



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Elst,
Valburgseweg 4 en 4b' en rapport
zienswijzen 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b'

Ons kenmerk: 10rb000159

Nr. 8A

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 5 januari 2011;

gelet op artikel(en) 3.1 van de Wro;

dat op dit plan binnen de gestelde termijn één zienswijze is ontvangen;

dat hierop het rapport zienswijzen 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b' is opgesteld;

dat de zienswijze ontvankelijk is verklaard;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b' analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b' digitaal vast te stellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0073 ELSTvalburgew4-ONTD met de bijbehorende bestanden.
3. Het rapport zienswijzen 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b' analoog vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 25 januari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman.



Rapport Zienswijzen

***ontwerp bestemmingsplan
'Elst, Valburgseweg 4 en 4b'***

23 november 2010

Vastgesteld door de raad op 25 januari 2011

Rapport zienswijzen 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b'

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
- 4. Aanpassingen**
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling rapport zienswijzen**

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzen procedure voor het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b'. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om het bedrijfsgebouw in oostelijke richting uit te breiden.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 4 en 4b' raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 31 maart 2010. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 1 april 2010 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Provincie, Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

In het volgende hoofdstuk wordt de zienswijze per punt samengevat en beantwoord.

3. Samenvatting en beantwoording

Algemeen

Het bestemmingsplan wordt herzien om uitbreiding van de winkel mogelijk te maken. De grootste uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het pand. Hiervoor moet het bouwvlak worden vergroot. De uitbreiding aan de voorzijde van het pand valt binnen het bestaande bouwvlak.

Opmerking 1

Indiener van de zienswijze, later te noemen indiener, meent dat in de nieuwe situatie geen sprake is van kortere laad- en losroutes zoals in de toelichting is vermeld. Dit, omdat laden en lossen aan de voorzijde van het pand zal plaatsvinden. Op de ontsluitingsweg aan de achterzijde van het pand liggen geen erfdienstbaarheden ten gunste van Valburgseweg 4 en 4b. De ontsluitingsweg is eigendom van indiener. Indiener geeft geen toestemming om aan de achterzijde van het pand Valburgseweg 4 en 4b te laden en lossen.

Reactie 1

In de zienswijze geeft indiener aan dat de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de panden 4 en 4b zijn eigendom is. Op de weg liggen geen erfdienstbaarheden ten gunste van Valburgseweg 4 en 4b. Door deze privaatrechtelijke regeling vindt laden en lossen in de huidige situatie plaats aan de voorzijde van het pand. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op deze situatie.

In de huidige situatie is het niet mogelijk om aan de achterzijde van het pand te laden en lossen. In de toekomst kan deze situatie veranderen waardoor laden en lossen toch aan de achterzijde van het pand kan plaatsvinden. Om deze reden is het voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk geweest om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit omdat door de uitbreiding de afstand tot de dichtstbijzijnde woning wordt verkleind tot minder dan 10 meter. De conclusie van het akoestisch onderzoek is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht.

Opmerking 2

Indiener meent dat overschrijding van het bouwvlak voor overhangende bouwdelen niet mag worden toegestaan aan de achterzijde van het pand. Dit omdat de bebouwing (deels) tot aan de grens van de ontsluitingsweg zal reiken. Een overhangend bouwdeel aan de achterzijde van het pand kan in die situatie boven de ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de toegang van vrachtwagens tot het terrein van indiener belemmerd.

Reactie 2

Om de toegang van vrachtwagens naar het terrein van indiener niet te beletten zal artikel 3.2.4 worden aangepast. De aanpassing zorgt ervoor dat overhangende bouwdelen niet aan de achterzijde van het pand worden toegestaan. Overhangend bouwdelen zullen alleen worden toegestaan aan de voorzijde van het pand.

Opmerking 3

Indiener meent dat aan de achterzijde van de panden geen toegangsdeur of -poort mag worden gerealiseerd. Dit omdat de aanwezigheid van een deur of poort zorgt voor laad- en losbewegingen.

Om het laden en lossen te bemoeilijken meent indiener dat er een erf- of terreinafscheiding van minimaal 1,80 meter hoog aanwezig moet zijn.

Reactie 3

Er bestaat een privaatrechtelijke regeling waarin geen rechten zijn opgenomen over het gebruik van de ontsluitingsweg ten behoeve van Valburgseweg 4 en 4b. In de huidige situatie mag geen gebruik worden gemaakt van de ontsluitingsweg tenzij indiener hiervoor toestemming geeft.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden voor het laden en lossen aan de achterzijde van Valburgseweg 4 en 4b. De bestaande privaatrechtelijke regeling wordt door het bestemmingsplan niet verandert.

4. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.

3.2.4 Het dikgedrukte gedeelte is toegevoegd:

Overschrijding van het bouwvlak is **uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Valburgseweg voor zover het betreft** overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

Hierdoor kunnen aan de achterzijde van het pand geen overhangende bouwdelen worden gerealiseerd.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan deze wetgeving. Het bestemmingsplan moet om deze reden gewijzigd worden vastgesteld.

Algemene wijzigingen

- In de regels van het bestemmingsplan is 'het verlenen van een ontheffing' vervangen door 'afwijken door middel van een omgevingsvergunning'. In de tekst wordt dan ook niet meer gesproken over een 'ontheffing' maar over een 'afwijking';
- Als er sprake is van een 'afwijking' dan is de term 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'bevoegd gezag'.

Specifieke wijzigingen

- 3.4.1 'art. 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening' is vervangen door 'artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht'.

5. Conclusie

Binnen de termijn is één schriftelijke zienswijze op het ontwerp ontvangen. Regel 3.2.4 van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

De Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Vaststelling rapport zienswijzen

De ingediende zienswijze wordt ten dele gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 januari 2011

De raad voornoemd,

de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman