

Vooroverleg en inspraakreacties
Bestemmingsplan Woonwijken Groenlo



BügelHajema

Plek voor ideeën

Vooroverleg en inspraakreacties
Bestemmingsplan Woonwijken Groenlo

Inhoud

Vooroverleg en inspraakreacties

3 april 2012

Projectnummer 179.00.02.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Vooroverlegreacties	7
3	Inspraakreacties	9

Inleiding 1

In dit rapport zijn de ingekomen reacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Woonwijken Groenlo van de gemeente Oost Gelre opgenomen.

Het plan is in maart 2011 toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is het plan vanaf 14 oktober 2011 voor een periode van zes weken vrijgegeven voor inspraak. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld daarover reacties in te dienen. In deze periode zijn vijf inspraakreacties ingediend. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de drie partijen gereageerd.

De vooroverlegreacties zijn te vinden onder 2. De beantwoording van de inspraakreacties is te vinden onder 3.

V o o r o v e r l e g r e a c - t i e s **2**

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door:

1. Provincie Gelderland
2. Waterschap Rijn en IJssel
3. VROM-inspectie

De drie vooroverlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Inspiraakreacties

3

Er zijn vijf inspraakreacties ingediend. Deze worden hieronder kort samengevat en beantwoord:

	<i>Samenvatting inspraakreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
1.	Inzake B. van Galenstraat 4		
a	Het bouwvlak van Bernhard van Galenstraat 4 is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.	- De diepte en breedte van het bouwperceel zijn aangepast aan het geldend bestemmingsplan. De hoogte van het hoofdgebouw is daarmee geldend voor het gehele bouwvlak. Deze maten passen bij de bestaande karakteristiek. Dat sluit aan bij de wijze van bestemmen in het hele plangebied, waarbij de bestaande ruimtelijke karakteristiek zoveel mogelijk wordt vastgelegd.	Ja bouwvlak aan vigerend bp aanpassen
b	In het vigerende bestemmingsplan is geen goothoogte opgenomen, Nu is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 7 m opgenomen. Dit maakt een extra etage op het rechter kantoorgedeelte onmogelijk.	- in het geldende bestemmingsplan Papendijk 1988 is opgenomen dat de goothoogte ten hoogste 6,50 m mag bedragen. De hoogte mag ten hoogste 12 m bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan is veeleer uitgegaan van de ruimtelijke karakteristiek, waarbij de bestaande hoogtes een rol spelen, zeker als die het ruimtelijke beeld bepalen. Binnen de bouwhoogte van 7 m is wel een extra etage mogelijk.	Nee
c	in het geldend bestemmingsplan was een kantoorfunctie en werken aan huis mogelijk.	- beroep aan huis is bij recht mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan binnen 'Wonen - 1'. Ook is bedrijf aan huis bij afwijking mogelijk. Voor beroep aan huis geldt dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m ² . Voor	Ja

		bedrijf aan huis geldt dat maximaal 30% van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m ² mag worden gebruikt Binnen het vigerend plan was dit niet mogelijk. Wel is specifiek voor dit perceel een bouwvergunning verleend ten behoeve van de aanwezige grote kantoorruimte. Daarom wordt ter plekke van het bestaande kantoor een aanduiding opgenomen.	
d	de afstand tot aan woningen komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de aspecten geluid en gevaar.	- Wij gaan ervan uit dat de opmerking betrekking heeft op de vernieuwde bedrijvenlijst. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de uitgave van de VNG - Bedrijven en milieuzonering - die vernieuwd is in 2009. Inderdaad wijken daarin milieucategorieën en richtafstanden af ten opzichte van de oude bedrijvenlijsten. Dit komt door voortschrijdend inzicht. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de reeds gevestigde bedrijven. De milieuhinder van de gevestigde bedrijven is reeds via de milieuwetgeving geregeld.	Nee
e	De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachtingswaarde' is niet van toepassing op dit perceel.	- Het is een wettelijke verplichting om rekening te houden met archeologie in bestemmingsplannen. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Op deze kaart zijn de verwachtingswaarden weergegeven en dat betreft ook het onderhavige perceel. Binnen de bestemming geldt een aanlegvergunningstelsel en zondig ook een onderzoeksplicht voor bouwwerken. Deze vereisten zijn niet van toepassing als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.	Nee
f	Gewenste bestemmingen op het perceel zijn 'afhankelijke woonruimte,', 'aan huis verbonden beroep', 'aan huis verbonden bedrijf'.	- Inspreker verwijst naar de begrippenlijst. Dit betreft geen bestemmingen. De genoemde begrippen worden mogelijk gemaakt in de bestemming 'Wonen - 1', gedeeltelijk bij recht en gedeeltelijk op	Nee

		basis van een afwijking. Daarmee zijn de genoemde onderdelen ook van toepassing op het onderhavige perceel.	
g	Artikel 21 'Wonen - Garagebox' zou moeten worden toegevoegd.	- Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande rijen garageboxen te midden van woningen. Deze garageboxen worden verhuurd of verkocht aan de aanliggende woningen. Hiervan is in uw situatie geen sprake.	Nee
2.	Inzake Ruurloseweg 13/13a		
a	De bestemming voor de Ruurloseweg 13 en 13a mist een woonfunctie (de bedrijfswoning is al sinds 1966 aanwezig.)	- binnen de bedrijfsbestemming zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.	Nee
b	De goothoogte is teruggebracht van 8 m naar 6 m. Ingestemd wordt met de bouwhoogte van 10 m en het bebouwingspercentage van 80.	- Het terugbrengen van de goothoogte is niet aan de orde. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het voorontwerpbestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter opgenomen. Dit hoeft om die reden niet te worden aangepast.	Nee
c	de functie bedrijf is niet in overeenstemming met de oude bestemming. Dit was als winkelbestemming omschreven.	- In het vigerende bestemmingsplan is geen winkelbebouwing toegestaan. - de verkoop van auto's en aanverwante producten valt onder de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming is het volgende toegestaan: 'De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie 1, zoals opgenomen in de bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten' alsmede bestaande bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2;'. Kortom, de bestaande bedrijven, waaronder uw bedrijf, zijn toegestaan. Door het college is eerder een speciaalzaak in volumineuze goederen wel acceptabel bevonden voor deze locatie. Dit wordt nu met een aanduiding mogelijk gemaakt.	Ja
d	De perceelsgrens is niet juist aangegeven.	- De planologische situatie wordt bestemd conform het geldende bestemmingsplan. Wellicht dat indiener de bebouwingsgrens verwacht met de aanwezige bebouwing. Overigens is kadastraal eigendom niet al-	Nee

		tijd leidend bij het tekenen van de verbeelding. Zo komen er kadastrale eigendommen van aanliggende percelen voor die deel uitmaken van het openbare gebied. Dan wordt daar een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied aan toegekend, los van de feitelijke eigendomssituatie. Volgens de kadastrale informatie is de strook aan de weg, die het bedrijf gebruikt, gemeenteeigendom. De bestemming blijft dan ook ongewijzigd. Er kan door indiener een veldwerk van het kadaster opgevraagd worden ter bevestiging.	
e	de afstand tot aan woningen komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de aspecten geluid en gevaar.	- De opmerking heeft betrekking op de vernieuwde bedrijvenlijst. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de uitgave van de VNG - Bedrijven en milieuzonering - die vernieuwd is in 2009. Inderdaad wijken daarin milieucategorieën en richtafstanden af ten opzichte van de oude bedrijvenlijsten. Dit komt door voortschrijdend inzicht. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de reeds gevestigde bedrijven. De milieuhinder van de gevestigde bedrijven is reeds via de milieuwetgeving geregeld.	Nee
3.	Inzake Ruurloseweg 4, 4a en 4b		
a	Het perceel Ruurloseweg 4, 4a en 4b heeft een bedrijfsbestemming. Inspreker verzoekt een gecombineerde bestemming, waarbij de achterzijde een bedrijfsbestemming krijgt (4b), en waarbij de nummers 4 en 4a een woonbestemming krijgen. Nummer 4 is al een bedrijfswoning, nummer 4a is de voormalige winkel. Inspreker wil de winkel graag veranderen in een woning.	Het schildersbedrijf valt onder de bestemming 'Bedrijf'. Dit bedrijf mag op basis van artikel 3 een bestaande bedrijfswoning in gebruik hebben. Hiervoor is de gevraagde woonbestemming niet nodig. Een woonbestemming zou bovendien mogelijkwijs het schildersbedrijf beperken (milieuhinder). Bij afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf ontstaat een andere situatie. Dat is hier echter niet aan de orde, zoals blijkt uit de brief. Het bestemmingsplan Woonwijken is een consoliderend bestemmingsplan, gericht op het opnieuw vastleggen van de bestaande situatie. Het omzetten van de winkel naar een woning is een nieuwe ontwikkeling en die wordt in beginsel niet meegenomen.	Nee

4.	Inzake Jan Steenstraat 29 en omgeving		
a	<p>In paragraaf 2.1.1. Wonen van de toelichting staat dat er een woningbehoefte is van ongeveer 240 woningen voor de jaren 2010-2020. Inspreker geeft aan dat er op dit moment 240 woningen te koop staan in Groenlo, dus dat deze getallen niet kunnen kloppen. Verder is de behoefte aan nieuwbouw voor gezinnen en alleenstaanden nihil, waarbij voorts gewezen wordt op de te verwachten krimp na 2020. Nieuwbouw is daarmee negatief voor de verkoopbaarheid van de bestaande woningen.</p> <p>Daarbij deelt de inspreker visie niet dat in principe alleen nieuwbouw kan plaatsvinden in de grote kernen als Groenlo.</p>	<p>- de regels en de verbeelding zijn bindend, de toelichting dient ter onderbouwing hiervan.</p> <p>- In de toelichting wordt verwezen naar het huidige beleid, waarin een beeld geschetst wordt van de ontwikkelingen en beleid voor de gehele gemeente. Daarbij is de gemeente op basis van de regionale woonvisie en de gemeentelijke woonvisie bekend met de situatie op de woningmarkt. Om die reden is dit een conserverend bestemmingsplan, waarin wel de al langer in gang gezette woningbouwontwikkelingen zijn meegenomen. Die ontwikkelingen passen bij de transformatie die Groenlo doormaakt, waarbij grootschalige bedrijvigheid plaats maakt voor woningbouw. Uiteraard heeft dat effect op de bestaande woningvoorraad; hiertoe wordt de invulling nauwgezet afgestemd op de bestaande woningvoorraad. Nieuwe woningen zijn niet bij recht toegelaten.</p>	Nee
b	<p>Onduidelijk is wat in paragraaf 2.1.1. Wonen van de toelichting wordt bedoeld met de zin 'De aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen aan de achterzijde maximaal 4 m bedragen. Wordt hier diepte bedoeld evenals in de daarop volgende zin?</p>	<p>De zin betreft een toelichting op artikel 19.2.3.g van de regels waarin staat: de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag, gerekend van de achterste bouwgrens, bij vrijstaande woningen maximaal 4 m bedragen en voor overige woningtypen maximaal 3 m'. Ter verduidelijking zal het woord diepte aan de toelichting worden toegevoegd.</p>	Ja
c	<p>In paragraaf 2.1.1. Wonen van de toelichting is aangegeven dat de bouwhoogten aangepast zijn aan de huidige situatie. Dit lijkt inspreker onjuist, omdat de huidige bouwvoorschriften aangeven dat de plafondhoogte hoger is dan tijdens de bouw van de bestaande woningen. Dit is met name van belang als men moet herbouwen. Inspreker verzoekt de goot- en bouwhoogten te verhogen ten behoeve van de hogere</p>	<p>- Met de nieuwe bouwhoogten is rekening gehouden. Over het algemeen geldt voor een woning van twee lagen met een kap een maximale bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 a 7 m. Dit is wat betreft de vereiste bouwhoogten voor nieuwbouw voldoende.</p>	Nee

	bouwvoorschriften.		
d	Inspreker wil graag dat als peil voor een erfafscheiding wordt aangehouden het peil van de bovenkant van de straatkolk in de openbare weg, die langs de te plaatsen erfafscheiding loopt.	- Het streven is zo eenduidig mogelijke regels op te stellen. Om die reden geldt voor peil het volgende begrip 'artikel 1.50 peil: gemiddelde hoogte van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein'. Daaruit blijkt dat rekening wordt gehouden met de plaatselijke omstandigheden en dat komt daarmee in sterke mate overeen met wat de inspreker voorstelt.	Nee
e	Inspreker wil graag de bestemming tuin langs de Ruurloseweg wijzigen in 'Wonen - 1', omdat de voorgestelde tuinbestemming belemmeringen oplegt aan het realiseren van een erfafscheiding (i.v.m. inkijk en geluidwering). In het verengde hiervan wordt verzocht om dit ook voor de andere percelen aan de Ruurloseweg door te voeren, zodat een evenwichtig beeld ontstaat.	- De lijn uit het vigerende bestemmingsplan is hier aangehouden, maar er zijn ook argumenten aanwezig om daar van af te wijken: Door de aanwezigheid van de groenzone aan die weg, staan de betreffende tuinen niet in direct verband met de Ruurloseweg en zijn die tuinen ook niet van invloed op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke situatie. Omwille van de gelijkheid wordt dit dan voor alle percelen doorgevoerd.	Ja
f	De aangegeven hoogten voor de percelen van Jan Steenstraat 29, 31, 33, 35 komen niet overeen met de werkelijkheid. De woningen hebben een goothoogte van 4 m een bouwhoogte van 8 m.	- De betreffende woningen zijn inderdaad groter dan de overige woningen. De bouwhoogte zal worden aangepast aan de genoemde maten.	Ja
g	Verzocht wordt om aan de doorgang naast Jan Steenstraat 33 en 35 de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' leggen, net als op de andere 'pleintjes'.	- Het verzoek wordt ingewilligd, omdat daar mee recht gedaan wordt aan de bestaande (gebruiks-)situatie. De bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' zal worden toegepast.	Ja
h	Voorgesteld wordt de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde langs de Jan Steenstraat gelijk te trekken.	- De begrenzing is thans afgestemd op de bestaande situatie en daar zitten wat onderlinge verschillen in. Omwille van de gelijkheid is het aannemelijk om de tuinbestemming op één lijn met het hoofdgebouw te situeren; de verbeelding wordt hierop aangepast.	Ja

5.	Inzake De Bempte 39 en omgeving		
a	in het vigerende bestemmingsplan ligt de voorgevelrooilijn op 5 m. In het voorontwerpbestemmingsplan ligt de voorgevelrooilijn op ca 8 m. verzocht wordt dit te wijzigen conform het vigerende bestemmingsplan De Bempte.	- de voorgevelrooilijn wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast.	Ja
b	In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3 m opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan De Bempte geldt een maximale goothoogte van 3,5 m. Die maat sluit bovendien aan bij de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit.	- de goothoogte wordt aangepast aan het vigerende bestemmingsplan	Ja
c	In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 6 m. De woning is echter hoger: een maximale bouwhoogte van 9 m ligt hier voor de hand.	- De woning is inderdaad al ca 8,5 m. In het ontwerpbestemmingsplan zal om die reden een bouwhoogte van 9 m worden opgenomen.	Ja
d	In het voorontwerpbestemmingsplan is voor bijbehorende bouwwerken een maximale bouwhoogte van 3 m opgenomen. Inspreker vindt een maat van 3,25 m meer voor de hand liggen, gezien de hoogte voor verblijfsruimten in het bouwbesluit.	- de maat van 3 m past nog steeds prima bij de eisen van deze tijd. Daarbij heeft een grotere maat mogelijk nadelige effecten voor de directe omgeving, ten aanzien van de bezonning e.d.	Nee
e	De maximale breedte bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel is in het voorontwerpbestemmingsplan 3 m. Het bestaande aangebouwde bijgebouw heeft een breedte van 3,5 m. Er is geen noodzaak voor een maximale maat van aangebouwde bijbehorende bouwwerken.	- de regeling zal worden verruimd naar 4 m breed. Dit is reëel gezien de ontwikkelingen in het bouwbesluit en de behoefte.	Ja 3 wijzigen in 4 m breed aangebouwde bijbehorende bouwwerken
f	Volgens het voorontwerp is bepaald dat de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 meter dient te bedragen. Uit ruimtelijk oogpunt ziet de inspreker geen bezwaar tegen het bouwen op de erfgrans.	- De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens heeft invloed op het ruimtelijk beeld, zoals ook onder het vorige punt is aangegeven. Deze afstand zal om die reden niet gewijzigd worden.	Nee
g	De maatvoering op de analoge verbeelding klopt niet overal in de wijk, verzocht wordt dit te controleren.	- Zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande maatvoeringen zoals die daadwerkelijk voorkomen, met een afstemming op hetgeen daarover is	Ja

		opgenomen in vigerende bestemmingsplannen. Waar dit niet correct is, dient dat te worden aangepast.	
h	Verzocht wordt bestaande afwijkende maatvoering als maat te laten gelden indien die afwijkt van de regels en de verbeelding.	- Hierin is reeds voorzien in artikel 31.4 'Bestaande maten: In die gevallen dat bestaande maten van legale bouwwerken meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze goot- en bouwhoogten, afstanden, oppervlakten of inhoud als maximum.'	Nee

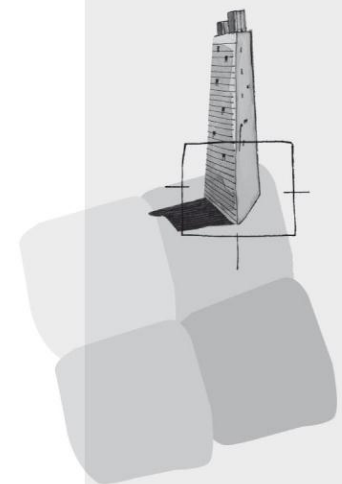
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Oost Gelre

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. J. Pronk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
179.00.02.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort