

Notitie inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Dorpskern Arkel

15 februari 2013

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Dorpskern Arkel heeft vanaf vrijdag 26 oktober 2012 tot en met donderdag 6 december 2012 gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een inspraakreactie worden ingediend. Ook is gedurende deze periode het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan diverse vooroverlegpartners.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties en vooroverlegreacties binnengekomen. Deze worden hieronder besproken. Ten slotte worden in deze notitie enkele ambtshalve wijzigingen besproken die in het voorontwerpbestemmingsplan zullen worden doorgevoerd.

Vooroverlegreacties

Waterschap Rivierenland

Bij brief van 13 november 2012, kenmerk 201228233/306194

Inhoud reactie

Verbeelding

1. De (dubbel)bestemming 'Waterstaat-Waterkering' mist voor de regionale waterkering op de Schoolstraat. Verzocht wordt dit op te nemen.
2. De breedte van de rioolwatertransportleiding is te ruim weergegeven, dit is 2 keer 2 meter (4 meter totaal). Verzocht wordt dit aan te passen.
3. Verzocht wordt 2 lange duikers ter signalering op de verbeelding aan te geven.
4. Verzocht wordt, gezien het voornemen om Plein 983 een waterbergingsfunctie te geven, dit plein binnen een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging' te leggen.

Regels

5. Verzocht wordt aan te vullen in artikel 28 lid 3 dat bij toepassing van deze regel eerst schriftelijk advies van de leidingbeheerder moet worden ingewonnen.
6. Verzocht wordt bij artikel 37 'Waterstaat – waterkering' toevoegen dat de gronden ook bestemd zijn voor een verbetering van de waterkering.
7. Het waterschap wordt graag als wegbeheerder van de Schoolstraat bij de uitwerking van de plannen voor de 2^e ontsluiting en het voornemen tot wijziging (conform artikel 42.3.1.) betrokken.
8. Verzocht wordt een artikel in het bestemmingsplan op te nemen waarin de prioriteitenvolgorde / voorrangregeling staat aangegeven.
9. Verzocht wordt passende regels op te nemen om Plein 983 ook een waterbergingsfunctie te geven, bijvoorbeeld een (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterberging'.

Toelichting

10. Er worden diverse inhoudelijke opmerkingen gemaakt over de paragraaf 4.2. 'Water'. Er wordt verzocht deze opmerkingen te verwerken in deze paragraaf.
11. Er wordt opgemerkt dat ondanks dat er wordt gesteld in het bestemmingsplan dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, er wel degelijk ontwikkelingen staan beschreven. Er wordt voorgesteld hierbij te vermelden dat bij ontwikkelingen afstemming zal plaatsvinden met de waterbeheerder.

12. Er wordt verzocht in paragraaf 5.4.1. inzake de mogelijk nieuwe doorsteek Hoefpad/Mispeldreef richting Schoolstraat, ook te toetsen aan het wegbeleid van het waterschap Rivierenland, aangezien de Schoolstraat in beheer en onderhoud is bij het waterschap.

Beantwoording reactie

Verbeelding

1. De gevraagde dubbelbestemming is opgenomen.
2. De breedte van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' op de rioolleiding is verkleind tot 4 m (2 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding).
3. Er is voor gekozen de twee duikers niet op de verbeelding aan te geven, aangezien het niet wenselijk wordt geacht dat er zaken op de verbeelding staan aangeduid, waar geen regeling aan is verbonden. Dit zou het geval zijn bij de twee duikers aangezien deze immers uitsluitend ter signalering zouden worden aangegeven.
4. Zoals gevraagd is op het Plein 983 een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' gelegd.

Regels

5. De gevraagde bepaling is aangevuld.
6. De gevraagde toevoeging is verwerkt in de bepaling.
7. De gemeente zal bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid voor de 2^e ontsluitingsweg in het bestemmingsplan, het waterschap betrekken.
8. Zoals gevraagd is een bepaling in de overige regels toegevoegd die prioritering van de verschillende dubbelbestemmingen ten opzichte van elkaar aangeeft.
9. Zoals gevraagd is voor het Plein 983 een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' opgenomen in de regels.

Toelichting

10. De diverse inhoudelijke opmerkingen op de waterparagraaf (paragraaf 4.2. Water) zijn verwerkt.
11. Bij de ontwikkelingen die het bestemmingsplan toestaat, is vermeld dat hierover afstemming plaatsvindt met het waterschap.
12. Inzake de mogelijke nieuwe doorsteek Hoefpad/Mispeldreef richting Schoolstraat is vermeld dat ook rekening moet worden gehouden met het wegbeleid van het waterschap.

Inspraak

Inspreker 1

Inhoud reactie

1. Verzocht wordt op het perceel Schotdeuren 52 een gemengde bestemming te leggen, passend bij de huidige activiteiten: er zijn exposities, rondleidingen/cursussen, yoga-cursussen, etc, alsmede een detailhandelbestemming en woonbestemming, zodat de activiteiten op de locatie en wonen uitwisselbaar zijn.
2. Gevraagd wordt of Wonen overal mogelijk is t.p.v. de locatie Schotdeuren 52.
3. Gevraagd wordt of er een aanbouw aan de woning aan de achterzijde van het bouwvlak worden gerealiseerd zonder dat hiervoor het bouwvlak moet worden vergroot.
4. Gevraagd wordt of het achterste 'roze' gekleurde gebiedje een 'gele' kleur kan krijgen.
5. Gevraagd wordt of er een fietsenhok of containerafdakje kan worden gerealiseerd binnen de bestemming Tuin aan de voorzijde van het perceel.

Beantwoording reactie

1. De gemeente staat niet negatief tegenover de ruimere activiteiten die op de locatie plaatsvinden. De algemene lijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan is dat het een beheergericht karakter is en dat de regeling in het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen. Een bestemming 'Gemengd' wordt niet noodzakelijk geacht voor het gewenste doel. Deze bestemming wordt in dit bestemmingsplan gebruikt voor enkele specifieke locaties waar een ruime menging van functies gepast wordt geacht.
Om deze redenen wil de gemeente vasthouden aan de bestemming 'Detailhandel'. Om op deze specifieke locatie de gewenste ruimere mogelijkheden toe te staan, wordt een aanduiding 'dienstverlening' toegevoegd.
2. De betreffende locatie is bestemd als 'Detailhandel'. Op het pand is een aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Hier is een bedrijfswoning toegestaan. Hiernaast is een aanduiding 'wonen' van toepassing, dit betekent dat ter plaatse ook één woning is toegestaan. Deze situatie doet zich bij Schotdeuren 56 ook voor. De gemeente heeft de regeling bestudeerd en is van oordeel dat deze niet helemaal recht doet aan de bestaande situatie. Om die reden zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning' op zowel de locatie Schotdeuren 52-54 als 56 verwijderd. In plaats hiervan is op beide panden een aparte aanduiding 'wonen' gelegd. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan het verzoek van de inspreker.
3. Achter de woning kunnen vergunningvrij aanbouwen worden gerealiseerd (conform artikel 2, bijlage II, Bor).
4. De roze kleur geeft aan dat hier de bestemming 'Detailhandel' van toepassing is. Functioneel en ruimtelijk hoort het achterste deel van het perceel bij het pand waarvoor de bestemming 'Detailhandel' van toepassing is. Om die reden vindt de gemeente het niet gewenst het achterste deel van het perceel in een andere bestemming te leggen.
5. Aan het verzoek wordt geen gehoor gegeven. Gebouwen voor de voorgevel van de bestaande gebouwen zijn niet mogelijk en ruimtelijk ook niet gewenst.

Aanpassing aan bestemmingsplan

- Op het pand Schotdeuren 52-54 wordt een aanduiding 'dienstverlening' gelegd.
- Op de panden Schotdeuren 52-54 en 56 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd en een aparte aanduiding 'wonen' gelegd.

Inspreker 2

Inhoud reactie

Verzocht wordt op de locatie Schotdeuren 50 een woonbestemming / horecabestemming met dienstwoning te leggen, conform eerdere toezeggingen van de gemeente en conform de feitelijke situatie.

Beantwoording reactie

Aan dit verzoek is gehoor gegeven. Het bestemmingsplan is aldus aangepast, op zodanige wijze dat binnen de horecabestemming één dienstwoning/bedrijfswoning is toegestaan. Hiervoor is een aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart toegevoegd en een bepaling toegevoegd in de bestemming 'Horeca'.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Op de locatie Schotdeuren 50 is zoals gevraagd een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Inspreker 3

Inhoud reactie

Verzocht wordt de bestemming van de gronden achter de woning op het perceel Dorpsweg 158 te wijzigen in 'Wonen'.

Beantwoording reactie

De woonbestemming op het perceel Dorpsweg 158 is bij nader inzien inderdaad onnodig beperkend. De woonbestemming zal worden vergroot, waarbij direct langs de weg een strook met de bestemming Tuin aanwezig zal blijven.

Aanpassing aan bestemmingsplan

De woonbestemming ter plaatse van de woning Dorpsweg 158 wordt aangepast.

Inspreker 4

Inhoud reactie

1. De opmerking wordt gemaakt dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet wordt ingegaan op het bedrijf Betonson en eventuele andere uitritten van dit bedrijf op de Stationsweg.
2. Verzoekt het perceel Stationsweg 22 weer binnen de horeca-bestemming te leggen, zoals reeds het geval was, voor deze bestemming van dit perceel is gehaald.
3. Gevraagd wordt op welke wijze de gemeente de waardevermindering van de woning Stationsweg 22 als gevolg van de andere bestemming zal compenseren.

Beantwoording reactie

1. Voor de locatie Betonson is op dit moment geen nieuwe invulling bekend, ook geen andere uitritten, zodat de huidige bestemming wordt opgenomen.
2. In het vigerende bestemmingsplan van 1995 is geen horecafunctie opgenomen voor dit pand. De bestemming is conform het huidige bestemmingsplan overgenomen (wonen). Er zijn geen concrete plannen voor horeca, nog afgezien van het ontbreken van parkeerruimte voor dit doel. De gemeente ziet geen reden het bestemmingsplan aan te passen.
3. Voor waardevermindering ten gevolge van een bestemmingswijziging bestaat een afzonderlijke planschadeverordening. De indieningstermijn van 5 jaar na een bestemmingswijziging is in dit geval echter verstreken. De gemeente ziet geen aanleiding voor compensatie, indien al sprake mocht zijn van waardevermindering.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Geen.

Inspreker 5

Inhoud reactie

Verzocht wordt om perceel 2080 op de locatie Schoolstraat 11 aan te wijzen als bouwgrond.

Beantwoording reactie

De raad van de gemeente Giessenlanden heeft op 30 oktober 2003 het beleid inzake het particulier inbreiden vastgesteld. In hoofdlijn is besloten om het bouwen van een woning op een open, particulier stukje grond binnen de bebouwde kom niet toe te staan. Het her en der volbouwen van open stukjes grond is niet gewenst en dient te weinig het algemeen belang. In het beleid zijn enkele afwijkingsmogelijkheden op deze algemene beleidslijn opgenomen, bijvoorbeeld als er bredere maatschappe-

lijke belangen in het geding zijn en ruimtelijke inpassing acceptabel is. Deze zijn echter niet van toepassing op de locatie Schoolstraat. Om die reden geeft de gemeente geen gehoor aan het verzoek.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Geen.

Inspreker 6

Inhoud reactie

De insprekers suggereren om ter plaatse van het oude gemeentehuis en de voormalige bakkerij Van der Voorn een rotonde te realiseren.

Beantwoording reactie

Er zijn geen plannen ter plaatse een rotonde te realiseren, noch om hiervoor grond aan te kopen van derden, zoals van de voormalige bakkerij Van der Voorn. Een rotonde wordt niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse geldt een 30 km/h-snelheid, waarbij de versmallingspoortjes een verkeersremmend effect sorteren. Recent zijn nog enkele verbeteringen aangebracht (aanpassing bocht e.d.). Ook financieel is een rotonde voor de gemeente geen optie. Mede gelet op het beheergericht karakter van het bestemmingsplan, wordt geen rotonde in het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Geen.

Inspreker 7

Inhoud reactie

1. Gevraagd wordt of het niet de bedoeling is dat de locatie van de bestaande bibliotheek en het kinderdagverblijf groen wordt.
2. Gevraagd wordt of ter plaatse van de locatie Betonson herontwikkeling met recreatie of woningbouw een optie is. De insprekers zien liever geen industrie.

Beantwoording reactie

1. De bibliotheek is gelegen aan de Prins Bernhardstraat 31/33. Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hierin is de bestaande situatie vastgelegd. Momenteel zijn er geen concrete plannen om de bestaande bebouwing te verwijderen en ter plaatse een groenvoorziening of parkje te realiseren. Op termijn kan de situatie wijzigen, maar dit is nu onvoldoende uitgekristalliseerd. Het kinderdagverblijf is reeds bij de basisschool ondergebracht.
2. De mogelijke ontwikkelingen rondom de locatie Betonson staan los van onderhavig bestemmingsplan, dat een beheergericht bestemmingsplan betreft. Daarnaast is (nog) geen nieuwe invulling van dit bedrijfsterrein bekend, zodat de huidige bestemmingsplansituatie is opgenomen.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Geen.

Inspreker 8

Inhoud reactie

1. Verzocht wordt de realisatie van 2 woningen in het pand Bazeldijk 2 toe te staan.
2. Verzocht wordt de regeling inzake het splitsen van woningen zoals opgenomen in artikel 41.2 ook van toepassing te laten zijn op bedrijfswoningen (zoals bijvoorbeeld in artikel 6). Als dit niet mogelijk is of gewenst wordt geacht, dan wordt verzocht de bedrijfswoning Bazeldijk 2 onder te brengen onder de woonbestemming.
3. Door de inspreker wordt aangegeven dat het perceel 2b in gebruik is door een auto-hobbyist en heeft een andere eigenaar. Verzocht wordt daarom dit perceel niet onder het tuincentrum en onder de regeling van het maximum bebouwingspercentage te laten vallen.
4. Telefonisch heeft inspreker aanvullend aangegeven dat in Bazeldijk 2 een administratiekantoor aanwezig is. De inspreker verzoekt dit te bestemmen aangezien dit administratiekantoor groter is dan de maat voor een bedrijf aan huis.

Beantwoording reactie

1. De locatie Bazeldijk 2 is bestemd als Detailhandel-Tuincentrum. Verder is een aanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing op de woning, die één bedrijfswoning mogelijk maakt. Het is niet noodzakelijk om bij een Tuincentrum 2 bedrijfswoningen aanwezig te hebben.
2. De splitsingsregeling geldt niet in de situatie van een bedrijfswoning. Het is niet gewenst op deze wijze 2 bedrijfswoningen te creëren, waar de noodzaak daartoe ontbreekt terwijl het creëren van een 2^e burgerwoning in hetzelfde pand de bedrijfsvoering in gevaar kan brengen, gelet op milieu-afstanden. Om deze reden is het (vooralsnog) ook niet gewenst de bedrijfswoning in een woonbestemming te wijzigen.
3. Voor het gebruik van locatie Bazeldijk 2b als auto-hobbyist is voor zover bekend bij de gemeente geen toestemming verleend. Vooralsnog blijft daarom de huidige bestemming van tuincentrum van toepassing.
4. Het is geen bezwaar deze bestaande situatie in het bestemmingsplan op te nemen. Er zal hiervoor een aanduiding op het pand Bazeldijk 2 worden gelegd die een kantoor ter plekke toestaat.

Aanpassing aan bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is aangepast. Er is een kantoor toegestaan ter plaatse van de Bazeldijk 2 door middel van het toevoegen van een aanduiding 'kantoor'.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan:

1. Ter plaatse van de Folkertstraat is de bestemming van een perceel gewijzigd van 'Tuin' naar 'Verkeer- verblijfsgebied'.
2. De bestemmingsregeling van de locatie van wijngroothandel van Ouwerkerk B.V. is in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen. Dit heeft ook geleid tot enkele wijzigingen in de regels van het artikel 'Bedrijf'.
3. Voor de locatie Den Hoge Beemd is de bestaande situatie conform het vigerende bestemmingsplan bestemd.
4. Ter plaatse van de Stationsweg 5 is de bestemming van een achterliggend perceel gewijzigd van 'Wonen' naar 'Tuin'. Er is een specifieke regeling opgenomen voor een bestaande berging.
5. De plangrens van het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het naastliggende bestemmingsplangebied van Bedrijventerrein Arkel.

6. Ter plaatse van de Lingehal is het bouwvlak gewijzigd op basis van bestaande plannen voor de realisatie van een dorpshuis bij de Lingehal. Tevens is een regeling voor het toestaan van horeca opgenomen.
7. Op de locatie Harpstraat is conform een gevoerde kruimelgevallenprocedure, toegevoegd dat ter plaatse naast kantoordoeleinden ook detailhandelsdoeleinden zijn toegestaan.
8. De staat van inrichtingen Horeca is toegevoegd als bijlage bij de regels.
9. Op de locatie Stationsweg 35/37 is het aantal toegestane woningen gewijzigd van 2 naar 1, aangezien de locatie Stationsweg 35 geen woning maar een schuur betreft.
10. Ter plaatse van dorpshuis Odina (Fokertsstraat) is het tracé van de waterleiding (loopt nu onder woningen van de Woonbuurt door) gecorrigeerd.
11. Het Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt wordt als bijlage toegevoegd.
12. Ter plaatse van Hoefpad 1c in de hoek Hoefpad-Harpstraat is een klein deel van het perceel binnen de bestemming 'Woongebied' veranderd in de bestemming 'Maatschappelijk'.
13. De aanwezige woningen, tevens rijks-of gemeentelijk monument, zijn voorzien van de aanduiding cw (cultuurhistorische waarde).