



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Elst

Ons kenmerk: 10rb000165

Nr. 9

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 2 februari 2011;

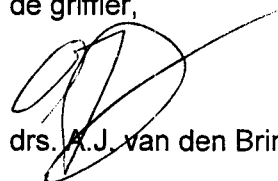
gelet op artikel(en) 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

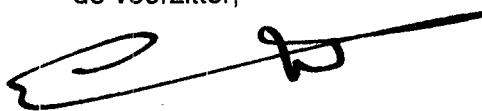
1. Het Rapport Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Elst van 30 november 2010 analoog vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Elst gewijzigd analoog vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Elst gewijzigd digitaal vast te stellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0006 ELSTelst-VST met de bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 22 februari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,


E. Tuijnman.





Rapport Zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Elst

30 november 2010

Vastgesteld door **het college/de raad** op **datum**
Registratienummer: **nummer corsa**

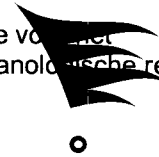
Rapport zienswijzen 'Bestemmingsplan Elst'

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen*
 - 3.2 Individuele zienswijzen*
 - 3.3 Overlegreacties*
- 4. Aanpassingen**
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen*
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners*
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen*
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling rapport zienswijze**

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan Elst. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor een actualisatie van de regelgeving voor de kern Elst.



2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan Elst digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 9 juni 2010. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 10 juni 2010 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Waterschap.

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 7 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 De zienswijze heeft betrekking op de gronden ten noorden van de Platenmakersstraat. Deze gronden zijn onbebouwd. Inspreker wil niet dat deze gronden bebouwd gaan worden.

Reactie:

- 1.1 Uw reactie heeft betrekking op gronden die buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Elst liggen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 Onder de bestemming 'Detailhandel' welke gelegen is op Rådeckerstraat 15-27 is detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten. Uitsluiten van dit type detailhandel zal beperkende gevolgen hebben voor een toekomstige verkoop van de Albert Heijn-locatie.

Reactie:

- 2.1 Uitgangspunt voor de actualisatie van de planologische regelgeving betreft het vastleggen van de bestaande situatie. In geval van inspreker vindt er ter plaatse geen detailhandel in volumineuze goederen plaats.

De bestaande regelgeving is aangepast aan de nieuwe systematiek zoals weergegeven in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP)

2008) en het gemeentelijk handboek, wat resulteert dat de bestemming 'Detailhandel' geen verkoop van volumineuze goederen toestaat voor het bestemmingstype kern. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 3

Samenvatting

- 3.1 De bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorontwerp zijn verkleind. In de ontwerpversie van het bestemmingsplan Elst zijn aan de oostzijde van het perceel Vlasstee 32 een strook grond opgenomen met de bestemming 'Groen', terwijl deze in het kader van verjaring is toegekend.
- 3.2 Verzoek een vierkante meter met de bestemming 'Tuin' in het zuidoosten van het perceel om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Zodat een schuur achterop het perceel geplaatst kan worden.

Reactie:

- 3.1 Bij ons is bekend dat de gronden in het kader van verjaring aan u zijn toegewezen. Deze gronden zullen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' krijgen. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Elst.
- 3.2 De systematiek van bestemmen door 1 meter aan de zijkant van het perceel te bestemmen als tuin waarborgt in algemene situaties de verkeersveiligheid en wenselijk straatbeeld. In uw situatie gaat het om 1 vierkante meter aan bestemming 'Tuin' aan de achterzijde van het perceel. Naar verwachting heeft het aanpassen van de systematiek in uw situatie geen nadelige gevolgen voor het straatbeeld. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Inspreker 4

Samenvatting

- 4.1 In de advertentie staat vermeld dat de zienswijze bij de gemeenteraad moet worden ingediend, terwijl de verklaring van de annotatie (drie sterren) verwijst naar indiening bij het College.
- 4.2 Inspreker kan zich niet vinden in de mate van flexibiliteit welke is toegepast voor het bestemmingsplan Elst.
- 4.3 De Zuiling 34, er is geen rekening gehouden met de regeling van 3 meter achter de voorgevel de bebouwingsmogelijkheden creëren. Eenzelfde geldt voor Begijnenkamp 42.
- 4.4 De Begijnenkamp 2 t/m 8 even en Hoefkamp 1 t/m 15 en 26 t/m 46 hebben uitbouwen welke niet binnen het bouwvlak zijn opgenomen. Eenzelfde geldt voor Begijnenkamp 25.
- 4.5 Artikel 12.2.1 beoogt de uitbouwen aan de voorgevel te regelen. De voorgestelde bebouwingsregeling, inclusief ontheffingsmogelijkheden, biedt niet meer de mogelijkheid voor de bewoners van de panden De Zuiling 22-24 en 30-32 eenzelfde uitbreiding aan de woning te realiseren als uitgevoerd was op Begijnenkamp 10 t/m 16 en De Zuiling 26 en 28. Het betreft hier dus een vermindering van de bouwmogelijkheden t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. De vrijstelling was onderbouwd met een stedenbouwkundig advies.

Reactie:

- 4.1 De opmerking is van toepassing op de publicatie die is afgebeeld in 'het Gemeente Nieuws' en niet op de publicatie op de website van de gemeente Overbetuwe en de Staatscourant.
Op de gemeentepagina's van het Gemeente Nieuws staat het nieuws en de bekendmakingen van de gemeente Overbetuwe. Onder de publicaties staat een algemene toelichting op de openbare mededelingen.
- Artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kunnen in worden gebracht.
- Artikel 2.3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat het college dariwel de gemeenteraad een doorzendplicht heeft om uw zienswijze naar de juiste bestuursorgaan te sturen. Desondanks begrijpen wij de verwarring en zullen we bekijken of dit voor toekomstige bestemmingsplannen niet aangepast moet worden.
- 4.2 Uitgangspunt voor het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Een herziening van de planologische regelgeving waarbij aangehaald wordt dat het bestemmingsplan conserverend en beheersmatig van aard is. Dat het plan conserverend van aard is komt tot uiting in dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen en behoudend wordt omgegaan met kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden. Het betreft een andere systematiek om (kleinschalig, zoals aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) bebouwing mogelijk te maken. Wij zijn danook niet van mening dat het bestemmingsplan aan flexibiliteit ontbeert. Onder de bestemming 'Wonen' wordt op gestaffelde wijze (afhankelijk van de grootte van het woonperceel) uitbreidingsmogelijkheden geboden. Qua gebruiksmogelijkheden is met de bepalingen van beroep en bedrijf aan huis meer ruimte geboden dan onder het voorgaande planologisch regiem. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4.3 De locatie De Zuiling 34 betreft een hoeklocatie waar conform de systematiek geen bijgebouwen mogen worden gesitueerd uit oogpunt van stedenbouwkundige wenselijkheid en verkeersveiligheid. In deze situatie is rekening gehouden met de bestaande situatie en is de garage opgenomen onder de woonbestemming. Eenzelfde geldt voor De Zuiling 42 (uitgegaan van De Zuiling 42 en niet Begijnenkamp 42). De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4.4 Aan- en uitbouwen zijn geen onderdeel van het hoofdgebouw. Verwezen wordt naar de begripsbepaling van hoofdgebouw onder artikel 1. Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak, indien het bouwvlak voldoende ruim is opgenomen mogen ook de aan-, uit-, en bijgebouwen worden gesitueerd. Wanneer de uitbouw aan de voorzijde van de woning valt en binnen de bestemming 'Tuin' kan dit tot een horizontale diepte van 1,5 meter en verdere bepalingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 12.2.1.
De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4.5 Het bestemmingsplan is opgesteld onder een uniforme systematiek voor de kernen van Overbetuwe. In deze systematiek is beoogt eenduidig met uitbouwen aan de voorzijde van de woning om te gaan. Als gevolg van uw zienswijze is nader naar de planologische situatie gekeken van Begijnenkamp 1, 7, 9, 10 t/m 16, 25, 37, 47, 59 en De Zuiling 26, 28, 34 t/m 42, 50, 90 t/m 96. Genoemde locaties kennen allen een uitbouw aan de voorzijde van de woning, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan de planologische situatie verschillend is vastgelegd.

Wanneer de uitbouw binnen het bouwblok valt zoals dat op sommige locaties is gebeurd, bestaat de planologische mogelijkheid om de uitbouw naar twee woonlagen te brengen, waarna conform artikel 12.2.1 wederom een uitbouw met een horizontale diepte van 1,5 meter gerealiseerd kan worden. Dit wordt als onwenselijk beschouwd. Het bebouwingsvlak zal danook enkel op het hoofdgebouw worden gelegd (zoals bijv. De Zuiling 26).

De bestaande uitbouwen welke afwijkend van de bepalingen aangegeven onder de bestemming 'Tuin' (artikel 12.2.1) tot stand zijn gekomen vallen onder het overgangsrecht.

De conclusie dat er een vermindering in bouwmogelijkheid ontstaat wanneer bestemmingsplan 'De Zuiling Noordwest' vergeleken wordt voor wat betreft de uitbouwmogelijkheden van Begijnenkamp 10 t/m 16 en De Zuiling 26 en 28 met het bestemmingsplan 'Elst', wordt niet gevolgd. In het verleden, juli 2002, is er voor Begijnenkamp 10 t/m 16 en in november 2003 voor De Zuiling 26 en 28, een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen om het bouwplan mogelijk te maken. Een vrijstelling was immers een instrument om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Via afwijking van het bestemmingsplan kan in de toekomst, na afweging, evenzo medewerking worden verleend voor identieke aanbouwen.

Het betreft een normale maatschappelijke ontwikkeling dat planologische situaties kunnen wijzigen. Wanneer het straatbeeld of beleid c.q. opvattingen over wat wenselijk is, verandert, maakt dat het stedenbouwkundig advies gedateerd. Dit doet niet af aan de vraag of wij medewerking verlenen wanneer eigenaren van de door u genoemde woningen een bouwverzoek indienen voor een uitbouw. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 5

Samenvatting

- 5.1 In het ontwerpbestemmingsplan Elst is ervoor gekozen om de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen' dusdanig verschillend op te nemen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Elst Noord-II, dat de bebouwing in het geldende plan ten oosten en ten noorden van de locatie Rijksweg Noord 73 wordt toegestaan, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan Elst de bebouwingmogelijkheden ten westen en ten zuiden van genoemd perceel zijn gesitueerd. Waarom is hiervoor gekozen?
- 5.2 Inspreker is van mening dat percentage 'Tuin' ten opzichte van de bestemming 'Wonen' rechtsongelijkheid creëert.

Reactie:

- 5.1 Het betreft een omissie dat op de gronden met bestemming 'Erf A' in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Tuin' is gelegd. Aangesloten dient te worden bij bestaande rechten, overeenkomstig het bestemmingsplan Elst Noord-II. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 5.2 Zie 5.1.

Inspreker 6

Samenvatting

- 6.1 De bouwmogelijkheden aan de zijkant van de woning worden weggenomen. Verzocht wordt de bouwmogelijkheden te herstellen conform het geldende plan. Wel

acceptabel is dan acceptabel dat de uitbouwmogelijkheden 3 meter achter de voorgevel te laten.

- 6.2 Mede gezien de grootte van het perceel, ca. 660 m², zien wij ook graag de mogelijkheid om de bestaande garage 4 meter naar het oosten te plaatsen.

Reactie:

- 6.1 Op 12 augustus 2010, verzonden op 13 augustus 2010 is een bouwvergunning afgegeven waar medewerking aan is verleend via een ontheffingsprocedure volgens artikel 3.23 Wro voor het vergroten van de woning op Bachstraat 2. Conform dit bouwplan zal de bestemming worden gewijzigd.
- 6.2 In het stedenbouwkundig advies behorende bij de ontheffingsprocedure is aangegeven dat een nieuw te bouwen garage aansluiting moet vinden bij het bouwplan. Wanneer de bestaande garage 4 meter naar het oosten wordt verplaatst, zal deze voorbij de nieuwe uitbreiding van de woning komen. Derhalve wordt de woonbestemming niet voorbij, ten opzichte van Rijksweg Noord, de uitbreiding van de woning gelegd.

Inspreker 7

Samenvatting

- 7.1 Waterschap Rivierenland is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummer 2497. Op dit perceel gelegen aan de Lange Dreef te Elst is een werkplaats met woning gelegen. Het waterschap acht de voorgestelde bestemming erg beperkt. Medio 2011 zal de werkplaats niet meer benodigd zijn en zal deze afgestoten kunnen worden. Met de voorgestelde bestemming zal een eventuele verkoop, waaronder mogelijk de brandweer of lichte bedrijvigheid, erg bemoeilijkt worden.
- 7.2 Tevens wordt de voorkeur gegeven om voor de bedrijfswoning een woonbestemming op te leggen.

Reactie:

- 7.1 De locatie Greveslag 21 en 23 is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Bedrijf en aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – waterbeheer'. Order deze bestemming is het toegestaan bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 (lichte vorm van bedrijvigheid) alsmede een bedrijf ten behoeve van waterbeheer toe te staan. De locatie is dus niet enkel voor waterbeheer te gebruiken.

Wel is het zo dat een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1) met een voorgeschreven geluidsafstand van minimaal 50 meter tot een geluidsgevoelig object dient uit te blijven. Uitgangspunt voor de actualisatie van de bestemmingsplannen, is het vastleggen van de bestaande situatie. Hierbij worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan en op deze wijze kan niet worden geanticipeerd op mogelijke toekomstige vormen van gebruik. Deze zullen afzonderlijk van het bestemmingsplan Elst moeten worden getoetst. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7.2 Het omzetten van een bedrijfswoning naar een gewone woning heeft beperkende gevolgen voor omliggende bedrijvigheid. Afgezien nog van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Overigens is de woning aan de werkplaats verbonden. Op deze wijze kan de afstand van een brandweerkazerne van minimaal 50 meter tot een woning niet worden gehanteerd. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Bouwmogelijkheden van Vlasstee 32 worden verruimd;
- Uitbouw planologisch herzien van Begijnenkamp 1, 7, 9, 10 t/m 16, 25, 37, 47, 59 en De Zuiling 26, 28, 34 t/m 42, 50, 90 t/m 96.
- De bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen herzien voor de woonenclave rondom Rijksweg Noord 73;
- Bestemming Wonen aanpassen aan bouwplan vergroten woning op Bachstraat 2;

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Minimale tekstuele aanpassingen;
- Verwerken van parkeervoorzieningen in regels;
- Het wel mogelijk maken van verhardingen onder de bestemming Groen t.b.v. fiets- en voetpaden;
- Onder de bestemming Wonen, de ontheffingsregels van woningsplitsing opnemen;
- Op Willem de Zwijgerstraat 62 zit een rijwielhandel;
- Bestemmingen Tuin en Wonen rondom Rijksweg Noord 65 t/m 69 en 73 t/m 83 wijzigen naar vigerend plan;
- Opnemen van de vergunde omheinde hondenlosloopplaats in archeologisch waardevol gebied aan de straat Curia;
- Op Stationdwaarsstraat 16 is een loods achterop het perceel vergund. Dit leidt tot aanpassing van het bouwvlak;
- Bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen ten behoeve van twee woningenbouwmogelijkheden aan de Stationstraat;
- Verscheidende locaties die in het kader van grondverkoop (snippergroen) in particuliere handen zijn gevallen;
- Verscheidende locaties (strookjes grond) die in het kader van berusting in verjaring een andere bestemming hebben gekregen.

5. Conclusie

De reacties van insprekers 3, 4, 5 en 6 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Elst'.

De reactie van insprekers 1, 2 en 7 geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Elst'.

6. Vaststelling rapport zienswijze

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ~~datum~~ 22 FEB. 2011

De raad voornoemd,

de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman

Rapport Zienswijzer Elst