, nr. 1844) ruimer wordt dan nu is voorgesteld. Zij verzoekt de mogelijkheid te bieden om de huidige woning met werkplaats en de twee grote stenen schuren te vervangen door twee, mogelijk drie woningen. Inspreker verwijst daarbij naar de gesprekken rondom de structuurvisie (2003) en de mogelijkheden in het buitengebied hiervoor. Bijgevoegd is de structuurvisieplankaart en de bestemmingsplankaart met daarop de gewenste wijziging.

Beoordeling

Een actualisatieplan dient ertoe om een bestaande (planologische) situatie te inventariseren en deze vervolgens daarin vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet eerder meegenomen dan nadat

alle noodzakelijke onderzoeken met gunstig resultaat zijn afgesloten en het gemeentebestuur zich daarover heeft uitgesproken.

De voorgestane ontwikkelingen passen in beginsel niet in het plan. Op dit moment ontbreekt een concreet bouwplan of een ruimtelijke onderbouwing of schets waarover een voorlopig bestuurlijk oordeel is gegeven. Het is daarom goed om inspreker te wijzen op de mogelijkheid om zo'n plan of schets te presenteren. Er zal vervolgens een integrale beoordeling van een plan plaatsvinden om te bezien of medewerking al dan niet mogelijk is.

De inspraakreactie leidt, samenvattend, niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c Inspraakreactie van van Kreeft Consultancy, namens G. V. te Harskamp

Samenvatting

Inspreker meldt dat de bestemming voor de Kraatswegje 6 de bestemming Bedrijf met aanduiding 'bouw-bedrijf' of 'bedrijf t/m categorie 2 of 3' moet zijn in plaats van de bestemming Wonen (tae). De woning op het perceel zal dan de aanduiding 'bedrijfswoning' moeten krijgen. De bestemming van Kraatswegje 4 kan ongewijzigd blijven. Ook vraagt de inspreker om in de ruimte tussen Kraatswegje 2 en 4 een bouwvlak aan te geven met een bouwaanduiding voor 'twee-aan-een' plus een bouwvlak voor een bouwaanduiding 'vrijstaand', dan wel minimaal twee bouwvlakken met een bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Beoordeling

Op Kraatswegje nr. 6 is een aannemingsbedrijf gevestigd. En op nummer 4 een burgerwoning conform het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied en de verleende vergunningen voor de beide percelen. Het bestemming zal hierop worden aangepast.

Een actualisatieplan dient ertoe om een bestaande (planologische) situatie te inventariseren en deze vervolgens daarin vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet eerder meegenomen dan nadat alle noodzakelijke onderzoeken met gunstig resultaat zijn afgesloten en het gemeentebestuur zich daarover heeft uitgesproken.

De voorgestane ontwikkelingen passen in beginsel niet in het plan. Op dit moment ontbreekt een concreet bouwplan of een ruimtelijke onderbouwing of schets waarover een voorlopig bestuurlijk oordeel is gegeven. Het is daarom goed om inspreker te wijzen op de mogelijkheid om zo'n plan of schets te presenteren. Er zal vervolgens een integrale beoordeling van een plan plaatsvinden om te bezien of medewerking al dan niet mogelijk is.

Ad d Inspraakreactie van van Kreeft Consultancy, namens H. V. te Harskamp

Samenvatting

Inspreker verzoekt om het bebouwingspercentage voor de percelen Dorpsstraat 225 en Dorpsstraat 227 met 10% te verhogen (naar 26%) om toekomstige uitbreiding mogelijk te maken. Voor het perceel Dorpsstraat 227 wil de inspreker de nadere aanduiding 'categorie 2 of 3' in verband met het garage/autobedrijf dat ter plekke is gevestigd. Tot slot verzoekt de inspreker om een extra bedrijfswoning op zijn perceel aan de noordzijde van het terrein (tekening is bijgevoegd).

Beoordeling

Op het perceel Dorpsstraat 225 is een hovenier/tuincentrum gevestigd. Verder is er in 2009 een ontheffing verleend om daar een autobedrijf te vestigen. Dit autobedrijf is bekend op het adres Dorpsstraat 227. Het past binnen de categorie-aanduiding "gemengd A-B". Door de specifieke aanduiding Tuincentrum naast de categorie A-B op te nemen zijn de rechten van de bestaande bedrijven verzekerd.

Binnen de gemeente Ede wordt niet meegewerkt aan het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. De milieuwetgeving maakt dat de aanwezigheid van bedrijfswoningen belemmerend kan werken naar omliggende percelen. Op het perceel is bovendien al een bedrijfswoning aanwezig. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning ontbreekt dan ook ten ene male.

Het bouwvlak heeft een grootte van 9210 m². De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 1220 m². Opgemerkt moet worden dat de aanwezige bedrijfswoning, het bijgebouw en het zwembad niet zijn meegerekend. Dit is een percentage van om en nabij de 13,2%. Gebruikelijk is om in actualiseringsplannen een bebouwingspercentage te hanteren dat overeenstemt met de oppervlakte van de legaal aanwezige bebouwing + 10% uitbreidingsruimte.

Dit betekent 1220 m² + 122 m² komt overeen met 14,6%. Dit zal worden afgerond naar een bebouwingspercentage van 15%. Hiermee hebben de beide bedrijven voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat het autobedrijf slechts huurder is van een deel van het perceel.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast als hierboven aangegeven.

Ad e Inspraakreactie van Westreenen, namens de heer T. R.

Samenvatting

Inspreker wijst op de rechten die volgens artikel 30 herziening Buitengebied nu gelden voor perceel Kraatsweg 19 en eist dat deze voor dit perceel worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat hierbij o.a. om het terugbouwen van m² bij vervanging van de bestaande schuren en om het functieveranderingsbeleid.

Beoordeling

Het perceel Kraatsweg 19 is opgenomen in het geldend bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het is daarin bestemd voor "Wonen en Agrarisch nevenbedrijf". Die bestemming staat één woning toe. In het voorontwerpbestemmingsplan is overigens ten onrechte een tweede woning opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd. Het perceel is niet betrokken in de artikel 30-herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

Het perceel heeft in het voorontwerp de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding "agrarisch nevenactiviteit" gekregen. Op het perceel is meer bebouwing aanwezig dan in artikel 25 lid 3 sub 2 is toegestaan. Echter, hiermee is de aanwezige bebouwing niet onder het overgangsrecht geplaatst. Artikel 30 geeft immers aan dat als de bestaande bebouwing in maat en oppervlak afwijkt van de in de regels van het bestemmingsplan gegeven voorschriften, de bestaande bebouwing maatgevend is.

Hiermee is de rechtszekerheid afdoende gewaarborgd voor het betreffende perceel.

Het functieveranderingsbeleid is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied".

Het is vastgesteld beleid waar inspreker, indien hij voldoet aan de voorwaarden een beroep op kan doen ongeacht binnen welk bestemmingsplan het perceel valt.

De inspraakreactie leidt enkel tot schrapping van genoemde tweede woning. Voor het overige blijft het voorontwerp ongewijzigd.

Ad f Inspraakreactie van ABCV Architectuur namens (niet nader genoemde) cliënt

Samenvatting

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op perceel Dorpsstraat 199 met betrekking tot de goothoogte (max. 10 meter ipv 6 meter) en het aantal toegestane bedrijfswoningen, minimaal overeenkomstig met de verleende vergunning BZ2010B0134.

Beoordeling

Op 21 mei 2010 is onder nummer 2010B0134 bouwvergunning verleend voor de oprichting van twee bedrijfsunits met "woningen". Met die woningen zijn volgens de bouwaanvraag bedrijfswoningen bedoeld. De bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk van kracht.

Inspreker beroept zich terecht op deze besluitvorming.

Het vergunde bouwplan zal in het ontwerpplan worden opgenomen.

Ad g Inspraakreactie van M. t. A.

Samenvatting

Het perceel gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1459 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming bos maar wordt sinds het in eigendom verkrijgen in 1979 (en al eerder) gebruikt als cultuurgrond (weiland). Inspreker verzoekt het overgangsrecht dat al bestaat te legaliseren in het nieuwe bestemmingsplan en in concreto de bestemming 'Bos' te wijzigen in 'Agrarisch'.

Beoordeling

Het perceel ligt in een hoek die wordt gevormd door de Edeseweg en de Molenstraat en maakt onderdeel uit van het landgoed 'De Harscamp'. In het geldende "Bestemmingsplan voor het buitengebied der gemeente Ede" (1975) is het bestemd voor "Bos". Die bestemming is tot nu toe niet verwezenlijkt. De gronden zijn in overeenstemming met het overgangsrecht van het geldend bestemmingsplan in gebruik als cultuurgrond (weide).

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruikovereenkomstig de bestaande situatie in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen. Slechts als dat op grond van nieuwe beleidsinzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de voorgenomen nieuwe bestemming zwaarder weegt dat de gevestigde rechten en belangen van inspreker, is dat anders.

Niet valt aan te nemen dat het huidig gebruik als weide binnen de komende planperiode zal worden beëindigd. Er zijn geen dringende planologische redenen om dat gebruik planologisch-juridisch te doorkruisen. Het tast bovendien de ruimtelijke samenhang met het direct omliggende gebied niet aan. Daarom wordt op

het bewuste perceel binnen de bestemmingscategorie "Bos" een specifieke aanduiding aangebracht die het voortgezet gebruik van de weide veilig stelt.

Ad h Inspraakreactie Fame Planontwikkeling

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat er sprake is van vergrijzing van de bevolking en dat de kerken het initiatief hebben genomen tot een nieuwe woonvorm voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Het idee is om woningbouw in de vorm van 40 appartementen en om en nabij de 12 woningen te realiseren. Het gaat om het perceel gelegen tussen de Dabeloseweg en Tepelenburgweg en de Dorpsstraat aan de oostzijde van het perceel. Het perceel valt buiten het plangebied en is niet aangeduid als zoekzone. Inspreker zou hier graag de bestemming "wonen" opgelegd zien.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualiseringsplan. Daarin worden ontwikkelingen uitdrukkelijk niet meegenomen tenzij ze voldoende concreet en bestuurlijk gewogen zijn. Een en ander vereist een zorgvuldige opstelling van stedenbouwkundige en milieuhygiënische randvoorwaarden en zo nodig een beeldkwaliteitsplan. In de openbare bekendmaking van het plan en ook zijn toelichting is overigens expliciet vermeld dat de zoekzones géén onderdeel vormen van dit bestemmingsplan.

Indien inspreker voornemens is zijn plan verder uit te werken, wordt aangeraden een concreet en onderbouwd verzoek in te dienen. Als dat bestuurlijk instemming verkrijgt kan er verdere planvorming plaatsvinden.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad i Inspraakreactie De heer A. V, te Harskamp

Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied een omvang voor de woning op zijn perceel van 600m³ is opgenomen. Met het aangegeven bouwvlak en de hoogtes wordt dit ingeperkt. Inspreker verzoekt tot aanpassing van het plan.

Beoordeling

Hetgeen inspreker stelt is juist. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast zodat de mogelijkheid tot 600m³ wordt overgenomen.

3 Reacties uit het vooroverleg

3.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan diverse instanties aangeboden voor vooroverleg, te weten aan:

- a. Hulpverleningsdienst Gelderland Midden te Arnhem;
- b. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-inspectie Regio Oost
- c. Waterschap Vallei & Eem te Leusden;

3.2 Reacties uit het vooroverleg en de gemeentelijke beoordeling daarvan

Reactie van Hulpverlening Gelderland Midden

Hulpverlening Gelderland Midden geeft aan dat op grond van het BEVI de hoogte van het groepsrisico dient te worden gemotiveerd. De belangrijkste punten uit de veiligheidsanalyse zijn:

- De bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Hoofdweg 12 vindt plaats via de N310, en dus door het plangebied.
- De effectafstanden van BLEVE en plasbrand liggen in het plangebied
- in het plangebied bevinden zich diverse kwetsbare objecten.
- Langs de N310 is voldoende primair bluswater, maar onvoldoende bluswater om een aangestraalde LPG-tank effectief te kunnen koelen.
- bij het voordoen van een BLEVE worden de mogelijkheden voor de hulpverlening in het plangebied overschreden.

HGM adviseert:

- een verantwoording van het groepsrisico op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan.
- aandacht te besteden aan de bluswatercapaciteit langs de N310.
- mensen te informeren over de risico's en wat te doen in het geval van een incident teneinde de zelfredzaamheid te vergroten.

Reactie gemeente

Het verzoek is verwerkt in de plantoelichting.

Reactie van Vrom-inspectie

VROM inspectie verzoekt de Legerplaats Harskamp primair te bestemmen als 'Maatschappelijk-militaire zaken', zie ook bijgevoegde kaart. De aanduiding 'groen' en 'bioscoop' zouden hiernaast gebruikt kunnen worden. De regels dienen hierop aangepast te worden.

Verder wijst de Vrom-Inspectie er op dat in het gebouw aan de Otterloseweg 8 een kantoor van de Marechaussee is gevestigd. De aanduiding 'onderwijs' is dan ook niet correct.

De benaming ISK in de toelichting, paragraaf 2.3, 2.4 en 2.6 dient te worden gewijzigd in Legerplaats Harskamp.

Reactie gemeente

De reactie is verwerkt in de plantoelichting, verbeelding en regels.

Reactie van Waterschap Vallei & Eem

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het Waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.