



Gemeente

Ubbergen

Bestemmingsplan Kern Beek

Nota van zienswijzen

Afdeling VROM

H. Petter

Februari 2013

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4
2.1. Zienswijze 1.....	5
2.2. Zienswijze 2.....	7
2.3. Zienswijze 3.....	8
2.4. Zienswijze 4.....	10
2.5. Zienswijze 5.....	11
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	12

1 INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kern Beek, en geeft tevens aan op welke wijze hiermee wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van 24 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan voor twee ingekomen brieven geldt dat er binnen de termijn een aanvulling op de zienswijze is ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

De aanpassingen c.q. aanvullingen op basis van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het slothoofdstuk samengevat.

2 ZIENSWIJZEN (GEANNONIMISEERD)

2.1 Zienswijze 1

1.

In de toelichting wordt op pagina 13 melding gemaakt dat voor de supermarkt 'Nico de Witt' en omgeving een nieuwe visie wordt ontwikkeld. Aangezien in de toelichting verder geen informatie over deze nieuwe visie is opgenomen, heeft reclamant een aantal vragen:

- a) Wanneer kan ik deze visie verwachten?
- b) In de toelichting staat vermeld dat het bestemmingsplan Kern Beek een conserverend karakter heeft. Geldt dit ook voor de supermarkt en omgeving?
- c) In hoeverre wordt in het ontwerpbestemmingsplan de contouren van de visie op de supermarkt al ingekleurd?
- d) Vooruitlopend op de visie dient reclamant pro forma bezwaar in tegen verdere uitbreiding van de supermarkt. Tevens wenst deze, als direct omwonende, als partij betrokken te worden bij verdere gesprekken omtrent de ontwikkeling van de visie.

Reactie gemeente

De visie is op dit moment in voorbereiding. Op het moment dat de visie bestuurlijk is vastgesteld en er ter uitvoering van de visie een juridisch-planologische procedure wordt opgestart, krijgt een ieder de mogelijkheid om kennis te nemen van de visie en daarop te reageren. Voor de supermarkt en omgeving is in het ontwerpbestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan en de verleende planologische vrijstelling overgenomen. Voor deze gronden wordt dus niet vooruit gelopen op de visie. Pro forma instellen van bezwaar is op dit moment nog niet mogelijk. Reclamant wordt verwezen naar een in de toekomst op te starten procedure, zoals hiervoor bedoeld. Deze procedure zal op de gebruikelijke wijze worden aangekondigd.

2.

Het grondstuk aan de achterzijde van Bongerdstraat 3 en 5 grenzend aan de Sprongstraat staat op de verbeelding als bebouwd aangegeven. Deze gronden worden thans gebruikt als parkeerterrein voor het personeel van de supermarkt. Waarom wordt dit als bebouwd aangegeven? Is dit een bouwkegel?

Reactie gemeente

De bestemming is conform het vigerend toegestane gebruik (met bouwmogelijkheden). Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen en/of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in principe niet worden meegenomen. Dit kan anders zijn indien de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen en/of bouwmogelijkheden vaststond voordat het voorliggende bestemmingsplan als ontwerp ter inzage zou worden gelegd. Nu dit voor de gronden waar reclamant op doelt niet het geval is, worden het bouwvlak en de bouwmogelijkheden overgenomen zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd.

3.

Het grondstuk aan de Waterstraat en de Akenshof met de bestemming Wonen-1, is intussen parkeerterrein behorend bij de supermarkt geworden waarom is dit op de verbeelding anders weergegeven?

Reactie gemeente

Zie de reactie onder 2.

4.

In de regels wordt bij artikel 15.1.1 punt c verwezen naar 4.1.2. Dit artikel bestaat echter niet dus is het een onjuiste verwijzing.

Reactie gemeente

Dit betreft een omissie in het ontwerpbestemmingsplan en zal worden aangepast. Bedoeld werd een verwijzing naar 15.1.2 onder d.

Aanpassingen bestemmingsplan:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De betreffende verwijzing wordt aangepast.

2.2 Zienswijze 2

De zienswijze van reclamant ziet op het perceel rechts naast en achter de woningen aan de Bongerdstraat 23 en 25. Reclamant is eigenaar van het perceel met nummer 3416. Het perceel met nummer 4116 is in eigendom en gebruik bij de bewoner van Bongerdstraat 23, terwijl het perceel met nummer 4117 in eigendom is van de bewoner van Bongerdstraat 25.

1.

Met het oog op toekomstige bebouwing is het bouwvlak op het perceel 3416 onnodig beperkend te noemen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is bebouwing voor de ingangen van het gebouwdeel op de percelen 4116 en 4117 mogelijk. Dit is in verband met het gevestigde recht van overpad niet opportuun. Reclamant verzoekt om een ander bouwvlak en doet daar in zijn zienswijze een voorstel voor.

Reactie gemeente

De bouwmogelijkheden voor de percelen waar reclamant op doelt zijn gebaseerd op het vigerende (= geldende) bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen en/of bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in principe niet worden meegenomen. Dit kan anders zijn indien de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van nieuwe ontwikkelingen en/of bouwmogelijkheden vaststond voordat het voorliggende bestemmingsplan als ontwerp ter inzage zou worden gelegd. Nu dit voor de situatie van reclamant niet het geval is, worden het bouwvlak en de bouwmogelijkheden overgenomen zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Reclamant kan, op het moment dat zijn plannen voldoende concreet zijn, door middel van een buitenplanse procedure een aanvraag indienen voor een bouwplan dat in strijd is met het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan

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

2.3 Zienswijze 3

1.

Reclamant geeft aan dat voor twee plangedeelten in de nabijheid van de supermarkt is verzuimd om deze te bestemmen conform het bestaande gebruik. Het gaat concreet om de gronden aan de achterzijde van Bongerdstraat 3 en 5 grenzend aan de Sprongstraat en de gronden aan de Waterstraat en de Akenshof, deze gronden zijn in gebruik als parkeerterrein bij de supermarkt terwijl de gronden bestemd zijn als Wonen-1.

De bestemming voor deze gronden voldoet niet aan het principe dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan het bestaande gebruik positief bestemd wordt, tenzij aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode (van 10 jaar) zal wijzigen. Dit principe geldt vooral nu het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is waarbij het huidige gebruik wordt geactualiseerd.

Omdat het niet aannemelijk is dat het gebruik van de bedoelde gronden binnen de planperiode wordt gewijzigd en er geen plannen voor woningbouw zijn, verzoekt reclamant om de gronden te bestemmen voor parkeerdoeleinden.

Reactie gemeente.

Het principe waar reclamant op doelt, is dat bestaand legaal gebruik positief wordt bestemd tenzij dit bestaande gebruik planologisch ongewenst is en de bestaande bestemming binnen 10 jaren wordt beëindigd ten gunste van een nieuwe bestemming. In dit geval is er echter geen sprake van bestaand legaal gebruik en is het gebruik zoals dat door het vigerende (= geldende) bestemmingsplan wordt toegestaan overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van bestaand legaal gebruik hoeft ook niet vast komen te staan dat dit gebruik (het parkeren) binnen de planperiode wordt beëindigd. Dat er op dit moment geen concreet bouwplan ligt voor de betreffende, door reclamant genoemde, locaties maakt dit niet anders.

2.

De garage bij de woning aan de Sprongstraat 26 is tegelijkertijd gebouwd, de garage moet dan ook als hoofdgebouw worden aangemerkt en opgenomen worden in het bouwvlak. Reclamant verwijst hierbij naar bijlage II bij het Bor.

Reactie gemeente.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het begrip bijgebouw niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt, in aansluiting op de begripsbepaling van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), het begrip bijbehorend bouwwerk gehanteerd. Volgens de definitie van het bestemmingsplan kan een bijbehorend bouwwerk een uitbreiding van het hoofdgebouw zijn. Dat op de verbeelding een zone bijgebouwen is opgenomen, heeft te maken met verplicht voorgeschreven standaarden voor de verbeelding (plankaart). Deze standaarden zijn niet afgestemd op de terminologie van

bijlage II van het Bor. In juridische zin heeft dit echter geen betekenis omdat de regels hierin leidend zijn. Een uitbreiding van het bouwvlak heeft tot gevolg dat het bijbehorende bouwwerk dezelfde bouwhoogte als de woning mag hebben. Het is niet wenselijk om dit zonder voorafgaande stedenbouwkundige beoordeling mogelijk te maken.

3.

Het parkeerterrein aan de linkerkant van de supermarkt is bestemd als Detailhandel zonder bouwvlak. Omdat dat parkeerterrein uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van parkeerdoeleinden verzoekt reclamant om de gronden, net als bij het parkeerterrein aan de Schellingshof is gedaan, de bestemming Verkeer-Verblijfsdoeleinden te geven. De bestemming detailhandel is immers niet conform het bestaande gebruik.

Reactie gemeente.

Het parkeerterrein waar reclamant naar verwijst is in eigendom van de supermarkt. Op deze gronden kan geparkeerd worden ten behoeve van de supermarkt. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook gerechtvaardigd dat deze gronden de bestemming Detailhandel hebben gekregen. Het parkeerterrein aan de Schellingshof betreft een openbaar parkeerterrein. Derhalve hebben deze gronden een 'openbare bestemming'.

Aanpassingen bestemmingsplan

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

2.4 Zienswijze 4

De zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 3 zodat voor de samenvatting van de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Aanpassingen bestemmingsplan

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

2.5 Zienswijze 5

1.

Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 3, onderdeel 1. Voor de samenvatting van, en reactie op, de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

2.

Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 3, onderdeel 3. Voor de samenvatting van, en reactie op, de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

3.

Het linker gedeelte van mijn woning is aangemerkt als bijgebouw. Aangezien dit deel tegelijkertijd is gebouwd met het hoofdgebouw dient ook dit gedeelte van de woning aangemerkt te worden als hoofdgebouw in de zin van bijlage II bij het Bor. Dit brengt mee dat het bouwvlak tevens dit gedeelte van de woning dient te omvatten. De door mij in 2007 aan de achterzijde gerealiseerde aanbouw aan de woning dient tevens in de verbeelding te worden opgenomen. Reclamant verzoekt om in de verbeelding het bouwvlak te wijzigen.

Reactie gemeente.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie in paragraaf 2.3 onder 2. Ook de aanbouw aan de achterzijde wordt als bijbehorend bouwwerk aangemerkt. De ondergrond van het bestemmingsplan, waarin de gerealiseerde aanbouw ontbreekt, is niet juridisch bindend. De aanbouw is binnen de zone bijgebouwen gelegen en dus juridisch-planologisch toegestaan.

Aanpassingen bestemmingsplan

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

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP

Onderstaand zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan Kern beek ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kort en overzichtelijk verwoord.

Inhoudelijk geven de zienswijzen geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De ingediende zienswijzen gaven aanleiding tot het doorvoeren van één ondergeschikte wijziging in het ontwerp, te weten:

- de incorrecte verwijzing in artikel 15.1.1 onder c. De juiste verwijzing wordt opgenomen.