

Verseonnr. 354046

Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de
beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
“Veegplan”

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Veegplan" heeft van 30 september 2013 tot 12 november 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn 13 zienswijzen en 1 vooroverlegreactie ingediend. Deze binnengekomen reacties zijn in de commentaarnota "Samenvatting beoordeling zienswijzen bestemmingsplan "Veegplan"" samengevat en van een gemeentelijk commentaar voorzien.

In deze bijlage is aangegeven welke wijzigingen ter tegemoetkoming aan de zienswijzen en vooroverlegreactie bij de vaststelling in het plan moeten worden aangebracht.

Nadat het ontwerp van het plan ter inzage was gelegd, is gebleken dat het plan nog enkele onvolkomenheden in zich heeft. Daarom wordt voorgesteld om het plan bij de vaststelling op enkele punten ambtshalve te wijzigen. Deze wijzigingen worden ook hieronder weergegeven.

2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

Stationsstraat 28

Aan de hand van de beantwoording van de zienswijze en de uitgangspunten, zoals verwoord in het raadsvoorstel wordt voor het perceel Stationsstraat een passende bestemming opgenomen.

Kelnarijstraat 16, 18 en 18A

Het huidige bouwvlak binnen de woonbestemming wordt in zuidelijke richting met circa 3 meter uitgebreid.

Voorthuizerstraat 67

Conform de in de commentaarnota bijgevoegde afbeelding wordt de kantoorbestemming binnen de huidige bedrijfsbestemming uitgebreid.

Het nog te realiseren vrijstaande kantoorpand aan de voorzijde van het perceel Voorthuizerstraat 67 krijgt de nadere specifieke aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor en showroom'. Hetzelfde bouwvlak bestemd voor kantoor wordt in verband met een betere benutting van de bouwmogelijkheden 6 meter naar het noorden verschoven.

Korenlaan 10/Meidoornlaan 38

Aan het pand op het perceel Meidoornlaan 38 wordt een passende bestemming 'Maatschappelijk' gegeven waarmee de mogelijkheid ontstaat voor twee niet zelfstandige(zorg)wooneenheden. De goot- en bouwhoogte van dit gebouw is gerelateerd aan het bestaande gebouw. Het bestaande bijgebouw bij de zorgwooneenheden wordt middels een aparte aanduiding geregeld met een maximale hoogte van 3 meter. Voor het bestaande bijgebouw bij de woning aan de Korenlaan 10 wordt eveneens een passende aanduiding opgenomen.

Gasontvangstation

Aan het binnen het plangebied gelegen gasontvangstation wordt binnen de bestemming “Bedrijf – Nutsvoorziening” een specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation’ gegeven.

De omvang van de risicocontour van het gasontvangstation wordt gewijzigd van 10 naar 15 meter.

Husselsesteeg 24 en 26

Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijze over het perceel Husselsesteeg 24-26 komt een op dit perceel staande schuur alsnog binnen het Veegplan te vallen en positief bestemd.

Regels

Artikel 1.10 (Begrip bedrijfswoning)

Het begrip bedrijfswoning wordt vervangen door de volgende omschrijving:
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

Artikel 4 (Bedrijf – Nutsvoorziening)

Artikel 4.1 onder a;

gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

wijzigen in:

gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation’;

In artikel 4.2.3. onder a van de regels wordt de maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde verhoogd van 2 meter naar 3,5 meter.

Artikel 9 (Kantoor)

Artikel 9.1 toegevoegd onder b;

kantoor met showroom en bedrijfsruimte/-magazijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van kantoor - kantoor en showroom’;

Het huidige lid b wordt als gevolg van bovenstaande wijziging doorgeletterd in lid c.

Artikel 10 (Maatschappelijk)

Artikel 10.2.2. Bedrijfsgebouwen, wordt als volgt gewijzigd:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden gebouwd ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden;*

- c. *indien aangegeven mag het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is vermeld;*
- d. *indien de goothoogte is aangegeven, mag de goothoogte niet meer bedragen dan aangegeven;*
- e. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.*

Artikel 16 (Leiding – Gas)

Artikel 16.3 wordt als volgt gewijzigd:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgewezen, indien voorafgaand schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder, van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van bebouwing, die op grond van hetgeen elders in deze regels is bepaald is toegestaan, indien en voor zover dit uit oogpunt veiligheidsoverwegingen aanvaardbaar is.

Aan artikel 16.4 onder a worden de volgende punten toegevoegd:

7. *het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;*
8. *het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
9. *het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;*
10. *het permanent opslaan van goederen;*

3. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Aanpassing bouwvlak de Schauw

De voorgenomen plannen voor het nog te realiseren gebouw van zorgcentrum De Schauw passen niet binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Veegplan”. Om er voor te zorgen dat de voorgenomen plannen voor het zorgcentrum wel passen binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt ambtshalve voorgesteld het bouwvlak te vergroten conform de bij deze bijlage behorende situatietekening.

Aanpassing bouwvlak gasontvangststation

Op basis van het geldende bestemmingsplan is voor het aan de Nijkerkerstraat gelegen gasontvangststation abusievelijk een onjuist bouwvlak opgenomen. Ambtshalve wordt voorgesteld het bouwvlak aan de feitelijke situatie aan te passen. Concreet betekent dit dat het bouwvlak wordt verkleind.

Van Damhof 5

Op de praktijkruimte aan de Van Damhof 5 ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan een hoogtemaat. Conform het geldende bestemmingsplan “Kom Zuidoost” wordt voorgesteld een maximale goot- en nokhoogte op te nemen van respectievelijk 3 en 7 meter.

Korenlaan 10 /Meidoornlaan 38

In aanvulling op de zienswijze is door indieners voorgesteld om het woonpand (Korenlaan 10) fysiek los te koppelen van het gebouw op het perceel Meidoornlaan 38. Om dit te kunnen realiseren dient het bouwvlak voor de twee wooneenheden enkele meters naar het zuiden verplaatst te worden. De gemeente acht een kleine verschuiving van het bouwvlak, gelet op de ruimte op het perceel en de ligging ten opzichte van de omliggende woningen, ruimtelijk inpasbaar.

Bosrand 33-35

Ter hoogte van de percelen Bosrand 33/35 is de plangrens tussen de bestemmingsplannen "Oostelijk Buitengebied" en "Kom Noord" niet goed aangegeven. Een klein gedeelte van het perceel Bosrand 33-35 viel namelijk binnen het ontwerpbestemmingsplan "Oostelijk Buitengebied". Naar aanleiding van een door de eigenaar van het perceel ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Oostelijk Buitengebied" hebben wij betrokkene meegedeeld dat in dat bestemmingsplan de grens van het perceel Bosrand 33/35 als plangrens zal worden aangehouden en dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan "Kom Noord", in dit geval het bestemmingsplan "Veegplan" hierop zal worden aangesloten. Dit is nog niet gebeurd in het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt voor om het bestemmingsplan "Veegplan" zodanig gewijzigd vast te stellen dat het hele perceel Bosrand 33-35 binnen het komplan komt te vallen (bestemming Wonen in het bos).

Sprielderhout

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een kandidaat-koper van een kavel in het plan Sprielderhout gevraagd om de meest oostelijk gelegen bouwstrook (kavelnummer 24 en 25) in het plan Sprielderhout (gelegen met de voorkant naar de Krachtighuizerweg) te mogen opsplitsen in drie kavels. Door de voorgestelde kavelsplitsing is het mogelijk om zodanige woningen te ontwerpen dat er een situatie ontstaat met toch de nodige privacy voor beide gezinnen.

Het plan Sprielderhout is een bouwontwikkeling van aannemingsbedrijf M. Vierwind.

Bestemmingsplan Sprielderweg Zuid

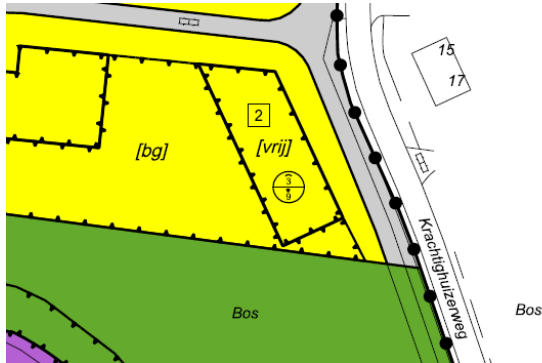
Het gebied Sprielderhout maakt deel uit van het bestemmingsplan "Sprielderweg Zuid". Dit bestemmingsplan is indertijd opgesteld als een bijzonder bestemmingsplan met een goede samenhang tussen structuur, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Er zijn / worden vrijstaande woningen gebouwd op royale kavels als overgang naar het buitengebied. Het plan heeft een zekere losheid, bijeengehouden door de strakheid van de verkaveling. Binnen de bouwstrook waar de initiatiefnemer twee aan elkaar gekoppelde woningen wil bouwen zijn nu twee vrijstaande woningen toegestaan. De bouw van drie woningen binnen deze bouwstrook, zoals gevraagd, is dus niet toegestaan.



Fragment plankaart bestemmingsplan Sprielderweg Zuid

Bestemmingsplan Veegplan stedelijk gebied

Het plangebied Spriederhout is meegenomen in het bestemmingsplan "Veegplan stedelijk gebied". Ook in het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied zijn maximaal twee woningen binnen de bouwstrook aan de Krachtighuizerweg toegestaan.



Fragment verbeelding ontwerpbestemmingsplan Veegplan stedelijk gebied

Het opsplitsen van twee bouwkvavels naar drie bouwkvavels maakt in principe inbreuk op de algemene ontwerpuitgangspunten van dit woonwijkje. De vraag is echter of deze (eenmalige) aantasting in verband met de zorgbehoefte zo ernstig is dat aan het verzoek geen medewerking verleend kan worden. Voorwaarde is wel dat de beide woningen zodanig worden ontworpen dat deze een samenhangend geheel vormen. Om aan het verzoek te kunnen meewerken, moet de bouwstrook aan de Krachtighuizerweg worden aangepast conform de bijgevoegde tekening en aan het gedeelte waar de "aangepaste" woningen gebouwd worden dient een specifieke aanduiding te worden toegevoegd, dat deze twee woningen aaneen gebouwd mogen worden.

Regels

Artikel 1.43

In aansluiting op de andere bestemmingsplannen in de gemeente wordt de definitie als volgt opgenomen:

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;