



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

BENNEKOM-WEST

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bennekom-West heeft van donderdag 9 februari 2012 tot en met woensdag 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben vier reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Reclamant

Reclamant geeft aan dat de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De bestemming van het naastgelegen perceel op nummer 61 is Gemengd. Binnen die bestemming heeft reclamant een kantoorfunctie met twee wooneenheden (appartementen). Deze werkzaamheden worden inmiddels ook deels vanuit huis (nummer 59b) uitgevoerd.

Omdat ook het eerste deel van de Edeseweg met de huisnummers 49, 51, 53, 55 en 57 in gebruik zijn als woonhuis maar wel de bestemming Gemengd hebben gekregen, verzoekt reclamant om ook zijn perceel de bestemming Gemengd te geven, omdat dit ruimere mogelijkheden biedt bij verplaatsing van zijn kantoor.

Reactie gemeente

Bij de actualisering van het bestemmingsplan wordt conserverend te werk gegaan. Dit betekent, dat wordt gekeken wat de planologische en feitelijke situatie is en of er eventueel vergunningen of vrijstellingen zijn verleend. Voor het perceel Edeseweg 59b geldt dat, zoals reclamant ook al aangeeft in de zienswijze, het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming heeft. Dit is vervolgens ook het vertrekpunt. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om kantoor aan huis te hebben, tot een maximum van 80 m². Dit betekent, dat de bestemming die is neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomt met de huidige planologische situatie en daarnaast ook het huidige feitelijke gebruik toelaat.

Dit concluderend, moet de vraag van reclamant worden gezien als een nieuwe ontwikkeling. In de actualisering is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet worden meegenomen.

Uitzondering hierop is alleen als er al een vraag lag en er voldoende onderzoek is uitgevoerd en daarnaast ook al door het college is aangegeven dat de ontwikkeling wenselijk is. Hiervan is in dit geval geen sprake; de vraag wordt pas in de ontwerpfasen gesteld. In deze fase is het niet meer mogelijk om ontwikkelingsvragen mee te nemen in het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De vraag die is gesteld, wordt uitgezet in het zogenaamde planatelier. Reclamant krijgt te zijner tijd bericht of de gevraagde ontwikkeling haalbaar is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Reclamant

Reclamant heeft ook een inspraakreactie ingediend en is daarin voor wat betreft het bouwvlak tegemoet gekomen. Nu vraagt reclamant om voor het bouwvlak in te brengen dat het geschikt is en de bestemming heeft voor maximaal 4 wooneenheden.

Reactie gemeente

De bestemming die het perceel in het ontwerpbestemmingsplan heeft gekregen komt volledig overeen met die in het vigerende bestemmingsplan. Bij de actualisering wordt conserverend te werk gegaan. Hiervan is in dit geval sprake. De wens van reclamant om vier wooneenheden mogelijk te maken in het pand is ontwikkelingsgericht. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in een actualiseringsplan. Dit heeft te maken met het feit dat daarvoor onderzoeken noodzakelijk zijn om te

kunnen beoordelen of de ontwikkeling ook wenselijk is. In dit geval wordt dan ook vastgehouden aan de conserverende gedachte.

De ingediende zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De vraag die is gesteld, wordt uitgezet in het zogenaamde planatelier. Reclamant krijgt te zijner tijd bericht of de gevraagde ontwikkeling haalbaar is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Reclamant

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan eigenlijk niet veel meer is dan een inventarisatiekaart waarop de bestaande situatie wordt vertaald in het bestemmingsplan. Tegen deze beperkende werking van het bestemmingsplan maakt reclamant ernstig bezwaar, omdat toekomstige ontwikkelingen op voorhand zijn uitgesloten.

In het vigerende bestemmingsplan zijn uitbreidingsmogelijkheden over de volle hoogte aangegeven ten zuiden en ten noorden van het bestaande monumentale pand. Met een bepaalde marge zou reclamant zich kunnen vinden in een verkleining van het zuidelijke uitbreidingsvlak (tot ongeveer 3 meter vanaf de voorgevel van het pand), mits deze aan het noordelijke uitbreidingsvlak wordt toegevoegd. De essentie is, dat reclamant aan die zijde wil vasthouden aan een uitbreidingsmogelijkheid van de kantoorbestemming (aan huis). Het feit dat het pand een rijksmonument is, biedt voldoende waarborgen dat een uitbreiding verantwoord zal plaatsvinden.

Om visuele schade aan het monumentale pand te voorkomen kan reclamant zich voorstellen dat de uitbreiding een hoge mate van transparantie dient te krijgen. Om het minder efficiënt bruikbare monument in stand te kunnen houden, is een dergelijke kantoor toevoeging nodig en reclamant verzoekt de gemeente om die ook als zodanig te bestemmen.

Reclamant verzoekt om met betrekking tot de kantoorfunctie de uitbreidingsmogelijkheden van het vigerende plan te herstellen en deze te concentreren aan de noordzijde van de monumentale villa op een zodanig nader te formuleren voorwaarde dat geen visuele schade wordt veroorzaakt aan het monumentale pand.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming Gemengd-1, terwijl er in het vigerende bestemmingsplan sprake is van Woondoeleinden, kantoren en bijzondere bebouwing. Door de bestemmingsplanwijziging wordt het gebruik beperkt, omdat binnen Gemengd-1 de bijzondere bebouwingsbestemming niet is opgenomen. Om een goede exploitatie van een monument te waarborgen, is het essentieel om de gebruiksmogelijkheden over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan.

De aanwezige bebouwing aan de noordzijde van het pand staat op de plankaart aangegeven. Gelet op het monumentale karakter van het pand is het ongewenst om een garage inpandig te situeren. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijkheid om aan de noordzijde een dubbele stenen garage te situeren.

De strook grond aan de oostkant van het pand grenzen aan de Edeseweg krijgt in het nieuwe plan de bestemming Verkeer. De zienswijze is, dat deze grond dezelfde bestemming moet krijgen als het perceel Edeseweg 117. De grond is namelijk in eigendom van Oud Vossenhol Management&Beheer BV, maar is aanhorig aan de rest van de tuin van Edeseweg 117.

Reactie gemeente

Het actualiseringsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. In dit geval gaat het om een rijksmonument. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een ruimer bouwvlak opgenomen. In de planregels van dat plan is echter opgenomen dat voorop staat het behoud of herstel van de aldaar voorkomende verschijningsvorm van het bestaande woongebouw. Daarnaast is bepaald, dat het gebouw aan uitsluitend één van de zijerven mag worden uitgebreid met een aanbouw van maximaal één bouwlaag.

Bij monumenten is de afspraak gemaakt om een bouwvlak strak om de hoofdbebouwing neer te leggen. Dit heeft te maken met het feit dat hiermee een reëel beeld wordt gecreëerd. Binnen een bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden uitgebreid. Bij monumenten is het vrijwel nooit mogelijk om de hoofdbebouwing uit te breiden.

Dit betekent overigens niet, dat er helemaal geen bouwmogelijkheden meer zijn. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn immers buiten het bouwvlak mogelijk. Ook voor dit perceel geldt, dat er mogelijkheden zijn voor de gevraagde uitbreiding. Bij een uiteindelijke aanvraag komen de monumentale aspecten en de uiterlijke verschijningsvorm dan vanzelf aan de orde. Het bestemmingsplan is in dit geval eerder flexibeler dan beperkter dan het vigerende plan. In het totaalpakket kan worden bekeken wat de beste plaats is voor een eventuele uitbreiding.

Ook de gevraagde dubbele garage is mogelijk op het perceel. Binnen de bestemmingsplanregels is immers opgenomen, dat er een oppervlakte van maximaal 50 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Wanneer het achtererf groter is dan 200 m², dan geldt, dat 10% van het meerdere mag worden opgeteld bij de 50 m², waarbij als absoluut maximum geldt dat niet meer dan 90 m² mag worden gerealiseerd. In dit geval is het achtererf ruim 500 m², waardoor er in elk geval 80 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan hoeft wat betreft het bouwvlak niet te worden aangepast, omdat de feitelijke mogelijkheden uit het vigerende plan niet zijn weggenomen.

Voor wat betreft het toegestane gebruik heeft reclamant gelijk. In Gemengd-1 is het niet mogelijk om de maatschappelijke functie (bijzondere bebouwing in het vigerende plan) uit te oefenen. Reclamant kan worden gevolgd in de redenering dat het niet wenselijk is om het toegestane gebruik van een monument te beperken.

Het bestemmingsplan dient te worden aangepast in die zin, dat het op het perceel ook mogelijk is om maatschappelijke functies uit te oefenen.

Voor wat betreft de genoemde strook grond geldt, dat deze niet in eigendom is van de gemeente. Het uitgangspunt is dat openbaar gebied een openbare bestemming krijgt en dat particuliere grond ook een particuliere bestemming krijgt. Kort gezegd komt het er op neer, dat de bestemming van het perceel wordt uitgebreid met de genoemde strook grond.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Een strook waarop de Verkeersbestemming ligt, wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd-1. Daarnaast wordt op het perceel de aanduiding maatschappelijk toegevoegd.

4. Reclamant

Reclamant is al jaren bezig om een correcte bestemming te krijgen voor de Bovenbuurtweg 61 in Bennekom. De inspraakreactie heeft niet geresulteerd in medewerking van het college.

Het niet toekennen van een bouwblok op het perceel Bovenbuurtweg 61 Bennekom is een al vele jaren slepende omissie, die nu op basis van voortschrijdend inzicht eenvoudig hersteld kan worden. In de inspraaknota staat immers ook dat er ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd vanwege voortschrijdend inzicht. Circa 15 jaar is er in de achtertuin van dit perceel de bouw van 16 woningen mogelijk gemaakt. De 17^e woning is indertijd echter vergeten.

In het voorliggende ontwerp is het perceel aan de voorzijde bestemd als tuin en aan de achterzijde als Wonen. Er is echter geen bouwblok meegenomen, terwijl deze nu juist wel bij deze plek en deze functies hoort. Het actualiseren is een uitgelezen moment om dit soort doublures uit het verleden te verwerken.

De afwijzing van de raad ligt inmiddels voor bij de Raad van State.

Reactie gemeente

Het verzoek om op dit perceel een woning te realiseren is in een eerder stadium uitgebreid aan de orde geweest. De gemeenteraad heeft besloten om daaraan geen medewerking te verlenen. Dit besluit ligt nu voor bij de Raad van State. Het is niet wenselijk om in dit actualiseringsplan terug te komen op het eerder genomen besluit, nu dit weloverwogen is genomen met de daarbij horende motivering. Slechts in het geval de Raad van State aangeeft dat het besluit niet op goede gronden is genomen is er reden voor heroverweging daarvan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Reclamant

Deze zienswijze is niet-ontvankelijk omdat de termijn (tot en met 21 maart 2012) waarbinnen de reactie binnen had moeten zijn is overschreden (ontvangstdatum zienswijze 3 april 2012).

Deze reclamanten worden door de ambtelijke dienst uitgenodigd. Tijdens dit overleg wordt toegelicht waarom de zienswijze niet-ontvankelijk is en hoe de zienswijze door de ambtelijke dienst wordt beoordeeld.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.