



## Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Laan 1945, reactie

|                |                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeente:      | Beuningen                                                                       |
| Experiment:    | Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte                                         |
| Tranche:       | 10                                                                              |
| Plan:          | Chw bestemmingsplan Laan 1945                                                   |
| Status:        | Voorontwerp (20 – 11 – 2015)                                                    |
| Raadpleegbaar: | <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">http://www.ruimtelijkeplannen.nl</a> |



## Van tevoren

Dank voor het opsturen van het plan 'Chw bestemmingsplan Laan 1945'. Wij hebben dit plan met interesse gelezen. De reactie die wij geven op dit plan is vooral gericht zijn op de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar welke mogelijkheden zijn toegepast en op welke wijze dit is gebeurd. Uiteraard worden nog op andere punten een reactie gegeven. Het gaat dan voornamelijk over zaken waar wij nog vragen over hebben, of waarbij het goed zou zijn nog met extra aandacht naar dat specifieke punt te kijken.

Als eerste komt een algemeen deel ter sprake, hierin worden de belangrijkste opmerkingen op een rij gezet. Vervolgens zal per onderdeel van het plan een meer gedetailleerdere reactie worden gegeven, in dit geval; verbeelding, regels, toelichting.



## Algemeen

- Er ligt een kort en overzichtelijk plan voor ons. Het vormt een logisch verhaal en is erg gemakkelijk leesbaar.
- Leuk dat de nodige mogelijkheden uit 7c zijn toegepast. Op enkele punten zou een toevoeging kunnen worden gedaan (zie hiervoor de detailopmerkingen). Het is erg fijn om te zien dat jullie duidelijk hebben omschreven welke mogelijkheden, maar ook hoe die mogelijkheden terugkomen in het plan.
- Wij zijn van mening dat er een bestemming moet worden toegewezen aan de grond binnen het plangebied. Dit wordt nu niet gedaan. Een oplossing zou kunnen zijn om de bestemming 'overig' te gebruiken.
- Een duidelijke systematiek in de regels. Des te meer in overeenstemming met de regels des te korter de procedure tot het starten van een nieuwe functie.
- Meerdere onderwerpen lenen zich ervoor om in abstracto in het bestemmingsplan op te nemen. De concrete uitwerking kan vervolgens in een beleidsregel. Een voorbeeld hiervan is parkeren. Dit maakt het systeem dynamischer en flexibeler.
- In het plan zijn verwijzingen naar verordeningen/nota's opgenomen, o.a. de APV en de welstandsnota. De toegevoegde waarde hiervan is gering. Is er nagedacht over volledige integratie in het plan, door bijvoorbeeld bepalingen uit de APV te formuleren als verbodsbepalingen, een vergunningplicht op te nemen etc? Integratie van de welstandsnota zou ook logisch zijn.
- In de toelichting zou meer aandacht kunnen zijn voor het nationale en provinciale beleid. Dat is nu onderbelicht. Hetzelfde geldt voor de Ladder, de onderbouwing die nu wordt gebruikt is wellicht niet geheel waterdicht.
- Het zou mooi zijn als er iemand nog alle verschillende documenten zou kunnen doornemen en taaltechnische punten zou kunnen verbeteren.



## Verbeelding

Er is ervoor gekozen om op ruimtelijkeplannen.nl het plan te publiceren. Er is afgeweken van voornamelijk de SVBP standaarden. De volgende punten verdienen aandacht.

- Er zijn geen bestemmingen toegekend aan gronden. Er wordt in het plan gewerkt met beschrijvende functies die niet locatie gebonden zijn (op de transformatiegebieden na). Wanneer er hierdoor informatie wordt opgevraagd op ruimtelijkeplannen.nl voor een specifiek perceel zou het zo kunnen zijn dat allen de dubbelbestemming 'Archeologie' wordt getoond. De vraag kan gesteld worden of dit in overeenstemming is met artikel 3.1 Wro.

"De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven... etc."

Er wordt hier uitgegaan van het bestemmen van alle in het plan begrepen gronden. De mogelijkheden van de Chw voegen slechts toe aan dit artikel, wat betekent dat de eis voor het bestemmen van de gronden blijft staan. Een makkelijke oplossing zou zijn om de bestemming overig toe te passen op het gehele plangebied. Hier zouden dan de artikelen 1 t/m 4 van de regels onder kunnen vallen. Er kan gewerkt blijven worden met de term 'functie' mits dit wordt uitgelegd in de begripsomschrijving

- Er wordt meerdere malen naar de spelregelkaart verwezen, met meerdere linken. Als eerst de tweede 'bijlage' link op ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens leidt de link 'externe verwijzing' ook naar de spelregelkaart. Als laatste is de spelregelkaart ook als bijlage 8 opgenomen bij de regels.
- De functie van de spelregelkaart is mij niet geheel duidelijk. Het werkt eigenlijk als een samenvatting van het plan, die de regels en procedures bondig weergeeft. Er wordt alleen in de tekst geen enkele keer naar verwezen en daardoor is het onduidelijk wat het doel van deze kaart is (terwijl het voor burgers/ initiatiefnemers wel een handige eerste uitleg kan geven).
- De transformatiegebieden zijn nu als gebiedsaanduiding opgenomen. Dit zou ook kunnen gebeuren als aanduiding binnen de bestemming overig.



## Regels

Deze reactie gaat over het gehele onderdeel 'Regeling' inclusief de bijlagen 1 t/m 8.

- De systematiek voor het toelaten van nieuwe functies is duidelijk en logisch. Des te meer in lijn de nieuwe functie met het plan is des te lichter de procedure die gevolgd moet worden.  
toegestane nieuwe functies → Melding  
Nieuwe functie niet in de lijst → Vergunning  
Nieuwe functie transformatie → Wijziging plan
- Een meldingsplicht is opgenomen in artikel 1.4.1 lid 1 onder c. Aan deze meldingsplicht zijn ook indieningvereisten gekoppeld (bijlage 5). Waarom worden deze niet rechtstreeks in de regels opgenomen. Het lijkt mij handig om 1.4.6 dan ook direct hierin te integreren. Er wordt veel verwezen naar bijlage 4 'toegelaten functies'. Dit is een lijst met functies die zich zouden kunnen vestigen in het gebied. Waarom is ervoor gekozen om de toegelaten functies in de bijlage te doen. Voor de leesbaarheid wellicht handiger om rechtstreeks op te nemen.
- Er zijn meerdere onderwerpen die als beleidsregel verder zouden kunnen worden uitgewerkt. Nu gebeurt dat alleen nog maar bij het onderwerp 'bouwen'. Maar wanneer er wordt gekeken naar bijvoorbeeld artikel 1.4.1 lid 3 onder a, 'de nieuwe functie is in verkeerskundige zin inpasbaar' zou dat goed kunnen worden uitgewerkt in een beleidsregel. Hetzelfde geldt voor parkeren of 'onevenredige verkeers- en geluidshinder' (artikel 1.4.4).
- De delegatiebevoegdheid is nu vaak ingestoken als wijzigingsbevoegdheid. Maar de delegatiebevoegdheid biedt meer flexibiliteit. Opname in het plan is niet nodig, maar kan in het raadsbesluit (gelijktijdig met vaststelling of in een separaat besluit)/ Wat is de rol van de adviescommissie? Aangegeven wordt dat het initiatief besproken moet zijn en dat de adviescommissie ingaat op in hoeverre het initiatief bijdraagt aan meer reuring in de straat (wat is dat trouwens 'reuring'). Is dit advies bindend, wordt het gebruikt voor het nemen van het besluit, helpt de commissie ook met het 'herdenken' van het initiatief als het niet past? 1.4.6: moet de brief ook nog een bepaalde inhoud hebben. Wat als er negatief wordt geadviseerd. Ik zou deze voorwaarde ook in de indieningsvereisten voor de melding zetten. Een initiatiefnemer moet nu op twee plaatsen kijken.
- In de transformatiegebieden gaat veel veranderen. Is er geen manier om extra mogelijkheden aan deze gebieden toe te kennen zonder dat hier een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan aan vast zit?
- Er wordt ook verwezen naar de APV, de Nota ruimtelijke kwaliteit, en parkeernormen. DIs overwogen deze rechtstreeks in het plan te integreren?
- De begrippen zijn nu opgenomen als bijlage, wat is de gedachte hierachter? Het komt logischer over deze aan het begin van het plan te geven. Bovendien zouden er nog begrippen kunnen worden toegevoegd zoals 'functie' of 'chw bestemmingsplan'.

#### Artikelsgewijs:

- 1.2: er kan dus ook sprake zijn van vormen van activiteiten aan huis die niet op de lijst zijn genoemd?!
- 1.2 onder c: handig om een verwijzing naar de betreffende bijlage te maken. Het is nu niet duidelijk welke bijlage wordt bedoeld.
- 1.3: is het bestaande aantal woningen bekend.. De definitie van bestaand legaliseert nu illegaal gebruik!?
- 1.4.1: als een melding verplicht moet worden ingediend, moet een verbod worden geïntroduceerd: dus verbod behoudens melding.
- 1.4.4.: je zou hier ook heel goed emissienormen kunnen opnemen. Hoeveel geluid mag men maximaal veroorzaken in de dag en nachtperiode en wat is de maximale geluidsbelasting. Daarmee maak je echt mooi gebruik van de verbrede reikwijdte en laat je ook zien wanneer overlast als onevenredig moet worden beschouwd..
- 1.4.5: logischer om dit op te nemen in het raadsbesluit zelf. Hoeft niet in het plan.
- 2.1: legaliseer je daarmee niet illegale bouw?
- 2.2: beleidsregel dreigt nu onderdeel te worden van het bestemmingsplan. Als de beleidsregel wordt aangepast, moet het bestemmingsplan ook worden gewijzigd (alleen al omdat de datum wijzigt). Dit kan niet de bedoeling zijn. Daarom: beleidsregel helemaal buiten het plan plaatsen. Uiteraard moet deze wel goed raadpleegbaar zijn, maar daar zijn technisch vast goede mogelijkheden voor.
- 2.4: heeft weinig toegevoegde waarde. Waarom niet rechtsreeks integreren. Daarmee krijgt het plan echt een verbrede reikwijdte. Daarnaast is sprake van een dynamische verwijzing; Dit kan niet.
- 3.1 onder 2: is standplaats wel een activiteit. Begrip is verder ook niet gedefinieerd. Let op redactie: bijvoorbeeld: het houden van kleinschalige evenementen
- 3.3: mooier om APV echt in het plan te integreren.
- 3.3.2.: hoe moet ik dit voor mij zien?
- 4.1: is ook overwogen om voor parkeren ook een beleidsregel op te stellen. Leent zich hier wel uitermate goed voor. Wat als CROW wordt hernummerd? Dan is ook een aanpassing van het BP nodig.



## Toelichting

Hieronder de opmerkingen gaande de toelichting

- De mogelijkheden van 7c zijn gemotiveerd toegepast (= goed). IS nagedacht over de volgende mogelijkheden van 7c:
  1. 2.2 onder 9: afwijken van uitvoerbaarheid. Gaat wel om uitvoerbaarheid in enge zin. Is er een waarborg opgenomen voor kostenverhaal?
  2. 2.2 onder 11: 2.19 is juist wel bedoeld voor gemengde gebieden.
  3. 2.2 onder 12: delegatie hoeft niet in het plan zelf, maar kan juist in het raadsbesluit worden opgenomen of op een later tijdstip.
- Het 'oude' plan is vastgesteld in de zomer van dit jaar. Benoem kort waarom desondanks nu al een nieuwe plan in procedure wordt gebracht.
- Het nationale en provinciale beleid behoeft 'geen nadere bespreking' volgens dit plan. Is dat echt zo? Heeft de provincie geen beleid over het toevoegen van detailhandel of kantoren? Er zou ook over milieuaspecten gesproken kunnen worden in de toelichting.
- Onderbouwing ladder. De vraag die beantwoord moet worden is of de verruimde gebruiksmogelijkheden als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt. Er zijn aanwijzingen dat hiervan geen sprake is als de mogelijkheden niet gepaard gaan met oppervlakteuitbreiding. In dit plan worden echter ook de bouw mogelijkheden verruimd.

### 4.4.3. Gebruikswijziging met en zonder toename ruimtebeslag

- (49) Indien sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.<sup>35</sup> Saldering kan er dan niet toe leiden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft geoordeeld dat de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, ook als elders in de gemeente een ander bedrijventerrein verdwijnt en er dus per saldo geen sprake is van een toename van het totale oppervlak aan bedrijventerreinen.<sup>36</sup>
- (50) Indien er geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is er ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.<sup>37</sup> Dit laat echter onverlet dat de behoefte aan de

<sup>30</sup> ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:2015:165, r.o. 7.3.

<sup>31</sup> ABRvS 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1423, r.o. 4.3.

<sup>32</sup> ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062, r.o. 5.5.

<sup>33</sup> ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062, r.o. 5.6.

<sup>34</sup> ABRvS 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2929, r.o. 9.2.

<sup>35</sup> O.a. 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4; ABRvS 18 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2228, r.o. 9.1 en ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331, r.o. 6.2.

<sup>36</sup> ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570, r.o. 3.4.

<sup>37</sup> ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:609, r.o. 12.12 en ABRvS 5 augustus 2015,

mogelijk gemaakte ontwikkeling wel in het kader van de uitvoerbaarheidstoets dient te zijn onderbouwd.<sup>38</sup>

- Er wordt geschreven dat 'dit bestemmingsplan biedt daarmee een juridisch- planologische regeling met een onbeperkte houdbaarheidsdatum'. Er is duidelijk wat wordt bedoeld, maar afgevraagd kan worden of dit verstandig is. De Afdeling zal voor dit bestemmingsplan toetsen of het plan uitvoerbaar is binnen een periode van 20 jaar. Met bovengenoemde opmerking is dit niet aannemelijk gemaakt.
- In de toelichting wordt vaak gesproken over het 'omgevingsplan'. Dat is prima., maar definieer dit begrip dan ook in de regels: omgevingsplan is bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c Besluit uitvoering Chw.
- De term 'spelregel(s)' wordt heel vaak gebruikt. Als het gaat om de beleidsregels, de spelregelkaart of gewoon de juridische regels. Dit komt enigszins verwarrend over.