



NOTA ZIENSWIJZEN EN OVERLEG

BESTEMMINGSPLAN “OTTERLO”

1 november 2011

I. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Otterlo" heeft van 8 september tot en met 19 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijze ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld deze mondeling toe te lichten op 20 oktober 2011. Allen hebben te kennen gegeven van die mogelijkheid geen gebruik te zullen maken. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien. Van de mondelinge zienswijze is onderstaand verslag gemaakt.

II. Samenvatting zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Het bankkantoor aan de Arnhemseweg 14 was voorheen bestemd voor "Bijzondere bebouwing". Het ontwerp-bestemmingsplan kent er de bestemming "Dienstverlening" aan toe. Het kantoor bestaat nog steeds, zij het dat op dit moment daar enkel nog de geldautomaat actief is. Ook het naastgelegen perceel was destijds bestemd voor "Bijzondere bebouwing". Het is nu aangewezen voor "Wonen". Stroomberg vraagt om ook aan nr. 14 de bestemming "Wonen" toe te kennen en wel door middel van een dubbelbestemming of wijzigingsbevoegdheid.

Beoordeling zienswijze

Gelet op het overheersende stedenbouwkundige beeld van de omgeving bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de gevraagde plaanpassing. Het instrument van een "dubbelbestemming" is daarvoor echter minder geschikt. Dat ziet namelijk op onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen. Ook een zogenaamde binnenplanse ontheffing is wettelijk niet mogelijk. Deze kan alleen een planregel doorbreken maar niet een op de verbeelding aangegeven bestemming.

Om Stroomberg tegemoet te komen resteren daarom drie mogelijkheden:

- a. de bestemming "Dienstverlening" wijzigen in "Wonen" en de bestaande bankfaciliteit (geldautomaat) door middel van een specifieke gebruiksregel te regelen;
- b. de bankfaciliteit als ondergeschikte nevenactiviteit op te nemen in een nieuwe bestemming "Wonen" ;
- c. de bestemming "Dienstverlening" handhaven onder toevoeging van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid.

Een actualisatieplan dient ertoe om een bestaande (planologische) situatie te inventariseren en deze vervolgens daarin vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen nemen wij daarin niet eerder mee dan nadat alle noodzakelijke onderzoeken met gunstig resultaat zijn afgesloten en wij ons daarover hebben uitgesproken. De gevraagde ontwikkeling past daar niet in. Op dit moment is er geen sprake van een concreet en bestuurlijk geaccordeerd bouwplan of ruimtelijke onderbouwing. Bovendien zou toekening van een volwaardige woonbestemming op particuliere grond zonder exploitatieplan niet mogelijk zijn.

Voor opnemings van een wijzigingsbevoegdheid geldt dat niet. Pas bij vaststelling van een wijzigingsplan zal gelijktijdig kostenverhaal moeten zijn verzekerd.

Samenvattend is er reden om de client van Stroomberg tegemoet te komen. De betrokken belangen lijken ons het meest gediend met toevoeging van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

indieners van de zienswijze vraagt om:

- a. uitbreiding van het bouwvlak van Arnhemseweg 4 en aanpassing van de maximale hoogte van de bestaande uitbouw daarvan;

- b. aanpassing (lees: vergroting) van het bouwvlak van Dorpsstraat 19/21 (Hotel Kruller) en maximale goot- en bouwhoogte binnen die uitbreiding te bepalen op respectievelijk 6 en 10 m. ;
- c. toekenning van een bedrijfswoning aan het perceel Dorpsstraat 35 (horecabedrijf "t Witte Hoes").

Ad a

De gevraagde uitbreiding betreft de achterzijde van het bouwvlak. De omvang ervan is betrekkelijk gering en laat zich daarom gemakkelijk voegen in het stedenbouwkundig beeld. Door de grens van het bouwvlak te projecteren op 5 meter van het Mosselsepad ontstaat er een aanvaardbare stedenbouwkundige invulling. De hoogte van de bebouwing binnen het uit te breiden bouwvlak kan zonder bezwaar worden gesteld op 10 m. De bouwhoogte van platte zuidelijke uitbouw dient echter te worden bepaald op 4 m. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie zonder dat de belangen van eigenaren aangrenzende percelen worden geschaad.

Ad b

Dorpsstraat 19/21 (Hotel Kruller) was bestemd voor Horecabedrijven (HB) en is nu aangewezen voor "Gemengd". De functie "horecabedrijf" is daarin expliciet opgenomen. De gevraagde aanpassing van de verbeelding kan zonder bezwaar plaatsvinden. De voorgestelde grens van het bouwvlak en de daarbinnen geldende maatvoering van de bebouwing (6 m goothoogte / 10 m maximale hoogte) stemt overeen met de belendende bebouwing op nr. 15. Door de grens van het bouwvlak van het achtererf bovendien te projecteren op 2 meter van erfgrans van nr. 15 ontstaat er een aanvaardbare stedenbouwkundige invulling.

Ad c

Bestaande legale situaties dienen zoveel mogelijk 1:1 te worden vertaald in een actualiseringsplan. Het horecabedrijf beschikt over een bedrijfswoning. De zienswijze is gegrond. In verband daarmee wordt in artikel 11, 1^e lid (Horeca) één bedrijfswoning expliciet vermeld en worden daarvoor tevens specifieke bouwregels toegevoegd.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt verzocht om opnemng van een bouwvlak om de bouw van een kosterswoning aan de Van Broeckhuysenstraat (tussen de nrs. 2 en 6) mogelijk te maken.

Beoordeling zienswijze

In het nu nog geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor "Vrijstaande en dubbele eengezinshuizen (EVD)" met een minimale inhoud van 275 m³. Die bouwmogelijkheid is in het ontwerp-bestemmingsplan Otterlo ten onrechte niet overgenomen. De maatvoering van het perceel (circa 20 m breed en 17 m diep) maakt een aanvaardbare stedenbouwkundige invulling mogelijk. Bij de projectie van het toe te voegen bouwvlak zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens, zoals opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan, als uitgangspunten genomen. Aan de zienswijzen kan zonder bezwaar voor aanwonenden worden tegemoet gekomen.

Reclamant 4

Samenvatting mondelinge zienswijze

De zienswijze ziet op de maximale hoogte van het pand Arnhemseweg 4 te Otterlo. Die is bepaald op 8 meter. De indiener van de zienswijze verzoekt die maximale hoogte te bepalen op 10 meter en verwijst naar een gelijklopende regeling van het nu nog geldende bestemmingsplan.

Beoordeling mondelinge zienswijze

In het geldend bestemmingsplan Otterlo is het pand aangewezen voor "Bijzondere bebouwing". In de planregels is de maximale hoogte bepaald op 10 meter. De hoogte van het hoofdgebouw, waarin nu een autobedrijf is gevestigd, bedraagt feitelijk iets minder. Datzelfde geldt voor de goothoogte van dat pand. Slechts om dringende planologische redenen kunnen bestaande rechten geheel of gedeeltelijk worden teruggenomen. Dergelijke redenen doen zich hier niet voor. De zienswijze is – samenvattend gegrond. Op de verbeelding wordt de vermelding van de maximale hoogte bepaald op 10 m.

Overigens kan nog worden verwezen naar de reactie op zienswijze nr. 2. De uitkomst daarvan is dat de hoogte van de uitbouw op 4 m wordt gesteld.

III. Inloopavond

Op woensdag 19 oktober 2011 vond in het dorpshuis De Aanloop van 19.30-21.00 uur een inloopavond plaats. Belangstellenden konden op die avond kennis nemen van het ontwerp-bestemmingsplan en daarop reageren. Medewerkers van de gemeente Ede waren aanwezig om op hun vragen en reacties in te gaan. De avond is bezocht door 22 belangstellenden.

Resultaten van het vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan:

- a. Waterschap Vallei & Eem te Leusden
- b. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden;
- c. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, beide te Arnhem;

Volgens afspraak is het voorontwerp niet toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende rijksdiensten en de provincie Gelderland. Dat heeft te maken met het karakter van het plan (actualisatieplan) dat niet op ontwikkeling is gericht. Van het Waterschap Vallei & Eem is geen reactie ontvangen. Voor het overige geven de reacties aanleiding om het volgende op te merken.

Ad b (Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden)

Inhoud overlegreactie

De Veiligheids- en Gezondheidsregio heeft op 17 augustus 2011 laten weten dat het voorontwerp geen aanleiding geeft om maatregelen te adviseren. Wel zijn met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen (i.c. propaan) enkele algemene beschouwingen gegeven.

Beoordeling overlegreactie

De reactie houdt verband met de aanwezigheid van een propaantank op camping "De Zanding". "Deze tank ligt echter op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied en is hierdoor verder niet relevant voor de externe veiligheid in het plangebied", aldus de Veiligheids- en Gezondheidsregio. De plantoelichting weerspiegelt overigens de genoemde algemene beschouwingen van deze organisatie. Er bestaat samenvattend geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ad c (Kamer van Koophandel Centraal Gelderland)

Inhoud overlegreactie

De Kamer zegt in grote lijnen in te kunnen stemmen met het ontwerp. Haar opmerkingen hebben betrekking op:

- a. de regeling van beroepsmatige activiteiten en lichte bedrijvigheid vanuit woningen. Het ontwerp staat zo'n nevenactiviteit toe, zij het tot een omvang van niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 30 m². De Kamer vindt die maatvoering te krap;
- b. binnen de bestemming "Gemengd" mag een detailhandelshandelsfunctie niet meer dan 150 m² omvatten. De kamer vindt ook die maat stringent en vindt haar overbodig. Ze stelt voor de betreffende gebruiksregel te schrappen.

Beoordeling overlegreactie

Ad a

De regeling behoort tot de standaard-gebruiksregels van de gemeente Ede. Bovendien ziet de Kamer voorbij aan artikel 17.6 onder b van de planregels. Dat maakt het mogelijk vrijstelling te verlenen tot een maximum van 80 m². De regeling past bij de schaal van Otterlo en is ook overigens niet in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de overlegreactie geeft daarom geen aanleiding tot planaanpassing.

Ad b

De bestemming "Gemengd" concentreert zich hoofdzakelijk in het gebied rond de (westzijde) van de Dorpsstraat, de noordzijde van de Kerklaan en het westelijk deel van de Sportlaan. Daar komen

meerdere functies voor die ruimtelijk en functioneel samenhangen. Om die samenhang te benadrukken is afgezien van een perceelsgewijze toedeling van bestemmingen. In plaats daarvan is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering waarbij aan sommige functies kwalitatieve of getalsmatige beperkingen gesteld. Ze staan vermeld in artikel 9 van de planregels. Eén ervan betreft de maximering van het verkoopvloeroppervlak voor de functie detailhandel. Die is in beginsel gesteld op 80 m². Met een omgevingsvergunning is uitbreiding tot 300 m². mogelijk.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ook gelet op de betrokken belangen valt niet in te zien dat daarmee een te stringente of overbodige regeling is ontstaan. De gekozen maatvoering past bij de schaal van Otterlo en stemt ook overigens overeen met de standaardregels die de gemeente Ede hanteert. In de reactie wordt dan ook geen aanleiding gezien om het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen.