

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen"

Algemeen

Periode van terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 15 februari 2014 gedurende 6 weken (tot en met 28 maart) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is op dinsdag 4 maart een inloopmiddag (16.00-18.00 uur) georganiseerd.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage ligging zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hieronder worden de betreffende zienswijzen (geanonimiseerd) samengevat en voorzien van een beantwoording alsmede een conclusie.

Bijlage "Staat van wijzigingen"

In de als bijlage opgenomen zogenoemde "Staat van wijzigingen" zijn zowel de wijzigingen die het gevolg zijn van de ingebrachte zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen opgenomen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen).

Zienswijze 1 – ingekomen 31 maart 2014

Bestemming pand Koninginneweg 9

Betrokkene stelt vast dat het pand Koninginneweg 9 in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als enkelbestemming "kantoor", met functieaanduiding "wonen". Dit is niet correct, ter plaatse is sprake van een telefooncentrale met een zendmast (ca. 45 meter hoog) – van KPN, en hier wordt niet gewoond. Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving zodanig aan te passen, zodanig dat de bestemming overeenstemt met het huidige feitelijk gebruik.

Ontvankelijkheid:

De onderhavige zienswijze is als ingekomen geregistreerd op maandag 31 maart 2014. Echter de zienswijze is ter post besteld op vrijdag 28 maart 2014. Bij het bepalen of een zienswijze binnen de wettelijke termijn is ingediend dient deze laatste datum te worden gehanteerd (verzendtheorie). Of wel de zienswijze is ontvankelijk.

Beantwoording

Wij hebben vastgesteld dat de bestemming inderdaad het huidige (legale) gebruik niet mogelijk maakt, en zullen de bestemmingsregeling hierop aanpassen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de bestemmingsregeling (Verbeelding en Regels) ter plaatse aan te passen als volgt:

Verbeelding

- Opnemen ter plaatse van perceel Koninginneweg 9 een specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale" en "zend-ontvangstinstallatie" .

Regels

- Toevoegen artikel 13.1.3 opnemen
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale" zijn de betreffende gronden in ieder geval bestemd voor een telefooncentrale.
- Toevoegen artikel 13.1.4 opnemen
Ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" zijn de betreffende gronden in ieder geval bestemd voor een zendmast.
- Toevoegen artikel 13.2.2 onder e : de bouwhoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan 45 meter.

Zienswijze 2 – ingekomen 11 maart 2014

Bestemming tuincentrum Beneden Oostdijk 62-64

- Grootschalige detailhandel
Betrokkene stelt dat met het oog op de mogelijke vestiging van grootschalige detailhandel in het pand Beneden Oostdijk 62 en als ruimtecompensatie voor de ontwikkeling van 3 woningen op het perceel Beneden Oostdijk 64 (langs de Kloosring), het bebouwingsvlak ter plaatse van Beneden Oostdijk 62 dient te worden vergroot van 30x25 meter naar 30x42 meter.
- Nieuwe woningen (3) langs Kloosring
Betrokken zou de door hem gewenste woningontwikkeling (3 woningen langs de Kloosring) graag zien worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Beantwoording

Wij stellen primair vast dat het doel van het voorliggende bestemmingsplan enerzijds is het corrigeren van de onbedoelde tekortkomingen in het bestemmingsplan "Wonen" (2011) en anderzijds het voorzien in een passende bestemming voor het perceel van betrokkene (voormalige witte vlek) . In het bestemmingsplan is aldus bewust een keuze gemaakt om geen nieuwe ontwikkelingen op te nemen.

Voor nieuwe initiatieven geldt dat een aparte passende planologische procedure zal worden doorlopen, waarbij met het oog op de goede ruimtelijk ordening een afweging van betrokken belangen dient plaats te vinden.

Voor wat betreft het initiatief van betrokkene inzake de bouw van 3 woningen langs de Kloosring als dan niet in combinatie met uitbreiding van zijn bedrijfsbebouwing (Beneden Oostdijk 62), is momenteel sprake van een constructief vooroverleg tussen gemeente en betrokkene. De gemaakte afspraken die voortvloeien uit dit overleg dienen als te doen gebruikelijk te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op basis hiervan kan vervolgens worden gestart met de ruimtelijk procedure (terinzagelegging etc.).

Ten tijde van de terinzagelegging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan was nog geen sprake van een dergelijk overeenkomst en aldus geen aanleiding om de gewenste ontwikkelingen in dit plan mee te nemen. Wij achten het nu alsnog bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan opnemen van een ontwikkeling (3 nieuwe woningen plus een vergroting van het bebouwd oppervlak van de bedrijfsbebouwing ter plaatse van Beneden Oostdijk 62), zonder dat het ter inzage heeft gelegen, in strijd met de nagestreefde zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" te wijzigen.

Zienswijze 3 – ingekomen 19 maart 2014

Bestemming Gastransportleiding

- Breedte belemmeringenstrook en weergave op Verbeelding
Betrokkene verzoekt om op basis van het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen), de belemmeringenstrook van de gastransportleiding terug te brengen van 5 meter naar 4 meter en de gastransportleiding consequent weer te geven op de Verbeelding.
- Verzoek aanpassen afwijkingsbevoegdheid artikel 25.3 onder a.
Betrokkene stelt dat op basis van het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen)aan burgemeester en wethouders geen beoordelingsvrijheid (term : onevenredigheid) toekomt inzake hun afwijkingsbevoegdheid. Voorgesteld wordt een nieuwe redactie:
 - a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- Omgevingsvergunningplicht uitvoeren werken/werkzaamheden (25. Vierder li)
Betrokken stelt vast dat de dieptebeperking van 30 cm (artt. 25.4.1 onder g en h) en de genoemde uitzonderingen (25.4.2) onvoldoende waarborg biedt voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en verzoekt deze dieptebeperking van 30 cm en de uitzonderingen te schrappen.

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van het verzoek van betrokkene en zijn in het belang een veilig en bedrijfszeker gastransport van mening dat deze zondermeer kunnen worden overgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de bestemmingsregeling (Verbeelding en Regels) aan te passen als volgt:

Verbeelding:

- belemmeringenstrook wordt teruggebracht van 5 naar 4 meter en de aanwezigheid van de dubbelbestemming zal overal worden nagelopen en waar nodig opgenomen.

Regels

- Artikel 25 lid3 onder a komt te luiden als volgt:
"de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten."
- Artikel 25 lid 4 onder 1g komt te luiden als volgt:
"het wijzigingen van watergangen en het uitvoeren van afgravings-en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk";
- Artikel 25 lid 4 onder 1h komt te luiden als volgt:
"het uitvoeren van heiwerken en/of indrijvingen van scherpe voorwerpen in de bodem";
- Artikel 25 lid 4 onder 2: uitzonderingen vervallen.

Bijlage 1

Staat van wijzigingen (incl. ambtshalve wijzigingen)

Overzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 4 februari 2014 (NL.IMRO.0584.BPWONEN2013024-ON99).

Verbeelding

- ter plaatse van perceel Koninginneweg 9 een specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale" en "zend-ontvangstinstallatie" opnemen.
- belemmeringenstrook gastransportleiding wordt teruggebracht van 5 naar 4 meter en de aanwezigheid van de dubbelbestemming zal overal worden nagelopen en waar nodig opgenomen.
- terugbrengen aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf -1" en "specifieke vorm van bedrijf -2" (overeenkomstig bestemmingsplan "Wonen"), voor zover deze aanduiding niet in de bedrijfsbestemming (B) is gelegen.

Regels

- Artikel 1 Begrippen
Onder 1.75 : typefouten herstellen o.a.
 - o "grootschalige detailhandelscentra" vervangen door "grootschalig detailhandelscentrum"
 - o "7" vervangen door "&"
- Artikel 7 Centrum
Onder 7.1.8 : redactie aanpassen als volgt:
Ter plaatse van de aanduiding "specifiek vorm van centrum-1" mag op de begane grond , in afwijking van het bepaalde in lid 7.1.1 onder a. geen bewoning plaatsvinden, en mag op de etages in afwijking van het bepaalde in lid 7.1.1 onder b, sprake zijn van maximaal één woning, echter dit is geen voorwaarde voor het gebruik van de etages ten behoeve de functie genoemd onder 7.1.1 onder a sub 1 t/m 3.
- Artikel 13
 - o Toevoegen artikel 13.1.3 opnemen
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telefooncentrale" zijn de betreffende gronden in ieder geval bestemd voor een telefooncentrale.
 - o Toevoegen artikel 13.1.4 opnemen
Ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" zijn de betreffende gronden in ieder geval bestemd voor een zendmast.
 - o Toevoegen artikel 13.2.2 onder e : de bouwhoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan 45 meter.
- Artikel 25
 - o Artikel 25 lid3 onder a komt te luiden als volgt:
"de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten."
 - o Artikel 25 lid 4 onder 1 g komt te luiden als volgt:
"het wijzigingen van watergangen en het uitvoeren van afgravings-en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk";
 - o Artikel 25 lid 4 onder 1h komt te luiden als volgt:
"het uitvoeren van heiverken en/of indrijvingen van scherpe voorwerpen in de bodem";
 - o Artikel 25 lid 4 onder 2: uitzonderingen vervallen.

- Artikel 36
 - o Artikel 36 lid 3 onder a. komt te luiden als volgt:
"Ingeval er gedurende de planperiode sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet-woonfuncties met meer dan 50 m², dan gelden de laatste door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden."