

Gemeentelijke reactie op het advies van de Stichting Dorpsraad Glanerbrug inzake het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost.

Op grond van de bepalingen in de Notitie Wijkorganen en Adviesafspraken is het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost op 9 februari 2011 om advies voorgelegd aan de Stichting Dorpsraad Glanerbrug (verder: Dorpsraad).

In de mail d.d. 4 maart 2011 is van de Dorpsraad een reactie op het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen.

1. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost wordt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.1 ingegaan op de bodemkwaliteit. De Dorpsraad stelt dat "er vaak wordt aangegeven "destijds", wat men kan vertalen met "toen was het". Hierdoor komt men met de vraag "en nu, hoe staat het er nu voor". Bij een nieuw bestemmingsplan verwacht menigeen duidelijkheid over hoe de huidige toestand nu is, aangezien veel onderzoeken al meerdere jaren terug gedaan zijn. Mogelijk kan men "destijds" anders verwoorden en aangeven of er na constatering van enigerlei vervuiling in de bodem of water, na verloop van tijd een vervolg meting of onderzoek vereist of voorgeschreven is".
Voor deelgebied Heidevlinder West is de conclusie van "geen waarnemingen die duiden op het voorkomen van asbest in de bodem". Wellicht beter het "voorkomen" te vervangen door de woorden "op de aanwezigheid".

Ad 1.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of het mogelijk maken bebouwing op bepaalde gronden is het noodzakelijk dat er onderzoek wordt verricht naar eventuele aanwezige bodemverontreiniging. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een zogenaamd actualisatieplan is waarbij hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd is het niet nodig voor het opstellen daarvan opnieuw de bodem te onderzoeken.

Daarnaast is het gebied ontwikkeld als een woongebied zodat geen sprake is van nieuwe verontreiniging van de bodem.

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de tekst van de toelichting enigszins aangepast.

2. De Dorpsraad merkt op dat er bij meerdere onderzoeken op verschillende locaties (verhoogd) arseen is aangetroffen. Wat betekent dit voor de jaren na het onderzoek.

Ad 2.

Zoals al aangegeven dienen gronden waarop bebouwing is gepland te worden onderzocht op eventuele bodemverontreinigingen. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost is dit in paragraaf 4.1.1. Bodemkwaliteit aangegeven.

In het gebied Heidevlinder Oost (Vlindertuin) is uit onderzoek gebleken dat in het grondwater een sterk verhoogd arseengehalte aanwezig is. Naar aanleiding daarvan is een saneringsplan opgesteld waardoor het grondwater gedurende vijf jaren zal worden gemonitord. Na deze periode vindt een eindconclusie plaats.

Geconcludeerd kan worden dat de locaties in voldoende mate zijn onderzocht en dat het realiseren van woningbouw acceptabel is.

3. Verzoek om na te gaan of een genoemde sportschool en tafeltennisvereniging nog wel bestaat.

Ad 3.

Onderhavig bedrijf is volgens de laatste bij de gemeente bekende gegevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Niet bekend is dat bedoeld bedrijf niet meer ter plaatse is gevestigd.

4. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar visies, regels, voorschriften etc. etc. Wat gebeurt er als in de loop der jaren in deze visies, regels en voorschriften veranderingen of wijzigingen optreden of wellicht niet meer van kracht zijn. Wie en op welke wijze wordt de toelichting behorende bij het bestemmingsplan aangepast of bijgehouden ?

Ad 4.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), de verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt een beschrijving van het plangebied gegeven en wordt een uitleg gegeven over de regels en de verbeelding.

De bindende onderdelen van een bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding. Op de verbeelding wordt de bestemming van de gronden ter plaatse aangegeven en de regels bepalen wat op de gronden mag worden gebouwd en hoe de gronden en de daarop aanwezige of te realiseren bebouwing mag worden gebruikt.

Indien er ontwikkelingen zijn die niet passen binnen de verbeelding en de regels dient een bestemmingsplan te worden herzien. Mochten er evenwel wijzigingen optreden die niet overeenkomen met de tekst van de toelichting is er geen reden deze te herzien. De toelichting is immers geen bindend onderdeel van een bestemmingsplan. Een toelichting wordt aan de hand van op dat moment bekende gegevens opgesteld.

5. Kan er vermeld worden uit welk jaar diverse gegevens, resultaten en berekeningen zijn, die in de toelichting zijn opgenomen ? Dit geeft een open en eerlijk beeld naar de huidige situatie.

Ad 5.

Waar dit noodzakelijk wordt geacht vermeldt de toelichting data waarop de onderzoeken hebben plaatsgevonden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht de meest recente gegevens te gebruiken.

6. De beschrijving en analyse van de bestaande situatie ontbreekt; het is immers een nieuw bestemmingsplan.

Ad 6.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 "Gebiedsbeschrijving" een algemene beschrijving van het plangebied gegeven. Daarbij wordt per deelgebied ingegaan op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd "actualisatieplan"; het legt de bestaande planologische situatie vast, volgens de huidige juridische mogelijkheden en verplichtingen.

7. Met betrekking tot bedrijven en milieuzonering wordt nadere informatie gevraagd.

Ad 7.

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen toegestaan indien wordt voldaan aan een maximum vloeroppervlak, bedrijfsmatige activiteiten beperkt blijven tot bedrijven genoemd in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten met nadelige gevolgen voor de omgeving, geen sprake is van detailhandel en/of horeca en er geen sprake is van onevenredige aantasting van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Bestaande aan huis gebonden beroepen of bedrijven mogen worden voortgezet, omdat ze passen binnen de bestemming.

In het plangebied van bestemmingsplan Eschmarke Zuid Oost komt geen afzonderlijke bedrijvenbestemming voor.

8. Waarom zijn er geen parkeernormen in het bestemmingsplan opgenomen ?

Ad 8.

Dit bestemmingsplan is gericht op een bestaand bebouwd gebied, waarbij de nadruk niet ligt op het realiseren van nieuwe bebouwing maar meer op het conserveren van hetgeen reeds aanwezig is. Daarbij worden de bestaande landelijke parkeerkencijfers aangehouden voor (incidentele) nieuwbouw en wordt er vanuit gegaan dat de reeds aanwezige bebouwing conform de destijds geldende parkeerkencijfers van parkeergelegenheid is voorzien. Gezien de verschillen tussen gehanteerde en nieuw te gebruiken parkeerkencijfers worden geen parkeernormen opgenomen in dit bestemmingsplan.

9. Is er (zoals in andere bestemmingsplannen) ook iets vermeld over de APV in dit nieuwe bestemmingsplan ?

Ad 9.

Omdat dit geheel duidelijk is wat met deze vraag wordt bedoeld is op 21 maart 2011 gevraagd dit nader toe te lichten. De Dorpsraad geeft aan dat deze opmerking betrekking heeft op de parkeernormen. Als het bestemmingsplan geen parkeernormen aangeeft, regelt de APV dit dan ?

De Algemene Plaatselijke Verordening heeft betrekking op de openbare orde en heeft geen ruimtelijke relevantie. In de APV zijn wel regels gesteld over het parkeren. Deze hebben betrekking op het parkeren in de openbare ruimte van voertuigen van autobedrijven, het plaatsen van voertuigen die te koop zijn, defecte voertuigen, caravans en het parkeren van grote voertuigen met een lengte van meer dan 6 meter. De APV regelt niet het aantal parkeerplaatsen.

10. Bij andere bestemmingsplannen waren er ook voorschriften op schrift gesteld. Zijn alle voorschriften (inclusief bijlagen) vervangen door regels ?

Ad 10 Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het begrip "Voorschriften" vervangen door "Regels" en het begrip "Plankaart" door "Verbeelding".