

Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplannen Beek & Kekerdom /
d.d. 3 juli 2012

Voorontwerp bestemmingsplan kern Beek

Inspraakreactie, ingediend door <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> (ingekomen 3 november 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

1. in de planregels is in de bestemming ‘gemengd-1’ ten onrechte geen maximale bouwhoogte opgenomen, dit is in strijd met de rechtszekerheid;
2. een deel van het gebied (terrein van de supermarkt aan de Waterstraat) is ten onrechte niet in het voorontwerp opgenomen, nu er geen – althans geen concrete – plannen zijn voor dit terrein moet de huidige situatie in het voorontwerp positief worden bestemd;
3. de grens van het hiervoor genoemde gebied is onjuist getrokken, deze dient ook de openbare weg te omvatten.

Reactie gemeente:

1. Op grond van artikel 5.2.2 onder b mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding, ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ is aangegeven. In de planregels is derhalve via een aanduiding op de verbeelding een maximale bouwhoogte opgenomen, deze maximale goot- en bouwhoogtes kunnen per bestemming verschillen.
2. Met een nieuw bestemmingsplan wordt beoogd het juridisch-planologische kader voor de komende 10 jaar te geven. In de in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 is vastgelegd (pagina 52) dat de gemeente binnen de zogenaamde voorzieningendriehoek streeft naar verdere winkelconcentratie – met de supermarkt als ‘trekker’ - in combinatie met uitbreiding van het centrumdorpse woonmilieu in hogere bebouwingsdichtheden. Het gebied van de supermarkt ligt midden in genoemde voorzieningendriehoek.
Er is in verband met demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de zorg op korte termijn behoefte aan het realiseren van woon-zorgwoningen in dit gebied. De gemeente onderzoekt op dit moment de haalbaarheid van deze ontwikkelingen. De verwachting is dat dit binnen de planperiode daadwerkelijk zal leiden (bouw)ontwikkelingen in het gebied rond de bestaande supermarkt. De plannen zijn echter in dit stadium nog onvoldoende concreet om vorm te geven in directe bestemmingen en bouwvlakken, dan wel in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.
Om deze reden wordt inderdaad gekozen om de bestaande (legale) situatie als uitgangspunt te nemen voor het geven van bestemmingen aan de gronden in het gebied. In tegenstelling tot het voorontwerp van onderhavig plan worden de gronden behorende tot het terrein van de supermarkt in het ontwerp van het plan dus wel opgenomen.
3. De planbegrenzing is aangepast om te kunnen voldoen aan de wettelijke actualiseringsplicht. De tussen de woningen aan de Sprongstraat en het gebied van de supermarkt gelegen openbare weg is nu ook uit onderhavig plan gehaald.

De reactie heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsbestemmingsplan Beek.

Voorontwerp bestemmingsplan kern Kekerdom

Inspraakreactie, ingediend door <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> (ingekomen 31 oktober 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

1. het voorontwerp wordt ten onrechte een conserverend plan genoemd; de bestaande aanbouw aan de Weverstraat 45 wordt in het voorontwerp niet meer als 'hoofdgebouw' maar als 'bijbehorend bouwwerk' gezien; dit heeft invloed op de waarde van het huis;
2. verzocht wordt om bebouwing mogelijk te maken aan de zijkant van het woonhuis aan de Weverstraat 45 (grenzend aan de Schoolstraat); in het verleden is naar aanleiding van een hetzelfde verzoek aangegeven dat zodra een nieuw bestemmingsplan zou worden gemaakt een dergelijke mogelijkheid 'mee zou worden genomen'.

Reactie gemeente:

1. Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan en heeft primair een beheersmatig karakter. Dit betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm van de percelen en de erop gesitueerde bebouwing als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit bestemmingsplan vastgelegd met een vernieuwde regeling. Deze regeling is flexibeler dan de huidige regeling in de vigerende bestemmingsplannen en afgestemd op de recente wetgeving conform de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en het Bor (Besluit omgevingsrecht). Het uitgangspunt bij het opnemen van de bouwvlakken is dat het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw wordt ingetekend met een minimale bouwdiepte van 10m. Aanbouwen die buiten deze afstand liggen worden daarom opgenomen in de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduide gronden voor bijgebouwen. De bestaande aanbouw is in het voorontwerp buiten het bouwvlak gesitueerd dat is bestemd voor hoofdgebouwen en wordt om die reden als 'bijbehorend bouwwerk' gezien. In de regels van het bestemmingsplan is voorts opgenomen (artikel 10.2.9) dat voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een bouw- dan wel omgevingsvergunning, geldt dat daar waar de in het bestemmingsplan voorgeschreven maatvoering wordt overschreden, dan de bestaande situering en/of bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum geldt. Herbouw van deze gebouwen en andere bouwwerken blijft daarom mogelijk.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overigens vergroot van 30m² tot 100m² hetgeen, ondanks het feit dat de aanbouw als 'bijbehorend bouwwerk' wordt aangemerkt, een (grote) verruiming is. Van het voorontwerp zal ten opzichte van het betreffende perceel dan ook geen (negatieve) invloed op de waarde van het huis uitgaan.

2. De bebouwingsmogelijkheden die het voorontwerp alsook het huidige bestemmingsplan biedt, liggen, gezien de hoeksituatie, aan de linker- en achterzijde van het woonhuis op het perceel Weverstraat 45. Het is bij ons niet bekend dat is aangegeven dat een dergelijke bebouwingsmogelijkheid in een nieuw bestemmingsplan zal worden opgenomen. Het is op voorhand ook niet wenselijk om een dergelijke bebouwingsmogelijkheid aan deze zijde mogelijk te maken. Een eerder verzoek daartoe is per brief d.d. 25 september 2002 (gericht aan <NAAM>) afgewezen.

De reactie heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsbestemmingsplan Beek.

Inspraakreactie, ingediend door <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> en <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> (ingekomen 2 november 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

1. de aan de percelen Duffeltdijk 42 en 44 gegeven bestemming 'Wonen-2' veroorzaakt een ongewenste beperking van de mogelijkheden eventuele bijbehorende bouwwerken op te richten;
2. gezien de bijzondere ligging van de kavel aan de Duffeltdijk 44 blijft er, bij het hanteren van de 'Wonen-2' bestemming waarin een specifiek deel van het kavel is aangewezen voor 'bijbehorende bouwwerken', geen enkele ruimte over voor een 'bijbehorend bouwwerk';
3. de eigenaren van de percelen Duffeltdijk 42 en 44 worden door de eraan toegekende bestemming 'Wonen-2' niet alleen benadeeld ten opzichte van de eigenaren van percelen waarop de 'Wonen-1' bestemming van toepassing is, maar ook ten opzichte van de overige 'Wonen-2' bestemmingen waar sprake is van monumentale panden en daarvoor geldende positieve financiële regelingen (subsidies e.d.);
4. hoewel bij de bestemming 'Wonen-2' in beginsel na een (binnenplanse) afwijking evenveel mogelijk is dan bij een 'Wonen-1' bestemming bestaat toch de vrees dat de daarvoor noodzakelijk toets door een 'erfgoedcommissie' een extra obstakel is bij een eventuele aanvraag;
5. aangezien er op de hiervoor genoemde 'erfgoedcommissie' geen (wettelijke) voorschriften of richtlijnen van toepassing zijn, is niet inzichtelijk op basis waarvan de commissie tot een oordeel komt en welke mogelijkheden bestaan tegen een besluit van de commissie in rechte op te komen.

Reactie gemeente:

1. In het bestemmingsplan is in een nieuwe planregeling een onderscheid gemaakt in een bestemming voor 'Wonen – 1' en voor 'Wonen - 2'. Deze nieuwe regeling is gebaseerd op de volgende uitgangspunten: (1) vereenvoudiging van de juridische regelingen en vermindering van de administratieve lasten voor burgers en gemeente door in de bestemmingsplannen meer directe bouwmogelijkheden op te nemen en weinig tot geen gebruik te maken van het instrument binnenplanse ontheffing (binnenplanse omgevingsvergunning) en (2) een differentiatie aanbrengen tussen een 'basis-regeling' indien er geen bijzondere waarden in het geding zijn (zie 1.) en een 'bijzondere waarden-regeling' voor gebieden of objecten met bijzondere waarden zoals een beschermd dorpsgezicht, monumenten met bijbehorende erven, cultuurhistorisch of natuur en landschappelijk waardevol gebied en bestaande zichtlijnen op het achtergelegen gebied. In deze bijzondere waarden-regeling wordt op hoofdlijnen aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen maar worden de directe bouwmogelijkheden niet uitgebreid. Voor aanvullende bouwmogelijkheden (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan) worden ontheffingsbepalingen (binnenplanse omgevingsvergunning) opgenomen. In het kader van de procedure van een binnenplanse ontheffing (binnenplanse omgevingsvergunning) kan een onafhankelijke deskundige (commissie) een adviesrol vervullen.

Beide woningen/percelen zijn gelegen in een waardevol dijklint. Daardoor is sprake van een in cultuurhistorische zin waardevol gebied. Deze kwalificatie is ook vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Ubbergen en gemeente Millingen a/d Rijn, vastgesteld op 15 juli 2004 bij besluit van de gemeenteraad. Dit vinden wij voldoende aanleiding om deze percelen te bestemmen tot 'Wonen – 2'. In het voorontwerpbestemmingsplan is geregeld dat bij recht bijbehorende bouwwerken direct achter de woningen zijn toegestaan. Aan de hand van een ontheffingsverzoek kan voorts worden beoordeeld of er gegronde redenen zijn om bebouwing toe te staan buiten de gronden met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De regels behorende bij de bestemming 'Wonen – 2' maken het mogelijk om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken teneinde bijbehorende bouwwerken buiten de gronden met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toe te staan mits wordt voldaan aan de bepalingen vermeld in artikel 11.3.4. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning moet advies worden ingewonnen bij de erfgoedcommissie. Wij achten deze bestemmingsregeling in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

2. Zie reactie onder punt 1. Het bevoegd gezag kan met in acht name van de regels vermeld in artikel 11.3.4 een omgevingsvergunning voor bijbehorende bouwwerken verlenen buiten de gronden aangewezen voor 'bijgebouwen'.
3. Zie reactie onder punt 1. Het maken van een onderscheid tussen in Wonen – 1 en Wonen – 2 vinden wij uit oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' gerechtvaardigd. Omdat, weliswaar met een (binnenplanse)afwijking, qua bebouwing evenveel mogelijk is als op een 'Wonen-1' bestemming is er geen sprake van een onevenredige benadeling.
4. Met de advisering door de erfgoedcommissie (of een andere onafhankelijke deskundige) wordt, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse gewaarborgd. Een beoordeling door de erfgoedcommissie is vanwege de deskundigheid van deze commissie ligt voor de hand omdat deze commissie ook toetst aan de welstandsnota.
5. De erfgoedcommissie wordt door burgemeester en wethouders als een deskundige commissie beschouwd. Aan de advisering door deze commissie wordt dan ook veel waarde gehecht. Burgemeester en wethouders beslissen met inachtneming van het advies uiteindelijk of de gevraagde afwijking wordt toegestaan. In sommige gevallen kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van dit advies. Tegen het besluit van burgemeester en wethouders de gevraagde afwijking al dan niet toe te staan staat bezwaar en beroep open.

De reactie heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsbestemmingsplan Beek.

Inspraakreactie, ingediend door <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> (ingekomen 2 november 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

1. de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het perceel Weverstraat 39 worden in het voorontwerp beperkt, dit is in strijd met het conserverende karakter van het voorontwerp;
2. het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw op het perceel Weverstraat 39 moet worden gesitueerd is in het voorontwerp is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan kleiner;

3. de woninguitbreiding die een paar jaar geleden is uitgevoerd aan de Weverstraat 39 zou niet in het voorontwerp niet meer mogelijk zijn;
4. buiten het bouwvlak van het voorontwerp mag een bijbehorend bouwwerk niet hoger zijn dan 5 meter, in het huidige bestemmingsplan is daarvoor geen grens opgenomen;
5. het voorontwerp stelt grenzen aan de maten van een zwembad, het huidige bestemmingsplan kent een dergelijke begrenzing niet;
6. in het huidige bestemmingsplan worden geen grenzen gesteld aan (de maten van) kantoor- en praktijkruimten aan huis, terwijl in het voorontwerp hieraan verregaande beperkingen worden gesteld.

Reactie gemeente:

1. Het uitgangspunt bij het opnemen van de bouwvlakken is dat het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw wordt ingetekend met een minimale bouwdiepte van 10m. Aanbouwen die buiten deze afstand liggen worden daarom opgenomen in het op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduide gronden voor bijgebouwen. Overigens is geconstateerd dat de woning (hoofdgebouw) aan de Weverstraat 39 met vergunning van 18 april 2005 is vergroot en dat het bouwvlak hierop zal worden aangepast. Aan bijbehorende bouwwerken heeft zelfs een aanzienlijke verruiming plaatsgevonden, van maximaal 30m² in het huidige tot maximaal 100m² in het voorontwerp (mits niet meer dan 50% van de zone bijgebouwen wordt bebouwd).
2. Zie antwoord onder punt 1.
3. Zie antwoord onder punt 1.
4. In het huidige bestemmingsplan is naast een maximale oppervlakte tevens een (minimale en) maximale goothoogte opgenomen van 3 meter. In het voorontwerp is naast een maximale goothoogte van 3 meter ook een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Dit om te voorkomen dat er (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken ontstaan met een in planologische en stedenbouwkundig opzicht ongewenste steile dakhelling.
5. Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (maart 1975) was er geen noodzaak een regeling t.b.v. zwembaden op te nemen. Omdat het realiseren van een zwembad thans voor meer mensen binnen handbereik is gekomen, is deze noodzaak inmiddels wel aanwezig.
6. In het huidige bestemmingsplan is slechts de mogelijkheid opgenomen (via een wijzigingsbevoegdheid) aan een hoek- of vrijstaande woning een afzonderlijke kantoor- of praktijkruimte te bouwen. Bij recht is een dergelijke gebruik volgens het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel uitgesloten. In het voorontwerp is een dergelijk gebruik, weliswaar beperkt in omvang (i.c. < 50m² en < 40% van de bebouwing) wel bij recht toegestaan.

Naar aanleiding van de reactie is het bouwvlak van de woning aan de Weverstraat 39 aangepast.

Inspraakreactie, ingediend door <NAAM>, <ADRES>, <WOONPLAATS> (ingekomen 22 december 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

1. verzocht wordt de mogelijkheid het pand aan de Weverstraat 94 te Kekerdom (Waard van Kekerdom) aan te wenden ten behoeve van een 'winkelvoorziening' in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

Reactie gemeente:

1. In het ontwerp van het bestemmingsplan zal de mogelijkheid ter plaatse een 'winkelvoorziening' te realiseren met een verkoopvloeroppervlakte van 20 m2 worden opgenomen.

Naar aanleiding van de reactie is opgenomen dat detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van 20m2 aanwezig mag zijn.

Voorontwerpen kernen Beek en Kekerdom

Inspraakreactie, ingediend door Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel (ingekomen 1 november 2011).

In de inspraakreactie wordt – kort samengevat – het volgende aangegeven:

Kern Beek

1. in de waterparagraaf ontbreekt onder het kopje 'Beleid Waterschap Rivierenland' een opsomming van relevant beleid zoals: (1) het Waterbeheerplan 2010-2015, (2) de Nota Rioleringsbeleid 2005 en (3) de beleidsregels behorende bij de Keur Waterschap Rivierenland 2009;
2. het beleid van de gemeente Ubbergen op het gebied van water ontbreekt;
3. in de waterparagraaf ontbreekt onder het kopje 'Watersysteem' een korte beschrijving van het watersysteem;
4. het A-watersysteem is niet eenduidig bestemd en bovendien niet volledig; het Waterschap ziet de A-watergangen graag bestemd als 'Water' (en niet zoals ook voorkomt in het voorontwerp als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen');
5. het Waterschap ziet graag dat de (langere) beduikerde watergangen zichtbaar zijn op de verbeelding; het gaat met name om de trajecten: (1) Roemer Visscherstraat, (2) Potgieterstraat en de (3) Verbindingsweg ter hoogte van het gemeentehuis; hetzelfde geldt voor de trajecten waar het water door een goot over het openbare gebied loopt, Lijsterbesstraat, Wilgenlaan, Kwartelstraat, Marterstraat en Waterstraat;
6. de helofytenfilter op de hoek van de Nieuwe Ubbergseweg en de Verbindingsweg is ten onrechte niet bestemd;
7. de in de regels opgenomen dubbelbestemming 'Water-Waterkering' is niet van toepassing op dit plan;
8. de regels met betrekking tot de bestemming 'Water' zijn ten onrechte niet in het plan opgenomen;

9. in de zone 'Waterstaat-Waterlopen' geldt op basis van de Keur reeds een verbod voor bepaalde werkzaamheden, de waterbelangen worden in deze zone dan ook door de Keur voldoende behartigd; een planologische regeling met het zelfde motief is dan ook niet noodzakelijk;

Kern Kekerdom

1. in de waterparagraaf ontbreekt onder het kopje 'Beleid Waterschap Rivierenland' een opsomming van relevant beleid zoals: (1) het Waterbeheerplan 2010-2015, (2) de Nota Rioleringsbeleid 2005 en (3) de beleidsregels behorende bij de Keur Waterschap Rivierenland 2009;
2. het beleid van de gemeente Ubbergen op het gebied van water ontbreekt;
3. de tekst van de toelichting is (deels) onjuist; de verwijzing naar het beheerplan Primaire Waterkeringen (BPW) is onjuist, dit moet zijn het Waterbeheerplan 2010-2015; de verwijzing naar de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland (inwerkingtreding 1 maart 2005) is onjuist, dit moet zijn Keur Waterschap Rivierenland 2009 (geconsolideerde versie, geldend vanaf 17 maart 2011); de tekst over de beschermingszone van de waterkering met uitleg over de breedte is onjuist.

Reactie gemeente:

Kern Beek

1. De betreffende paragraaf wordt aangevuld met het relevante beleid van het Waterschap Rivierenland.
2. Het beleid van de gemeente Ubbergen op het gebied van water wordt in het bestemmingsplan opgenomen.
3. In de waterparagraaf zal het onderdeel 'watersysteem' nader worden omschreven.
4. Aan de hand van de van het Waterschap verkregen informatie met betrekking tot het systeem van A-watgangen zal de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast.
5. Aan de hand van de van het Waterschap verkregen informatie met betrekking tot de beduikingen zal de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast.
6. Aan de hand van de van het Waterschap verkregen informatie met betrekking tot de betreffende helofytenfilter zal het bestemmingsplan worden aangepast.
7. De planregels van de dubbelbestemming 'Water-Waterkering' worden uit het plan verwijderd.
8. De planregels met betrekking tot de bestemming 'Water' worden in het plan opgenomen.
9. Omdat met de bedoelde regeling wordt beoogd alleen het belang van de watgangen en/of retentievoorzieningen te waarborgen, kan deze gelet op het (bouw-) verbod dat ter plaatse reeds geldt op basis van het Keur, komen te vervallen.

Kern Kekerdom

1. De betreffende paragraaf wordt aangevuld met het relevante beleid van het Waterschap Rivierenland.
2. Het beleid van de gemeente Ubbergen op het gebied van water wordt in het bestemmingsplan opgenomen.
3. De tekst van de toelichting wordt op de reactie van het Waterschap aangepast.

De reactie heeft geleid tot aanpassingen op de verbeelding, toelichting en regels van het voorontwerpbestemmingsplannen.

Overlegreactie, ingediend door de provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX Arnhem (ingekomen op 30 september 2011– Kekerdom en 13 oktober 2011 – Beek)

In de overlegreactie wordt over beide plannen het volgende aangegeven:

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. Zij zien daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

Reactie Gemeente:

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

De reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.