



Rapport Inspraakreacties

***voorontwerp bestemmingsplan
Heteren - Indoornik***

12 oktober 2010

**Vastgesteld door het college op 21 december 2010
Registratienummer: 10bw000785**

Rapport inspraakreacties 'Heteren - Indoornik'

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Individuele inspraakreacties*
 - 3.2 Overlegreacties*
- 4. Aanpassingen**
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties*
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners*
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen*
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling rapport inspraak**

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het bestemmingsplan 'Herveld – Andelst'. Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijk-planologische regeling om de bestaande situatie van de kernen Heteren en Indoornik adequaat vast te leggen.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de inspraakverordening betreft het gemeentebestuur iedereen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heteren – Indoornik' was digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Heteren – Indoornik' is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 24 maart 2010. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 25 maart 2010 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 5 inspraakreacties ingediend. Het Waterschap Rivierenland stuurde als overlegpartner een reactie.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Is het mogelijk op perceel Julianaweg 9 te Heteren een vrijstaand/geschakeld woning te realiseren.

Reactie:

- 1.1 Het herbouwen van een woning, waarin twee huishoudens zich zullen vestigen wordt aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling.
Het voorontwerpbestemmingsplan 'Heteren – Indoornik' heeft een conserverend karakter met als doel het vastleggen van de bestaande situatie. Binnen dit kader worden nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zullen mogelijk gemaakt moeten worden met een partiële wijziging van het bestemmingsplan. In die procedure zal dan beoordeeld moeten worden of aan uw verzoek kan worden meegewerkt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 Eigenaar vindt dat er onvoldoende rekening gehouden is met zijn bedrijfsvoering op de locatie Flessestraat 10 te Heteren.

Reactie:

- 2.1 Op 3 juni 1966 is een bouwvergunning afgegeven voor het veranderen van het gebruik op Flessestraat 10 van een winkel naar een woonhuis. In de eerstvolgende planologische maatregel, het geldende bestemmingsplan 'Heteren 1969/1982 nr. 1 en nr. 2', is voor het perceel kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie C, nummer 905 een bestemming 'Open bebouwing klasse B' opgenomen. Onder deze bestemming is wonen en daartoe behorende hobbyruimten, berg ruimten, carports, garages, tuinen, andere bouwwerken toegestaan. Hieronder is het planologisch niet toegestaan om op basis van dit bestemmingsplan een bedrijf te voeren. In het voorontwerpbestemmingsplan krijgt dit perceel de bestemming 'Wonen' en 'Waarde – archeologie' overeenkomstig het geldende plan.

Bij de inspraakreactie stuurde de inspreker gegevens van de Kamer van Koophandel, WOZ-belasting en een brief bijgevoegd voor een milieucontrole.

- inschrijving bij de Kamer van Koophandel is een bedrijfsmatige overweging. Het betreft geen afweging voor de gemeente om hier rechten aan te ontleiden.
- de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) neemt de waarde in vrije staat als vertrekpunt voor de waardering van onroerende zaken. De waarde is "de prijs welke door de meest biedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding". Bij een WOZ-taxatie en de daaruit volgende heffing wordt enkel gekeken naar de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan kan in beginsel medebepalend zijn voor WOZ-waarde van onroerend goed. Andersom, het heffen van belasting biedt geen grondslag voor aanpassing van het bestemmingsplan.
- het milieuspoor en het planologisch spoor zijn (voor de bestaande situatie) gescheiden wetgeving. Aan het toekennen van een milieuvergunning/ het bedrijf is positief beoordeeld op milieunormen, is geen planologische erkenning verbonden.

Geenszins is aangetoond dat een bedrijfsvoering ter plaatse planologisch toegestaan is. De bestemming 'Wonen' dient gehandhaafd te blijven. Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de inspraakreactie niet aangepast.

Onder de bestemming Wonen is het toegestaan een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen (voor volledigheid zie artikel 14.4.1 van het voorontwerpbestemmingsplan Heteren - Indoornik), waarbij maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en bijgebouwen) tot 50 m² t.b.v. de bedrijfsactiviteit (uitgezonderd detailhandel) in gebruik is.

Inspreker 3**Samenvatting**

- 3.1 Eigenaar vindt dat er onvoldoende rekening gehouden is met zijn bedrijfsvoering op de locatie O.L. Vrouwestraat 14 te Heteren.

Reactie:

- 3.1 Op 18 april 1978 is een bouwvergunning afgegeven voor het plaatsen van een garage c.q. werkruimte. In een briefwisseling van de gemeente aan verzoeker op 1 maart 1978 heeft de gemeente te kennen gegeven dat deze ruimte gebruikt zou worden ten behoeve van het bedrijf van verzoeker. Hieruit is voldoende grond om overeenkomstig de gegevens van de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de feitelijke situatie aangeeft dat alhier een drukkerij gevestigd is, een bedrijfsbestemming voor een drukkerij toe te staan. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie C, nummer 1320 krijgt een bedrijfsbestemming (milieucategorie 1 en 2).

Inspreker 4

Samenvatting

De inspraakreactie richt zich op de bedrijfsbestemming van O.L. Vrouwestaat 16. Ter plaatse is een cateringbedrijf gevestigd.

- 4.1 In de reactie wordt gewezen op beloftes uit het verleden, waarin door de gemeente Heteren destijds is aangegeven dat er geen bestemming werd toegelaten die het woongenot zou kunnen schaden.
- 4.2 Horeca als gebruik is niet passend in een woonomgeving.
- 4.3 Een (bedrijfs)woning, achter O.L. Vrouwestraat 18 is niet passend.
- 4.4 Bij het verlenen van de bestemmingsplanvrijstelling voor 'cateringbedrijf' in 2006 is geen bezwaar gemaakt. Dit vanwege de beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten en om de ondernemers niet te treffen. Nu het bestemmingsplan definitief wordt gemaakt moet deze bestemming worden heroverwogen.
- 4.5 De bestemming zal de waarde van de woning op O.L. Vrouwestraat 18 aantasten

Reactie:

- 4.1 In de reactie verwijst inspreker naar afspraken/beloftes uit het verleden. Uit archiefonderzoek is geen schriftelijke onderbouwing gevonden. In bijlage 1 en 2 verwijst u naar een brief aan de heer Smans van 1 oktober 1996 en een brief van 30 maart 1992 gericht aan autobedrijf Muys waarin staat dat enkel gebruikt mag worden t.b.v. opslag.
De brief gericht aan Autobedrijf V.O.F J. Muys en Zn. betreft een mededeling dat deze locatie in relatie tot zijn bedrijf enkel gebruikt mag worden voor opslag. Immers verkoop van auto's, detailhandel valt niet onder de voorschriften van het bestemmingsplan.
De brief aan de heer Smans richt zich op handhaven. De bedrijfsmatige activiteiten, reinigen tapijten ed., dienen te worden beëindigt.
Deze brieven verwijzen naar de destijds geldende planologische situatie. Met andere woorden welke mogelijkheden bood het bestemmingsplan Heteren 1969/1982 nr. 1 en 2. Voor beide aangedragen situaties geldt dat bedrijfsactiviteiten ter plaatsen niet mogelijk is, wanneer de activiteiten buiten de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Openbare en/of bijzondere bebouwing' valt.

Aangezien er geen kenbare (schriftelijke) toezeggingen zijn gedaan, wordt niet tegemoetgekomen aan de reactie en is de locatie bestemd overeenkomstig de feitelijke / geldende situatie.
- 4.2 In hoeverre horeca passend is binnen de woonomgeving kan worden afgedaan met de planologische rechten die rusten op de locatie O.L. Vrouwestraat 16. Het bestemmingsplan Heteren 1969/1982 nr. 1 en 2 kent ter plaatse de bestemming 'Openbare en/of bijzondere bebouwing'. In de doelomschrijving van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor doeleinden van openbaar en/of bijzonder nut met daartoe dienende gebouwen en dienstwoningen, noodzakelijk voor toezicht en/of beheer, en daartoe behorende tuinen, andere bouwwerken en andere werken.
Uitsluitend mogen gebouwen ten dienste van het bankwezen, zomede bestuurlijke administratieve, liturgische, sociale, culturele en educatieve doeleinden, horecabedrijven en vermaak- en ontspanningsdoeleinden. Met de vrijstelling ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening d.d. 14 maart 2006 werd het mogelijk gemaakt een cateringbedrijf te vestigen. Op het gemeentelijk voornemen om deze

vrijstelling toe te kennen, zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Met het verlenen van het vrijstellingsbesluit heeft het bedrijf hiermee bestaansrecht gekregen. Deze rechten kunnen wij niet zomaar afnemen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

- 4.3 Niet is aangetoond dat ter plaatse wordt gewoond. Hoewel het bestemmingsplan Heteren 1969/1982 nr. 1 en 2 de mogelijkheid bood voor een dienstwoning, is hiervan geen gebruik gemaakt. Uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, zodat een bedrijfswoning niet meer mogelijk is.
- 4.4 Er dient geen heroverweging plaats te vinden. Artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening betreft geen tijdelijke vrijstellingsprocedure. Onder 4.2 is uitgelegd dat het bedrijf na verlening van de vrijstelling de planologische mogelijkheden heeft gekregen om op O.L. Vrouwestraat een cateringbedrijf uit te oefenen.
- 4.5 De mogelijkheid bestaat voor inspreker nummer 4 om een verzoek tot tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) in te dienen. Dit is een aparte procedure en maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

Inspreker 5

De inspraakreactie van 22 juli 2010 is bij de gemeente binnengekomen op 26 juli 2010. De mogelijkheid voor inspraak sloot op 5 mei 2010. Ondanks dat de reactie buiten de aangegeven periode is ingediend, kan deze in de procedure worden meegenomen, ook omdat het nog geen wettelijke procedure betreft.

Samenvatting

- 5.1 De inspraakreactie richt zich op de woonbestemming van Kamperfoeliestraat 41 en 43 en de daarmee afhankelijke ruimte voor plaatsen van bijgebouwen.

Reactie

5.1 *Stedenbouwkundige situatie*

De twee woningen aan de Kamperfoeliestraat 41 en 43 maken deel uit van het deelgebied 'Villastrip' in de uitbreidingswijk Melkweg. Dit gebied bestaat uit een 400 meter lange strook dezelfde woningen in rooilijn met en op gelijke afstand van elkaar. Tezamen vormen ze een strak ritme vrijstaande woningen. Alle woningen staan met de kopgevel naar de Zesmorgen of Kerklaan, de nokrichting is haaks op de straat. De entrees van de woningen bevinden zich in de lange gevel.

Ter plaatse van de woningen van initiatiefnemer en zijn burens wordt de bouwstrook diagonaal onderbroken door de Kamperfoeliestraat en de naastgelegen watergang. De woningen direct aan deze onderbrekende straat zijn allemaal aan deze weg georiënteerd en anders vormgegeven dan de gelijke woningen in de straten loodrecht op de Kamperfoeliestraat. Het belang van de Kamperfoeliestraat als uitvalsweg van de wijk wordt hiermee stedenbouwkundig aangezet. We zien dit op de hoeken met de Zesmorgen en de Kerklaan, maar ook op de hoeken met De Dries en Steenovenlaan.

Oriëntatie

De woningen aan de Kamperfoeliestraat 41 en 43 woningen zijn ontworpen als hoekwoningen, maar de voorgevel is duidelijk gelegen aan de Kamperfoeliestraat. Ondanks het feit dat het hoofdgebouw van deze twee woningen op eenzelfde wijze is gepositioneerd binnen de bouwstrook van de villastrip is de oriëntatie duidelijk anders. Er zijn een duidelijke verschillen met de overige woningen:

- Op de eerste plaats is de ontsluiting van de woningen gericht op de Kamperfoeliestraat. De woningen kennen aan deze straat een oprit en ook de aangebouwde garages zijn zo geplaatst dat ze toegankelijk zijn vanaf de Kamperfoeliestraat. De positie van de garages is hierdoor anders dan die van de woningen aan de Kerklaan en Zesmorgen. De garages staan hier over het algemeen naast de noordelijke of zuidelijke zijgevel en komen niet tot op de achtererfgrens. De garages van de woningen aan de Kamperfoeliestraat 41 en 43 staan aan de oost- en westzijde van de woning.
- Daarnaast is de terreininrichting van de woningen aan de Kamperfoeliestraat 41 en 43 duidelijk anders. Doordat de garages aan de Kamperfoeliestraat staan is de inrichting van het perceel geheel anders dan dat van de woningen aan de Kerklaan en Zesmorgen. De percelen kennen een groot oppervlak aan verharding dat zich strekt tot aan de Kamperfoelieaan. Over deze verharding kan zowel de garage, de zijdeur als de voordeur worden bereikt.
- Verder is aan de Kamperfoeliestraat alleen een lage erfafscheiding (haag) gerealiseerd. Aan de Kerklaan en Zesmorgen zien we ook een hoge haag, passend bij een zij- of achtertuin.

Conclusie

Het bouwvlak, en daarmee de uitbreidingsmogelijkheden van de woonbebouwing aan de Kamperfoeliestraat 41 en 43 te Heteren, behoeft geen aanpassing in het bestemmingsplan.

3.2 Overlegreacties

Inspreker 6

Samenvatting

- 6.1 *In paragraaf 3.7.3 'Beleid Waterschap' is alleen ingegaan op het oppervlaktewaterbeheer. Een aanvulling met het taakveld waterkering is gewenst.*
- 6.2 *In artikel 16 'Waterstaat-Waterkering' staat in de bestemmingsomschrijving onder sub a 'het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer' genoemd. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten. De onder sub b genoemde bestemmingsomschrijving past volgens ons beter als eerste bestemmingsomschrijving.*
- 6.3 *De ligging van de zone dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' binnen de bebouwde kom Heteren is in de oostelijke zone onjuist opgenomen. Voor dit gebied geldt dat een nieuwe dijk is aangelegd.*
- 6.4 *In het noordwesten is rioolgemaal aanwezig met persleiding. De persleiding ontbreekt op de verbeelding.*

Reactie

- 6 Het bestemmingsplan wordt op de bovenstaande punten aangepast, waar de meegestuurde kaart aan de volledigheid kan bijdragen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Heteren - Indoornik' wordt op de volgende punten aangepast:

1. Op locatie perceel O.L. Vrouwestraat 14 wordt de bestemming gewijzigd naar bedrijf, met een bouwvlak om de bestaande bebouwing.
2. Op locatie perceel O.L. Vrouwestraat 16 zal de aanduiding bedrijfswoning (bw) worden afgehaald.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Heteren - Indoornik' wordt op de volgende punten aangepast:

1. In de toelichting van de waterparagraaf wordt ingegaan op de waterkering.
2. In de regels, artikel 15 'Waterstaat-Waterkering' wordt kwantitatieve waterbeheer genoemd. Dit zal verduidelijkt worden.
3. Overeenkomstig de meegestuurde kaart zal de ligging van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' in het noordoosten van het plangebied worden aangepast.
4. Overeenkomstig de meegestuurde kaart zal de ligging van een persleiding op de verbeelding worden aangegeven.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

- De hondenlosloopplaats nabij Kamperfoeliestraat 3 wordt gewijzigd.
- Het zalencentrum 'De Bongerd' zal zich vestigen aan de nieuwbouwlocatie Flessestraat 54. In het voorontwerp is de gehele locatie opgenomen met de 'bestemming Maatschappelijk'. De bestemming maatschappelijk is niet de geëigende bestemming voor een zalencentrum. Dit zal overeenkomstig de geldende planologische maatregel een Horeca-bestemming met categorie 3 toegekend krijgen.
- Op de hoogte van Zesmorgen 70 aan de overzijde van oppervlaktewater ligt een skatebaan. Deze wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- Buurtspeelplek aan de Meidoornstraat wordt opgenomen.
- Een voetbalveld ter hoogte van Narcissenstraat 25 wordt opgenomen.
- Conform bouwvergunning maart 2007 locatie Flessestraat 38 bestemmen als detailhandel ten behoeve van een computerzaak INTS automatisering

5. Conclusie

De reacties van insprekers 3, 4, 6 en de opmerkingen van het Waterschap Rivierenland geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan 'Heteren – Indoornik'.

De reactie van insprekers 1, 2 en 5 geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan 'Heteren – Indoornik'.

6. Vaststelling rapport inspraak

Er is reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 21 december 2010

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman