

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Voorkoop"**



Culemborg

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
“Voorkoop”

(Bijlage bij Raadsvoorstel/- besluit van de
gemeente Culemborg tot vaststelling van het
bestemmingsplan “Voorkoop”

Inhoudsopgave

1.	De procedure.....	4
2.	Ontvankelijkheid	5
3.	Beantwoording zienswijzen	6
	Zienswijze 1	6
	Zienswijze 2	8
4.	Inspraak en vooroverleg.....	10
5.	Lijst wijzigingen.....	11

1. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Voorkoop” (NL.IMRO.0216.BPVOORKOOP-ON01) heeft met ingang van 28 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadskantoor. Tevens is de mogelijkheid geboden dit ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.culemborg.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 27 maart 2013 en de Culemborgse Courant d.d.27 maart 2013.

2. Ontvankelijkheid

Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

In deze nota zienswijzen wordt een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Voorkoop (NL.IMRO.0216.BPVOORKOOP-ON01). De ingediende zienswijzen worden op inkomstdatum, achtereenvolgens beantwoord.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam	Inkomstdatum	Kenmerk
Zienswijze 1	3 mei 2013	12987
Zienswijze 2	15 mei 2013	13220
Inpraak en vooroverleg		
Waterschap Rivierenland	22 april 2013	
Milieuadviesraad Culemborg	2 mei 2013	13011
Monumentencommissie	6 mei 2013	

3. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is om met een binnenplanse vrijstelling het hoofdgebouw en aanbouwen tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te plaatsen. Voorwaarde hierbij is dat de nieuwe bebouwing 1,5 meter verspringt met de voorgevel. Reclamant wil in de toekomst gebruik kunnen maken van deze regeling. Reclamant geeft aan dat op Weithusen 27 en 29 en dalkruid 10 een dakopbouw is toegestaan tijdens het vigerende bestemmingsplan Voorkoop. Ook van deze mogelijkheid wil reclamant in de toekomst gebruik kunnen maken. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn dakopbouwen niet toegestaan

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwblok gebouwd mogen worden. Het bouwblok ligt strak om de bestaande hoofdbebouwing heen. Het betreft een twee-onder-één kapwoning. De breedte mag bij een twee- onder- één kapwoning 12 m bedragen wat niet overeenkomt met het opgenomen bouwblok.

Antwoord gemeente

Door de binnenplanse ontheffingsregeling van Artikel 12.3 lid b onder a, is het mogelijk om hoofdgebouwen te plaatsen op een afstand van 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Voor bijgebouwen is het mogelijk om met een binnenplanse ontheffing tot op de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. (Artikel 12.3 lid b onder b) Het enige verschil met het huidige bestemmingsplan is dat er rekening gehouden dient te worden met stedenbouwkundig beleid en verkeersveiligheid. Reclamant kan, door deze ontheffing, in de toekomst gebruik blijven maken van de huidige bouwmogelijkheden.

Een goede inpassing van dakopbouwen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen probleem. Er zal een binnenplanse ontheffing aan het bestemmingsplan worden toegevoegd die het mogelijk maakt om dakopbouwen te realiseren. Een stedenbouwkundige beoordeling maakt onderdeel uit van deze ontheffingsregeling.

De algemene regeling voor woonbestemmingen is toegepast in het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk Voorkoop. Door het bouwvlak exact op de woonblokken te leggen wordt recht gedaan aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan. De huidige bebouwingsmogelijkheden worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Deze zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden voor hoekpercelen beperkt. In het bestemmingsplan uit 1977 waren deze mogelijkheden ruimer. Reclamant geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan tot 2 meter van de perceelsgrens gebouwd mocht worden en met vrijstelling tot aan de perceelsgrens. Reclamant verwijst in de zienswijze naar een artikel uit het ontwerpbestemmingsplan. Hierin staat dat de afstand van hoofdgebouwen tot de openbare weg niet minder bedragen mag dan 3 meter. Dit zelfde geldt voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens of openbaar gebied. Reclamant geeft aan dat er met een binnenplanse ontheffing kan worden afgeweken van deze regels. Het is dan mogelijk om hoofdgebouwen tot 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens te bouwen en bijgebouwen tot op de perceelsgrens. Onder de voorwaarde dat het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast en het te bebouwen perceelsgedeelte vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

Reclamant stelt dat er aan de huidige binnenplanse vrijstelling in het vigerende bestemmingsplan uit 1977 geen stedenbouwkundige dan wel verkeerskundige voorwaarden verbonden zijn. Reclamant concludeert dat het college van burgemeester en wethouders op basis van het huidige plan meer mogelijkheden hebben om een vrijstelling te verlenen.

Reclamant wil in de toekomst de mogelijkheid behouden om optimaal te kunnen gaan bouwen. Reclamant verzoekt om rekening te houden met de zienswijze en het bestemmingsplan aan te passen zodat de huidige mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk blijven. Dit om planschade en waardevermindering van de woning te voorkomen.

Reclamant merkt ten slotte op dat in hoofdstuk 1.1 en 1.2 van het bestemmingsplan staat dat de wijk Voorkoop een uitbreidingswijk uit de jaren '80 zou zijn en voornamelijk uit jaren '80 woningen bestaat. Volgens reclamant betreft het een woonwijk uit de jaren '70 en '80. Volgens reclamant is in de wijk voorkoop de kinderboerderij gevestigd en niet de stadsboerderij zoals het bestemmingsplan staat beschreven.

Antwoord gemeente

Het vigerende bestemmingsplan voor de wijk Voorkoop maakt onderscheid in het type woningen. Er worden 5 typen onderscheiden: E1ho, E1g, E2o, E2ho en E2g. Voor de typen E1g en E2g geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens 2 meter mag bedragen. Bij de overige typen is dat minimaal 3 meter. Met vrijstelling is het voor de typen E1g en E2g mogelijk te bouwen tot minimaal 1 meter van de perceelgrens mits de voorgevel van de woningblokken 1,5 verspringen.

In de huidige systematiek is de toegestane perceelsbebouwing niet meer afhankelijk van het type woning maar wordt er een afweging gemaakt op basis van verkeerskundige en stedenbouwkundige argumenten. In principe geldt voor woonbestemmingen dat de afstand van hoofd en aan- of bijgebouwen met de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedraagt dan 3 meter. Omdat deze regeling de bouw mogelijkheden beperkt zijn er ontheffingsregelingen aan het bestemmingsplan toegevoegd die het mogelijk maken om hoofdgebouwen te bouwen tot een afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens en bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

Naar aanleiding van deze zienswijze worden "aanbouwen" aan de ontheffingsregeling toegevoegd. De begripsbepaling van het bestemmingsplan geeft namelijk als definitie voor een bijgebouw: "Een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan, en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw". Dit zou betekenen dat aanbouwen aan de woning niet gezien worden als bijgebouwen maar als uitbreiding van de hoofdbebouwing. Het is dan niet mogelijk om tot op de perceelsgrens te bouwen. Door de aanpassing wordt dat wel mogelijk. Hierdoor blijven de bouw mogelijkheden nagenoeg gelijk. Wel worden deze aanbouwen op grond van verkeersveiligheid en stedenbouwkundig beleid getoetst.

Door de actualisering van bestemmingsplannen is het maximale oppervlak van aan- en bijgebouwen verruimd naar 100m² waardoor de bouw mogelijkheden groter zijn geworden.

De opmerking van reclamant over de tijdsdatering van de woonwijk is juist en zal worden aangepast. Reclamant stelt vervolgens terecht vast dat in de wijk Voorkoop niet de Stadsboerderij maar een Kinderboerderij is gevestigd. Ook dit zal worden aangepast.

De zienswijze leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraak en vooroverleg

Tijdens de zienswijzenperiode heeft het Waterschap Rivierenland ingestemd met de verwerking van de door hen aangegeven opmerkingen. Daarnaast hebben de Milieuadviesraad (MAR) en de gemeentelijke Monumentencommissie ingestemd met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

5. Lijst wijzigingen

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

In de “Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Voorkoop” worden de ingediende zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- In het gehele bestemmingsplan wordt de term “Stadsboerderij” vervangen door “Kinderboerderij”;
- In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd aan de beschrijving van de woonwijk “jaren ‘70 en ‘80”;
- In de Regels van het bestemmingsplan, artikel 12.3 lid b, zal het woord “bijgebouwen” aangepast worden naar “aan- en bijgebouwen”
- Aan de Regels van het bestemmingsplan wordt een binnenplanse ontheffing toegevoegd die het mogelijk maakt om dakopbouwen te realiseren.

Ambtshalve wijzigingen

- Naar aanleiding van het project “Schapebloempjes” van Kleurrijk wonen aan de Schapebloem, worden er enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Het bouwblok wordt iets verruimd en een gedeelte van de woonbestemming wordt bestemd met de bestemming Verkeer.