

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

PARTIËLE HERZIENING DORP
WERKHOVEN 2012, SNIPPERGROEN

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 75.25

IDnr. : NL.IMRO. 0312.bpWHVphsnippergroe-va01

Datum : juni 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.
: Afdeling Strategie & Beleid Gemeente Bunnik

Vastgesteld d.d. : 23 juni 2016

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Amendement en gewijzigde vaststelling	5
1.3	Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid.....	6
1.4	Reikwijdte van het plan	7
1.4.1	<i>Algemeen</i>	7
1.4.2	<i>Regels</i>	7
1.4.3	<i>Verbeelding (plangrens)</i>	7
1.5	Opbouw toelichting	8
2	RELEVANT BELEID	9
2.1	Structuurplan Bunnik 2007-2015	9
2.2	Groenstructuurplan, Groen Bunnik 2005-2015	9
2.3	Beleidsregels snippergroen.....	12
2.4	Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2015	13
2.5	Integrale handhavingsnota.....	14
3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging	15
3.2.1	<i>De Bouterhoek 5</i>	15
3.2.2	<i>Pelikaanweg 33-35/'t Hennetje 14-15</i>	16
3.2.3	<i>'t Haantje 14-15/Bovenkamp 24-26</i>	16
3.2.4	<i>Pelikaanweg 6-8</i>	17
3.2.5	<i>Zwaanweg 48</i>	18
3.2.6	<i>Van Bennekomlaan 13</i>	18
3.2.7	<i>Werkhof</i>	19
3.3	Vertaling naar de partiële herziening	19
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit.....	21
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Milieuzonering	21
4.6	Duurzaamheid	21
4.7	Water	21
4.8	Landschap	22
4.9	Natuur	22
4.10	Archeologie.....	22
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	23
5.1	Economische haalbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
5.2.1	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	23
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	23

Bijlagen bij toelichting

1. Nota van Zienswijzen PH Dorp Werkhoven

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik heeft bij besluit van 15 juli 2014, en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. Volgens deze beleidsregels is de gemeente onder voorwaarden bereid om in de kernen Bunnik, Werkhoven en Odijk mee te werken aan de verkoop van 'snippers' openbaar groen aan particuliere aanwonenden van dat groen¹. Eén van de voorwaarden is dat deze beoogde wijziging van het gebruik (van openbaar groen naar particulier tuin/erf) bij de verkoop ook in het bestemmingsplan wordt verankerd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd invulling te geven aan deze beleidsregels. Daartoe zal het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012', ook wel het moederplan genoemd, worden aangevuld met het onderdeel 'snippergroen'. Dit bestemmingsplan is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012'.

Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' alleen op het onderdeel 'snippergroen' wordt herzien. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' ongewijzigd.

1.2 Amendement en gewijzigde vaststelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het vaststellingsbesluit geamendeerd en de beantwoording van de zienswijzen op onderdelen aangepast. Anders dan nog in deze Nota van Zienswijzen staat, heeft de gemeenteraad:

- o de zienswijzen (en delen van zienswijzen) tegen de algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de verbeelding aan te passen en nog weer nieuw snippergroen toe te voegen, gegrond verklaard en deze bevoegdheid geschrapt.

In de regels van dit bestemmingsplan is die bevoegdheid geschrapt (artikel 27.5).

Voor de volledigheid hebben wij daarom de tekst van het geamendeerde besluit hieronder overgenomen.

Overigens heeft de gemeenteraad ook de zienswijzen met betrekking tot het groen langs het Eikenpad en het Bezembinderspad gegrond verklaard en de aangewezen bestemmingen en wijzigingsgebieden ter plaatse geschrapt. Maar dat is hier niet relevant omdat het Eikenpad en het Bezembinderspad geen deel uit maken van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen'.

¹ *Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Verzoeken in het buitengebied zullen op hun eigen merites worden beoordeeld.*

Nummer

16-043

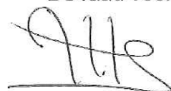
De raad van de gemeente Bunnik;

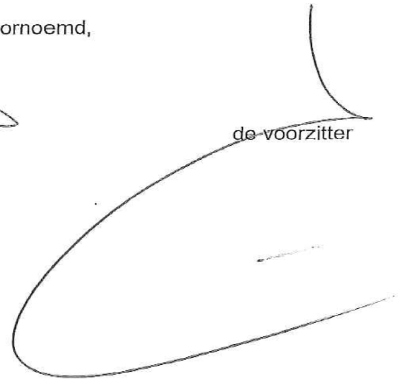
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016;

besluit:

1. De nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Partiele herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage, waarbij de zienswijzen en delen van zienswijzen die betrekking hebben op de algemene wijzigingsbevoegdheid aanpassing verbeelding (artikel 27.5 in de regels) gegrond worden verklaard.
2. De overige zienswijzen en delen van zienswijzen ongegrond te verklaren, een en ander zoals verwoord in de Nota van zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan partiele herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpWHVphsnippergroe-va01 en bijbehorende ondergronden o_gbknbunnikjuli2013.dgn en o_kadasterbunnikjuli2013.dgn*) in elektronische en in papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende raadsvoorstel waarbij
 - In de Toelichting Partiele herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen, de derde alinea onder paragraaf 1.2 komt te vervallen.
 - In de regels art. 27.5 komt te vervallen.
4. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan partiele herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2016.

De raad voornoemd,

de griffier


de voorzitter

16-043. Vaststelling partiele herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen

1.3 Passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn daartoe alle 'groensnippers' geïnventariseerd die voor verkoop in aanmerking komen of die in het verleden reeds zijn verkocht maar nog geen passende bestemming hebben gekregen.

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin'). De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'. Omdat op voorhand niet zeker is dat deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

1.4 Reikwijdte van het plan

1.4.1 Algemeen

Het doel van dit plan is om uitsluitend het onderdeel 'snippergroen' in de kern Bunnik planologisch vast te leggen. Snippergroen in het buitengebied maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de verbeelding worden uitsluitend (kleine delen van) bestemmingen gewijzigd en gebiedsaanduidingen ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. In de regels worden vooral tekstuele aanpassingen toegevoegd.

1.4.2 Regels

In dit plan worden wijzigingen aangebracht in de volgende artikelen:

- Artikel 1 (begrippen);
- Artikel 35 (algemene wijzigingsregels).

Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels als volgt aangegeven: regels die met de herziening worden toegevoegd, danwel worden gewijzigd, zijn Daar waar de regels inhoudelijk niet wijzigen is dit tussen haakjes en cursief aangegeven [*voorbeeld*].

De aanpassingen betreffen slechts kleine gedeeltes van deze artikelen, zoals het toevoegen van een sublid. De rest van het artikel blijft ongewijzigd. Alleen daar waar in een artikel iets gewijzigd wordt, dus in het betreffende sublid, wordt tekst opgenomen. Voor de leesbaarheid zijn de aanpassingen in de regels geel gemarkeerd (**voorbeeld**).

Bij de overige artikelen en subleden wordt de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Zo is in één oog opslag duidelijk welk gedeelte van een artikel gewijzigd is, en welk gedeelte niet. Daar waar '*ongewijzigd*' staat, blijft de regeling van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' van kracht.

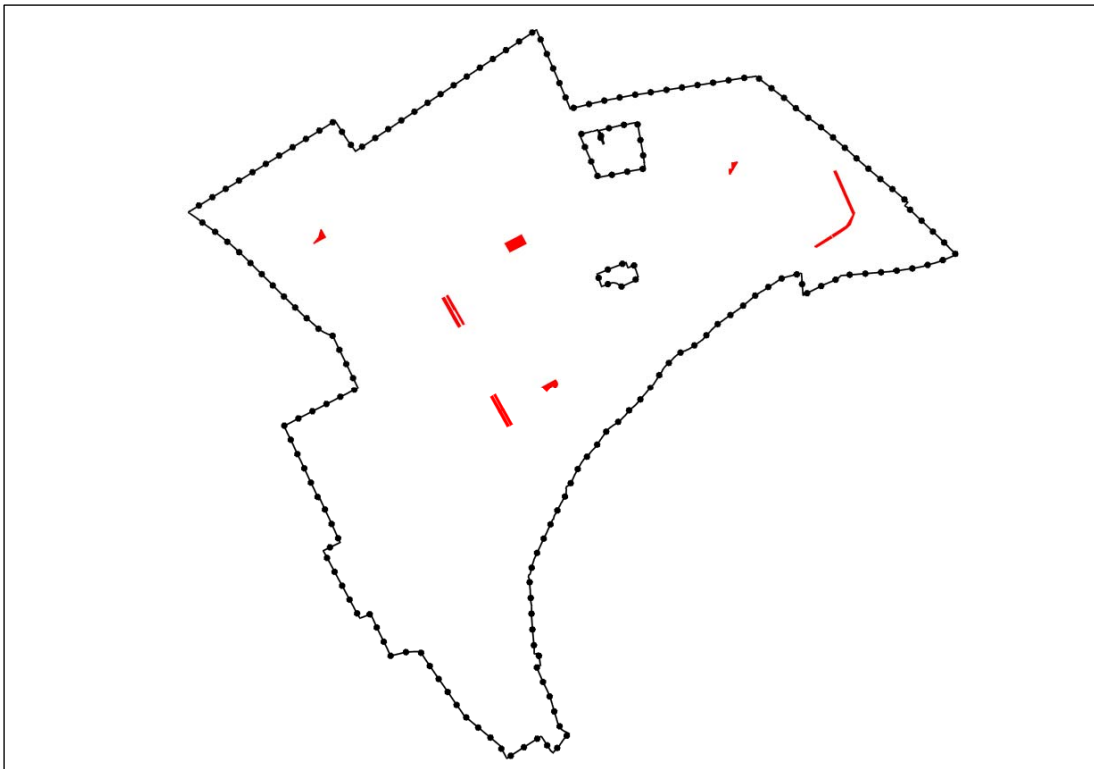
Om één en ander overzichtelijk te houden is in het verlengde van het bovenstaande besloten alle artikelen uit het vastgestelde plan in deze partiële herziening op te nemen, dus artikel 1 t/m 29. Het merendeel van deze artikelen is uiteraard ongewijzigd. Bij deze artikelen is dan ook de tekst '*[ongewijzigd]*' opgenomen. Hier is dus nog steeds het vastgestelde plan 'Dorp Werkhoven 2012' van toepassing. Met deze werkwijze komen de artikelnummers van onderhavige herziening en het moederplan overeen.

Ten slotte dient nog vermeld te worden dat de artikelen, of delen van artikelen, waarbij '*[ongewijzigd]*' staat, niet worden herzien. Deze artikelen staan dus ook niet open voor zienswijzen en beroep.

1.4.3 Verbeelding (plangrens)

De plangrens van deze partiële herziening is gelijk aan de plangrens van het vastgestelde plan 'Dorp Werkhoven 2012'. Binnen deze plangrens ligt een aantal 'eilandjes' bestaande uit enkelbestemmingen en gebiedsaanduidingen: dit zijn de aanpassingen aan de verbeelding om het onderdeel 'snippergroen' planologisch vast te leggen.

Deze 'eilandjes' liggen verspreid in het dorp. In bijgaande figuur is de ligging van de herzieningsgebieden (in rood weergegeven) inzichtelijk gemaakt.



Ligging herzieningsgebieden die betrekking hebben op de verbeelding (in rood weergegeven). De plangrens (bolletjeslijn) is gelijk aan de plangrens van het 'moederplan'.

Tussen deze 'eilandjes' en de plangrens zijn verder geen bestemmingen opgenomen. Hier geldt dus gewoon de bestemmingsregeling van het vastgestelde plan 'Dorp Werkhoven 2012'.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In de planbeschrijving in hoofdstuk 3 is een toets aan het gemeentelijke 'Groenstructuurplan' opgenomen en een ruimtelijke afweging voor alle betrokken snippers.

In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 tot slot, bevat de resultaten van het wettelijke vooroverleg en de ontwerp ter visie legging van het plan, alsmede een korte toelichting op de economische uitvoerbaarheid.

2 RELEVANT BELEID

2.1 Structuurplan Bunnik 2007-2015

In het Structuurplan Bunnik is vastgelegd dat de kenmerkende lanen dienen als dragers van de ruimtelijke structuur, en behouden dienen te blijven. Waar nodig zal volgens het Structuurplan aanvulling, vervanging of verjonging plaats hebben.

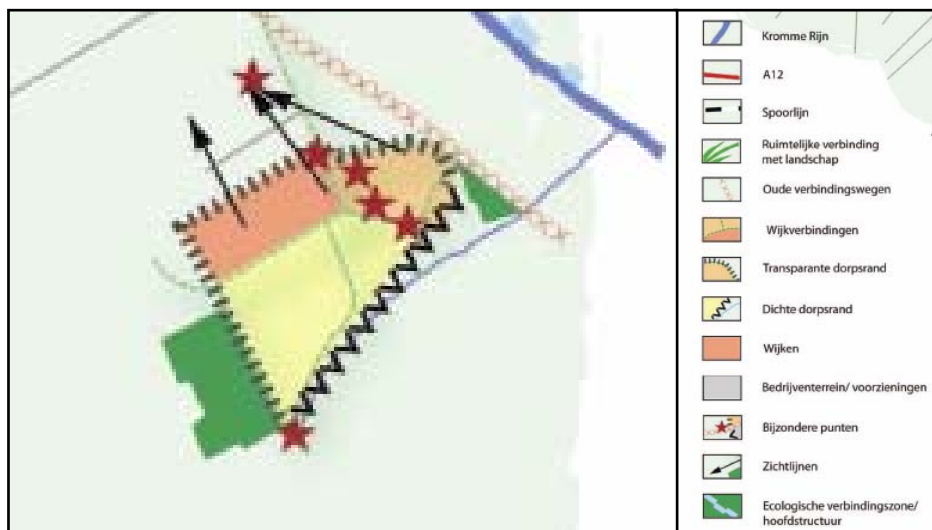
Het Structuurplan is nader uitgewerkt in het Groenstructuurplan 2005-2015.



Uitsnede Structuurplankaart ter hoogte van Dorp Werkhoven

2.2 Groenstructuurplan, Groen Bunnik 2005-2015

Het Groenstructuurplan legt de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente vast en geeft een beschrijving van de gewenste ontwikkelingen. De Kromme Rijn is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Direct grenzend aan de Kromme Rijn is het niet wenselijk hoogopgaande en gesloten beplantingen toe te staan. Waar dit onvermijdelijk is, dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor doorzichten naar de Kromme Rijn. Alle dorpen liggen langs de Kromme Rijn. De dorpen liggen in een half open landschap waar ook landgoederen en buitenplaatsen aanwezig zijn.

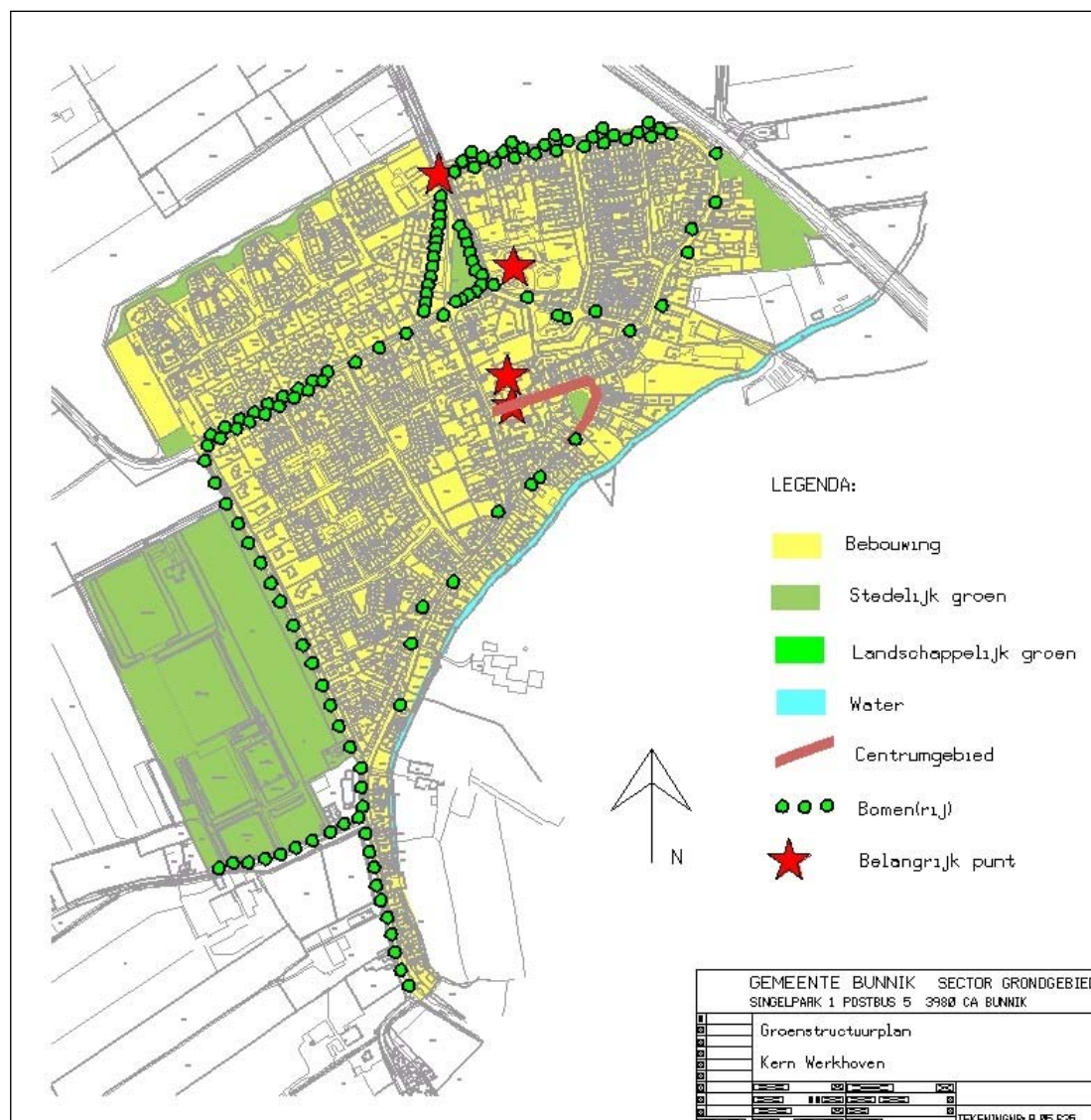


Uitsnede Visiekaart als onderdeel van het Groenstructuurplan ter hoogte van dorp Werkhoven

Hoofddoelstelling is dat het openbare groen in de gemeente Bunnik een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Leefbaarheid, (beeld-) kwaliteit en identiteit zijn hierbij de sleutelwoorden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in duurzaam groen, dat binnen de kernen in hoofdlijnen de structuur van de kernen aanduidt en samenhang creëert,

en groen dat afwisselend is en de kernen verfraait. Concreet betekent dit dat bomen en beplanting onder andere de stedenbouwkundige structuur moeten versterken en accentueren. Dit geldt zowel voor de hoofdgroenstructuur als voor het groen in de wijken.

De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is dat het openbaar groen een bijdrage moet leveren aan een aantrekkelijke, functionele en veilige woonomgeving. Daartoe is voor de verschillende kernen aangegeven wat de te onderscheiden, lijnen, wijken, groenvlakken en punten zijn. Voor Werkhoven is het volgende aangegeven.



Uitwerking kaart Werkhoven als onderdeel van het Groenstructuurplan

Lijnen

In Werkhoven worden de volgende lijnen onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Otselaan:

De Otselaan is een transparante ontsluitingsweg beplant met Lindes in grasstroken. Vanaf de weg wordt het buitengebied ervaren. Versterken door

extensief beheer van de grasstroken. Het toepassen van onderbeplanting verstoort de openheid.

Ds. Herm Pollaan/Beverweerdseweg:

Gevarieerd straatbeeld door vele grotere voortuinen. Voortuinen en verschillende solitaire bomen bepalen de identiteit van deze straten. Regelmatig aangeplante boombeplanting is langs deze straten niet gewenst.

Langs de Beverweerdseweg is in de toekomst toevoegen van enkele solitaire bomen gewenst. Zuileiken zijn daarvoor minder geschikt.

Pelikaanweg:

Langs een gedeelte van de Pelikaanweg is elzen in beplanting karakteristiek. In andere deel is daarvoor helaas geen ruimte. Zicht op het buitengebied aan het einde van de weg dient te worden behouden.

Herenstraat:

Entree van het dorp geaccentueerd door grote platanen en kastanjes. De platanen staan in dubbele rijen aan beide zijden van de straat. Voor de toekomst zal moeten worden bekeken of deze voldoende groeiruimte hebben.

Wijken

In Werkhoven worden de volgende wijken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Oude Kern:

Weinig ruimte voor groen.
Historische plekken accentueren met groen.

Werkhoven Noord:

Kenmerkend voor Werkhoven Noord is dat bomen vaak te dicht op elkaar in stoepen staan (bijvoorbeeld de Lijsterbessen in de Prins Mauritslaan). Meer 'lucht' is nodig door om en om bomen te verwijderen.



*Wijkindeling Werkhoven
(bron: Groenstructuurplan)*

Klein Sonsbeek:

Beplanting toegepast in grote vakken op plaatsen waar ze goed passen. Doorzicht naar buitengebied is kenmerkend en zal in de toekomst zo goed mogelijk behouden moeten blijven.

Pelikaan:

Veel bomen aan één zijde van de weg die een meerwaarde hebben voor de groene uitstraling. In de Zwaanstraat staan de Esdoorns te dicht op elkaar en kan het in de toekomst nodig zijn bomen te verwijderen.

Groene vlakken

In Werkhoven worden de volgende groene vlakken onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Sportpark Hoogweerdenburg:

De aanwezige bomen en heesterbeplanting zorgen voor uitstraling van park. Vanwege sociale veiligheid is het nodig om op een aantal punten te dunnen.

Punten

In Werkhoven worden de volgende punten onderscheiden met de daarbij behorende richtlijnen:

Werkhovense brink (beschermd dorpsgezicht):

De monumentale bomen moeten worden beschermd. Behoud van de overige lindes op de brink.

Kerken:

Geen toepassing van hoge dichte heesters die de kerken aan het zicht ontnemen. Toepassing siergroen en goed onderhouden.

Molen Rijn en Weert:

Bestaande zichtlijnen op de molen behouden.

Relatie met het bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 is voor alle betrokken snippergroenlocaties een toets aan het Groenstructuurplan opgenomen.

2.3 Beleidsregels snippergroen

Uitgangspunten

In 2014 zijn alle openbare groenstroken in de dorpskernen van de gemeente Bunnik opnieuw geïnventariseerd. Deze inventarisatie is per dorpskern verwerkt in een zogeheten snippergroenkaart.

Als een perceel op de snippergroenkaart als te verkopen grond is aangegeven, gelden de volgende regels:

- Uitgifte van grond kan alleen plaatsvinden door middel van verkoop of, onder bepaalde omstandigheden, door middel van verhuur via een woningbouwcoöperatie, indien deze bereid is de grond van de gemeente aan te kopen.
- Het perceel wordt verkocht in feitelijke staat. Bomen, struiken en verharding worden niet verwijderd.
- De prijs is vastgesteld door de college. Hierover wordt niet onderhandeld.
- Alle kosten verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.
- Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende woning c.q. het aangrenzende gebouw/kantoor.
- Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook dienen alle aanwonenden de kans te krijgen om het aan hun grenzende gedeelte te kopen.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot verspringing van erfgronden leiden als hierdoor het onderhoud van het openbaar groen omslachtiger wordt.
- Verkoop van openbaar groen mag niet tot onevenredige nadelen leiden voor omwonenden. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het verlies van vrij uitzicht.
- Indien het groen deel uitmaakt van afschermende beplanting rondom speelplekken en dorpsranden kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de verkoop om het groene karakter te behouden. Ditzelfde geldt voor groen dat langs representatieve toegangswegen/ gemeentewegen loopt.

- Indien de grond wordt verkocht wordt de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming tuin onbebouwd.

Criteria voor uitgifte

Uitgifte snippergroen is alleen mogelijk indien:

- Een strook snippergroen direct grenst aan het eigendom van aanvrager;
- Er geen verkeerskundige bezwaren zijn;
- Er geen bezwaren zijn vanuit civiele techniek (kabels en leidingen);
- Er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- Er geen landschappelijke en ecologische bezwaren zijn;
- Het geen onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden.

Volgens het snippergroenbeleid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere regels en kan in voorkomende gevallen, mits voldoende geargumenteerde, afwijken van bovenstaande criteria of kan nieuwe criteria toevoegen.

Ook heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om groenstroken op de uitgiftekaart toe te voegen, indien voor die gronden interesse bestaat en er geen belemmeringen voor verkoop aanwezig zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

De groensnippers die in het verleden al zijn verkocht en in dit bestemmingsplan een positieve bestemming hebben gekregen zijn conform de beleidsregels snippergroen beoordeeld en voldoen aan de uitgangspunten en criteria van de beleidsregels.

2.4 Speelbeleidsplan Bunnik 2010-2015

De kracht van Bunnik is onder andere te vinden in kinderen, groen en spelen. Bunnik is niet voor niets één van de kindvriendelijkste gemeenten van ons land. Om deze status te blijven houden is het noodzakelijk om beleid op te stellen voor het spelen in de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven. In het speelbeleidsplan is de huidige stand van het speelaanbod in de dorpen vastgelegd en wordt richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen.

Door de informatie over de aanwezige speelvoorzieningen te verzamelen en te analyseren ontstaat een goed beeld van het bestaande aanbod. Dit vormde het vertrekpunt voor het plan. Op basis van de praktische ervaringen elders is het beleid voor de komende jaren met doelen en uitgangspunten geformuleerd. Het speelbeleidsplan gaat dus over de speelvoorzieningen die door kinderen direct bereikbaar zijn in de directe leefomgeving. Het speelbeleidsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel bestaat uit de inventarisaties en analyses van de beschikbare en verzamelde gegevens. Het tweede deel omschrijft de beleidskaders en financiële mogelijkheden en consequenties. Het derde en laatste deel bestaat uit een aantal kaarten waarmee in één oogopslag de speelmogelijkheden en invulling van de speelplekken in beeld worden gebracht. In het speelbeleidsplan worden dus keuzes gemaakt waar in de gemeente welke speelvoorzieningen wenselijk zijn.

Relatie met het bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om stukken restgroen, kort op bestaande woningen, die niet geschikt zijn voor een ingericht speelvoorziening. Daar waar het groen wel deel uit maakt van een grotere groenvoorziening, zoals langs het Eikenpad, resteert er ook na de omzetting ten behoeve van particuliere tuinen, voldoende groen.

2.5 Integrale handhavingsnota

De gemeente Bunnik heeft begin 2012 nieuw integraal handhavingsbeleid vastgesteld in de vorm van een strategienota integraal handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma. Het integrale handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn werkbare en leesbare documenten waaruit zowel het bestuur, de medewerkers als de inwoners (klant) van de gemeente kunnen herleiden op welke wijze de gemeente Bunnik uitvoering geeft aan haar handhavingstaak. Uit het handhavingsbeleid blijkt tevens welke wettelijke en autonome taken strikt worden op- en aangepakt en welke handhavingstaken door een lagere prioriteit geen of minder aandacht krijgen. In de beleidsnota is verder bepaald hoe de taken procesmatig worden uitgevoerd. In het kader van een integrale en cyclische werkwijze zijn de taken verdeeld in vergunninggericht werken, objectgericht werken en gebiedsgericht werken. In de beleidsnota is ook beschreven op welke wijze vorm wordt gegeven aan het integraal toezicht. Ook wordt aan de hand van het uitvoeringsprogramma inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente de ambities zal gaan waarmaken. Het uitvoeringsprogramma beschrijft per toezichtvorm hoe het toezicht wordt uitgevoerd door de gemeente Bunnik.

Relatie met het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in maatwerk dat duidelijkheid geeft over de locaties waar uitbreiding van particuliere tuinen aanvaardbaar is. Dat betekent dat toekomstige ingebruiknemingen van groenstroken volgens dit bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd, of als een omzetting op deze locatie niet gewenst is, met verwijzing naar het bestemmingsplan kunnen worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan voorziet met andere woorden in handvatten voor de handhaving.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 reeds geschreven heeft het College van burgemeester en wethouders bij besluit van 15 juli 2014 en gewijzigd bij besluit van 3 februari 2015, de 'Beleidsregels Snippergroen' vastgesteld. De integrale beleidsregels zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

In het kader van deze beleidsregels is een inventarisatie gemaakt van alle percelen 'snippergroen' die reeds zijn verkocht en die voor verkoop in aanmerking komen. Ten behoeve van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is deze inventarisatie van het snippergroen geactualiseerd.

In navolgende paragraaf is elke locatie getoetst aan het Groenstructuurplan en ruimtelijk afgewogen.

3.2 Toets aan Groenstructuurplan en ruimtelijke afweging

Hierna is voor elke locatie een toets aan het Groenstructuurplan uitgevoerd en een ruimtelijke afweging gemaakt. Daarbij is telkens een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van de betreffende locatie getoond, zowel van de voorliggende 'partiële herziening' (links), alsook het geldende bestemmingsplan 'Dorp Werkhoven 2012' (rechts).

3.2.1 De Bouterhoek 5



Beleid

De Bouterhoek maakt deel uit van Klein Sonsbeek. Voor Klein Sonsbeek is het doorzicht naar het buitengebied kenmerkend en is het beleid er op gericht om dit in de toekomst zo goed mogelijk te behouden.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen Tuin/Groen met een dubbelbestemming archeologie (hoge archeologische verwachtingswaarde).

Afweging

De begrenzing van de tuin is zo gekozen dat er in het verlengde van de weg zicht blijft op het buitengebied.

Geen strijd met Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

De archeologische dubbelbestemming blijft op het perceel liggen.

3.2.2 Pelikaanweg 33-35/'t Hennetje 14-15



Beleid:

De Pelikaanweg is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en lijn. Langs dit gedeelte van de Pelikaanweg is elzen in beplanting karakteristiek. Aan het einde van de weg dient het zicht op het buitengebied te worden behouden. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen.

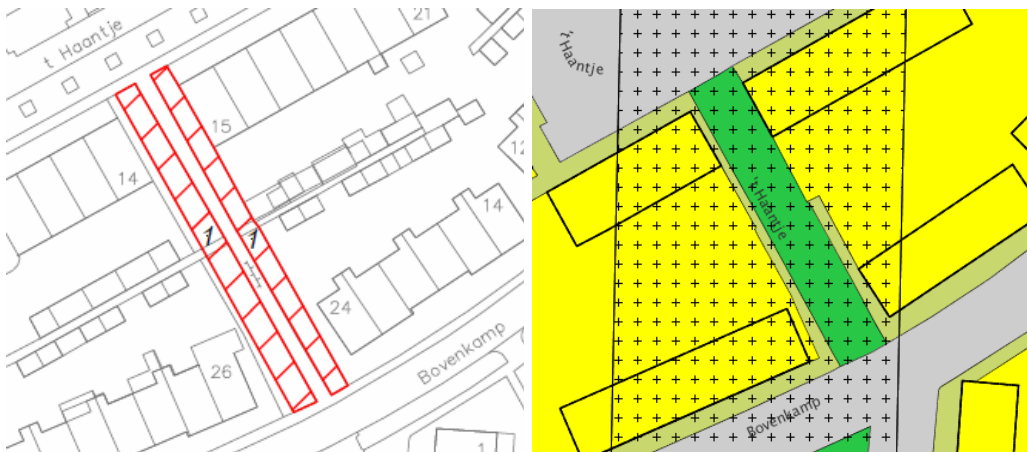
Afweging:

De karakteristiek van de Pelikaanweg blijft behouden.

Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding.

Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het betreft de doorgang 't Hennetje en het gaat om stroken restgroen langs de zijkant van de woningen. De meerwaarde als openbaar groen is gering.

3.2.3 't Haantje 14-15/Bovenkamp 24-26



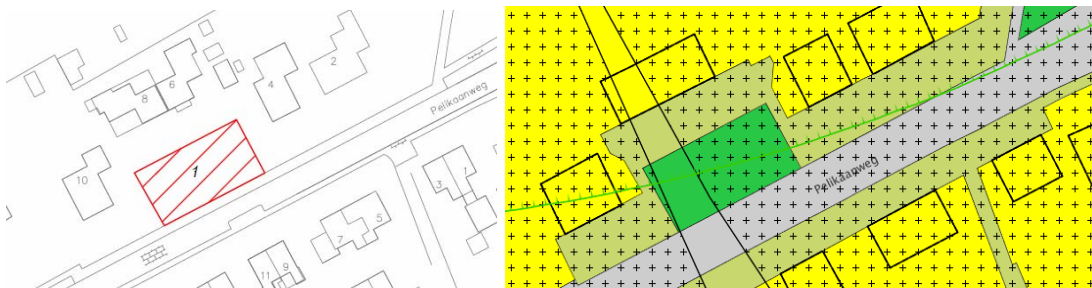
Beleid:

In Pelikaan staan veel bomen aan één zijde van de weg die een meerwaarde hebben voor de groene uitstraling. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen en een dubbelbestemming voor archeologie (middelhoge verwachting die voor de woonbestemming niet relevant is). In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen.

Afweging:

De karakteristiek van de Bovenweg blijft behouden.
Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het betreft de doorgang 't Haantje en het gaat om stroken restgroen langs de zijkant van de woningen. De meerwaarde als openbaar groen is gering.
De archeologische dubbelbestemming blijft op het perceel liggen.

3.2.4 Pelikaanweg 6-8



Beleid:

De Pelikaanweg is in het Groenstructuurplan aangemerkt als bomenrij en lijn. Langs dit gedeelte van de Pelikaanweg is elzen in beplanting karakteristiek. Aan het einde van de weg dient het zicht op het buitengebied te worden behouden. Voor Klein Sonsbeek is het doorzicht naar het buitengebied kenmerkend en dient in de toekomst zo goed mogelijk behouden te blijven.
In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen, met een dubbelbestemming voor archeologie (middelhoge verwachtingswaarde) en een aanduiding voor molenbiotoop (vrije windvang).

Afweging:

De karakteristiek van de Pelikaanweg blijft behouden.
Zicht op het buitengebied is op deze locatie niet in het geding.
Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. De meerwaarde als openbaar groen is gering. Stedenbouwkundig is een groene open voorkant langs de Pelikaanweg een verbetering ten opzichte van het huidige gesloten groen. De archeologische dubbelbestemming en de vrijwaringszone-molenbiotoop blijven op het perceel rusten.

3.2.5 Zwaanweg 48



Beleid:

In Pelikaan staan veel bomen aan één zijde van de weg die een meerwaarde hebben voor de groene uitstraling. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen en een dubbelbestemming voor archeologie (middelhoge verwachting die voor de woonbestemming niet relevant is). In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Groen.

Afweging:

De groene rand langs de bebouwing heeft voldoende breedte om nog als groene stadsrand te kunnen fungeren, ook na de beoogde omzetting van groen in erf/tuin. Het doorzicht naar het buitengebied verandert niet wezenlijk. In de huidige situatie wordt het zicht naar het buitengebied vooral ontnomen door de hoog opgaande beplanting in de groene stadsrand. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting.

3.2.6 Van Bennekomlaan 13



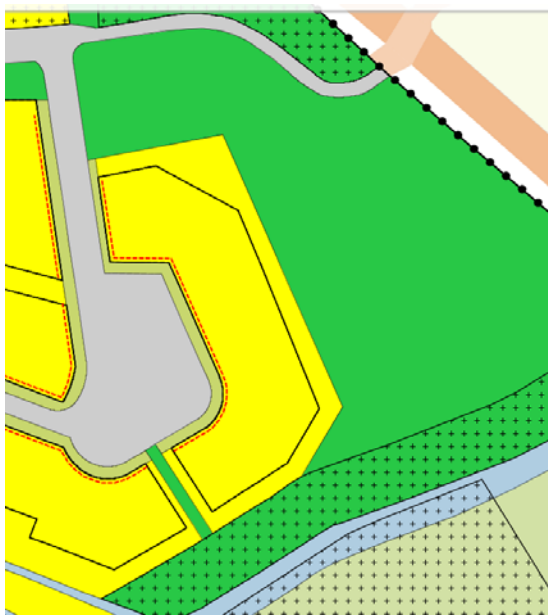
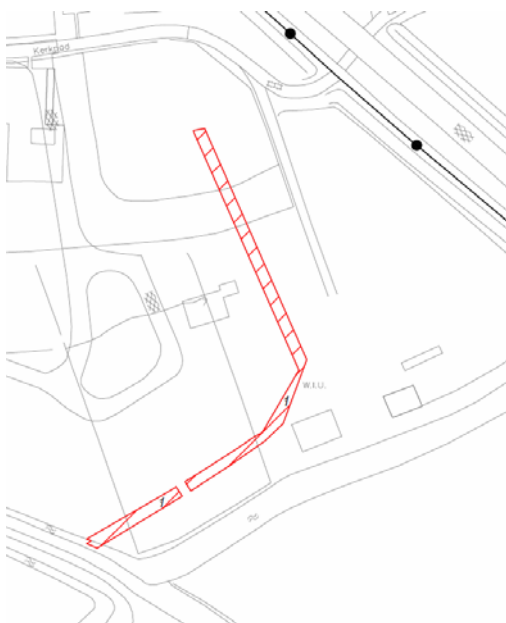
Beleid:

De Van Bennekomlaan maakt deel uit van Werkhoven Noord. Voor Werkhoven Noord is beoogd om de bomen die in dit gebied vaak te dicht op elkaar staan, meer lucht te geven.

Afweging:

Er zijn hier geen te dichte bomenrijen in het geding. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het bestaande parkeren wordt gerespecteerd. Het restgroen wordt omgezet. De meerwaarde van het restgroen is op deze locatie gering.

3.2.7 Werkhof



Beleid:

De werkhof is in het Groenstructuurplan aangewezen als stedelijk groen.

Afweging:

De werkhof is een recente stedelijk uitbreiding in het stedelijk groen. Met de onderhavige omzetting is beoogd om de bestemming beter af te stemmen op de feitelijke situatie en begrenzing. Geen strijd met het Groenstructuurplan. Ook voor het overige zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen omzetting. Het gaat om een smalle strook restgroen. Het structuurbepalende groen aan deze zijde van het dorp blijft behouden.

3.3 Vertaling naar de partiële herziening

De 'groensnippers' die in het verleden al zijn verkocht hebben in dit bestemmingsplan een passende bestemming gekregen ('Wonen' en/of 'Tuin'). De 'groensnippers' die voor verkoop in aanmerking komen –conform de criteria hierboven-, zijn in dit bestemmingsplan van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Bij verkoop kunnen burgemeester en wethouders de geldende bestemming 'Groen' wijzigen in 'Wonen' en/of 'Tuin'. Omdat op voorhand niet zeker is dat

deze 'groensnippers' ook daadwerkelijk verkocht worden (en het gebruik en de bestemming daadwerkelijk wijzigen), kunnen ze nog geen geldende bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' krijgen. Pas bij de verkoop van deze 'groensnippers' wordt de passende bestemming toegekend.

Aan een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan zijn voorwaarden verbonden. Een wijziging is alleen toegestaan als:

- de gemeente en initiatiefnemer een voorlopig koopcontract met betrekking tot de gronden hebben afgesloten;
- de 'Beleidsregels snippergroen' zoals opgenomen in Bijlage 1 daarbij in acht worden genomen.

Wijziging dient derhalve te geschieden conform de beleidsregels.

In de regels is ook een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen, om percelen die nu nog niet op de verbeelding staan, daar aan toe te voegen. Voorwaarde is wel dat de beleidsregels voor snippergroen daarbij in acht worden genomen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Het gaat om bestaande stukjes restgroen in de bestaande woonomgeving. Gelet op het gebruik in het verleden en het huidige gebruik is er geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het plan voorziet niet in bouwmogelijkheden voor geluidgevoelige bestemmingen of bestemmingen waarvan geluidhinder kan uitgaan.

Het aspect geluid is niet relevant.

4.3 Luchtkwaliteit

Het plan voorziet niet in bouw- of gebruiksmogelijkheden waarvan een vergaande intensivering van het verkeer uitgaat en bijbehorende gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

In het plan gaat het om bestaande woonfuncties in bestaand stedelijk gebied waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig en vindt geen risicovol transport plaats waarmee rekening moet worden gehouden. De externe veiligheid is niet in het geding.

4.5 Milieuzonering

Ook voor milieuzonering geldt dat het om bestaande woonfuncties gaat in bestaand stedelijk gebied, waarvan de tuin en/of het erf beperkt worden uitgebreid. In de nabijheid zijn geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

4.6 Duurzaamheid

Met het plan is een duurzame instandhouding van de groenstructuur van Werkhoven beoogd.

4.7 Water

Het plan voorziet niet in extra bouwmogelijkheden, maar wijst wel gronden aan waar op basis van een geldende woonbestemming nu ook gebouwd mag worden. Met andere woorden de bouwmogelijkheden bestonden al, maar zijn nu ook op andere gronden mogelijk. Voor de waterhuishouding heeft dit geen merkbare gevolgen.

4.8 Landschap

Bij de ruimtelijke afwegingen is rekening gehouden met het landschap. Daar waar relevant is een groene aankleding van de bebouwing gewenst uit landschappelijk oogpunt.

4.9 Natuur

Bij een omzetting van groen naar tuin en/of erf kunnen flora- en fauna in het geding zijn. In de beleidsregels voor het snippergroen, die als voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld, is daartoe opgenomen dat er geen ecologische bezwaren tegen een omzetting zijn.

4.10 Archeologie

Voor zover de gronden een archeologische verwachtingswaarde hebben, blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht.
De archeologische waarden zijn niet in het geding.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Grondexploitatie:

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij amvb genoemd bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (de amvb) zijn deze bouwplannen genoemd, zoals de bouw van woningen of andere hoofdgebouwen.

De onderhavige partiële herziening snippergroen voorziet niet in het voornemen van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Dat betekent dat de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen niet van toepassing is.

Economische haalbaarheid:

In deze herziening is zeker gesteld dat er eerst een koopovereenkomst moet zijn alvorens de bestemming omgezet kan worden. Aangezien er voor het gebruik als tuin of erf geen verdere investeringen nodig zijn, is de economische haalbaarheid afdoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Wettelijk vooroverleg

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt tegelijkertijd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kort vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'partiële herziening Dorp Werkhoven 2012, snippergroen' heeft gedurende 6 weken vanaf 29 januari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 37 reclamanten een zienswijze ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen PH Dorp Werkhoven