

Eindverslag inspraak en vooroverleg

**Voorontwerp bestemmingsplan
“Kernen Neder-Betuwe”**

Mei 2019

Versie: 28 mei 2019

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe”

1. Inleiding

Voor de kernen Dodewaard, Wely, Opheusden, Kesteren, Echteld, IJzendoorn, Ochten gelden op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen. Met het voorontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe” worden deze plannen samengevoegd tot één bestemmingsplan met één uniforme regeling. Het gaat om een conserverend plan waarbij zoveel mogelijk de bestaande planologische rechten worden gerespecteerd.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe” heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de “Participatie- en Inspraakverordening Neder-Betuwe 2015”. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 8 november 2018 tot en met 19 december 2018 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws van 7 november 2018, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken.

Daarnaast zijn voor de inwoners van de gemeente inloopavonden gehouden:

13 november 2018, in het Dorpshuis Ochten (Dokter M. van Drielplein 2 Ochten), voor inwoners van Ochten, Echteld en IJzendoorn

14 november 2018, in het Dorpshuis Dodewaard (Wilhelminalaan 3 Dodewaard), voor inwoners van Dodewaard en Wely

20 november 2018, in het Dorpshuis Kesteren (Nedereindsestraat 27a Kesteren), voor inwoners van Kesteren

21 november 2018, in het gemeentehuis te Opheusden (Burg. Lodderstraat 20 Opheusden), voor inwoners van Opheusden.

3. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een inspraakreactie is gebruik gemaakt, door:

1. Inspreker 1, Liniestraat 23, 4051 BN Ochten
2. Inspreker 2, Hamsestraat 38, 4043 LH Opheusden
3. Inspreker 3, Hamsestraat 40b, 4043 LJ Opheusden
4. Inspreker 4, 4043 LJ Opheusden
5. Inspreker 5, Rijnbandijk 18, 4043 JL Opheusden
6. Inspreker 6, Rijnbandijk 20, 4043 JL Opheusden
7. Stichting woningbeheer Betuwe, Postbus 8, 4033 ZG Lienden
8. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven
9. Inspreker 9, burg. Houtkoperlaan 30, 4051 EX Ochten
10. Inspreker 10, Marktstraat 3a, 4043 JX Opheusden
11. Inspreker 11, Postbus 557, 9400 AN Assen inzake adres Bagijnestraat 4, 4051 AL Ochten
12. De Stichting tot het verzorgen van verstandelijk gehandicapten ‘De Schutse’, Stationsstraat 28-30, 4041 CJ Kesteren
13. Inspreker 13, Bagijnestraat 9, 4051 AL Ochten

4. Behandeling inspraakreacties

De schriftelijk inspraakreacties worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

1. Inspreker 1, Linlestraat 23, 4051 BN Ochten (19 november 2018)

Inspreker is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Ochten, sectie F, nrs. 2039 en 2307. Inspreker wil graag de mogelijkheid voor het bouwen van een woning opgenomen hebben in het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe".

Oordeel college:

Dit bestemmingsplan Kernen in een conserverend plan en er worden geen nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, in meegenomen. Het verzoek van inspreker 1 is dus als principe verzoek in behandeling genomen. In verband met de kosten heeft inspreker 1 afgezien van verdere behandeling.

Voorstel:

Geen aanpassing.

2. Inspreker 2, Hamsestraat 38, 4043 LH Opheusden

Verzoek om het perceel kadastraal bekend gemeente Opheusden, sectie C, nr. 5400 (stuk achter 5093) om te zetten naar de bestemming detailhandel. Het perceel wordt binnenkort gesplitst. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van de winkel liggen op eigen grond.

Oordeel college:

Alleen op basis van een concreet plan kunnen beslissingen worden genomen. Er is geen concreet plan bekend voor uitbreiding van een winkel. Verder is deze herziening van het bestemmingsplan conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, daarvoor dient een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat nieuw vestiging en vergroting van detailhandel buiten het centrumgebied in strijd is met het gemeentelijk beleid (detailhandelsstructuurvisie).

Parkeerplaatsen aan de voorzijde behoren bij de winkel en zullen aan de bestemming worden toegevoegd.

Voorstel:

Parkeerplaatsen aan bestemming toevoegen.

3. Inspreker 3, Hamsestraat 40b, 4043 LJ Opheusden en

4. Inspreker 4, Hamsestraat 40, 4043 LJ Opheusden

Willen graag dat de percelen kadastraal bekend gemeente Opheusden, sectie C, nrs. 5399, 5400 en 4792 worden voorzien van een woonbestemming. Perceel 4792 moet worden recht getrokken (voorzijde straat) en de spuitzone moet worden verwijderd.

Oordeel college 3 en 4:

Het perceel 5399 en de achterzijde van 5400 hebben de bestemming agrarisch met waarde. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten, het hobbymatig houden van dieren en de bescherming van de aanwezige natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden.

Aangezien de percelen kennelijk niet meer agrarisch worden gebruikt kan deze bestemming worden aangepast. Gezien de landschappelijke waarde van het agrarische perceel is de bestemming landschappelijk groen zonder bebouwingsmogelijkheden het meest passend. Het huidige woonperceel op nummer 40b is 1400m² en het woonperceel op nummer 40 is ruim 1500m² groot. Op deze percelen kunnen de binnen het bestemmingsplan maximaal geboden bebouwingsmogelijkheden goed worden gerealiseerd en het is dus niet nodig om de woonbestemming te verruimen.

Omdat de percelen 5399 en 5400 in privé-eigendom zijn van de eigenaren van de woningen op de nummers 40 en 40b en niet meer agrarisch worden gebruikt, kan de gebiedsaanduiding: milieuzone-spuitsvrije zone van de percelen worden afgehaald.

Aan de voorzijde van de woningen liggen parkeerplaatsen die altijd bij de winkel op nummer 38 hebben behoord. Kennelijk behoort het eigendom hiervan bij de woningen op de nummers 40 en 40b. Als deze parkeerplaatsen niet meer worden gebruikt voor de winkel op nummer 38, is het logisch om deze percelen toe te voegen aan de woonbestemmingen van de nummers 40 en 40b.

Voorstel:

De bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Opheusden, sectie C, nrs. 5399 en 5400 veranderen van agrarisch met waarden naar Groen "landelijk groen". De gebiedsaanduiding: milieuzone-spuitsvrije zone komt tevens te vervallen.

Aan de voorzijde van de woningen op nr. 40 en nr. 40b de bestemming Verkeer-verblijfsgebied omzetten naar Wonen.

5. Inspreker 5, Rijnbandijk 18, 4043 JL Opheusden

Verzoekt om de huidige bijgebouwenregeling waarbij het mogelijk is om op het gehele perceel aan de Rijnbandijk 18 bijgebouwen te bouwen over te nemen in dit bestemmingsplan.

6. Inspreker 6, Rijnbandijk 20, 4043 JL Opheusden

Vraagt om de bijgebouwencontour op het perceel Rijnbandijk 20 te verruimen zoals op een kaartje is aangegeven.

Oordeel college 5 en 6:

Op 11 september 2014 respectievelijk 18 september 2014 zijn er omgevingsvergunningen d.m.v. een projectafwijkingbesluit (art 2.12, lid 1, onder a, onder 3 WABO) verleend voor de bouw van 2 woningen aan de Rijnbandijk 18 en 20 te Opheusden.

In het kader van de dijkverzwaring is er een woning ter plaatse gesloopt en er is er vergunning verleend voor de bouw van 2 nieuwe woningen. Ter plaatse is dus een nieuwe planologische situatie ontstaan die vraagt om een nieuwe planologische regeling in dit bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan Kern Opheusden gaat uit van 1 woning met bijgebouwen ter plaatse en niet van 2 woningen met bijgebouwen. De nieuwe situatie en de mogelijke bouw van bijgebouwen is daarom stedenbouwkundig beoordeeld en afgestemd/aangepast ten opzichte van het voorontwerp (begrenzing woonbestemming en begrenzingen bijgebouwen) op basis van de nieuwe ruimtelijke situatie ter plaatse en de nieuwe woningen verderop langs de dijk. Daarbij wordt opgemerkt dat het in ieder geval niet wenselijk en mogelijk is om bijgebouwen in het talud van de dijk te bouwen (stedenbouwkundig, vanwege de keur van het waterschap en in het kader van de doorstroming en het waterbergend vermogen van de rivier/uiteerwaarden).

Bij de woningen mogen conform de standaardssystematiek bijgebouwen worden gebouwd. De percelen, zonder talud, zijn ruim genoeg om deze bijgebouwen te realiseren.

Voorstel:

De aanduiding bijgebouwen opnemen zoals door de stedenbouwkundige bepaald.

7. Stichting Woningbeheer Betuwe, Postbus 8, 4033 ZG Lienden

- a. In het bestemmingsplan is voor achterpaden bij woningen niet consequent de woonbestemming danwel de bestemming verblijfsgebied opgenomen;
- b. Een aantal appartementen/HAT woningen hebben de bouwaanduiding aaneen gebouwd gekregen en dit zou gestapeld moeten zijn (kaartjes bijgevoegd);
- c. De Steegakker en de Reigerhof zijn vergelijkbare zorginstellingen en zijn anders bestemd. De bestemming maatschappelijk met de aanduiding wonen wordt voorgesteld voor beide instellingen;
- d. Eleos (Johannes Vermeerstraat Kesteren) is een zorgcomplex met begeleid wonen. Is de woonbestemming hier de juiste?;
- e. Definities van zorgwoning en huishouden ontbreken;
- f. Passen bebo's (twee woningen boven elkaar, niks naast elkaar) binnen de definitie voor bouwwijze hoofdgebouw, gestapeld?

Oordeel college:

Ad a:

In zijn algemeenheid hebben alle gemeentelijke eigendommen bij woningen of achterpaden de bestemming verblijfsgebied gekregen. Als achterpaden behoren bij het eigendom van de aanliggende woningen dan is een woonbestemming op zijn plaats. Er zijn gemeentelijke gronden die van oudsher bij woningen van de SWB worden gebruikt. Het overdragen van dergelijke gronden aan de SWB is een discussie die niet in deze bestemmingsplanprocedure thuishoort.

- Jan van Amstelstraat van Kesteren: achterpad eigendom van de SWB, wel een vrij breed pad, heeft alleen functie van achterpad dus kan worden toegevoegd aan woonfunctie;
- Dahliastraat Echteld: achterpad eigendom gemeente en behoort niet bij de woningen aan de Dahliastraat dus bestemming niet aanpassen;
- Smidstraat IJendoorn: Eigendom van de SWB en slechts achterpad bij de woningen dus woonbestemming van maken;
- Wethouder Staalplein Ochten: Eigendom gemeente dus bestemming niet aanpassen;
- Goudenregenstraat Ochten: Eigendom gemeente dus bestemming niet aanpassen;
- Eikenlaan Ochten: De keuze is gemaakt om alle garageboxen in de gemeente niet onder de woonbestemming te brengen maar onder de bestemming verblijfsgebied. Dus bestemming niet aanpassen;
- Wilgenlaan Dodewaard: Paden zijn in eigendom van de SWB. De paden zijn echter wel nodig om woningen te kunnen bereiken. Bestemming niet aanpassen. Behalve het pad langs nr. 7 dat is een achterpad en kan bestemming wonen krijgen;
- Irenelaan Dodewaard: 1 achterpad is van de gemeente en de ander van de SWB. Er loopt echter een watergang onder het pad. De bestemming handhaven;
- Fazantstraat/Acerstraat Opheusden: Alle gemeentelijke eigendommen hebben de bestemming verblijfsgebied gekregen. Dit hoeft niet aangepast te worden.

Ad b: Dit is inderdaad niet goed op de verbeelding aangegeven. Conform de geleverde kaartjes zullen de bouwaanduidingen worden aangepast naar gestapeld.

Ad c: Voor zowel Reigerhof als De Steegakker zal de bestemming: 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'Wonen' worden.

Ad d: Bij begeleid wonen is de hoofdfunctie wonen dus de bestemming voor Eleos is juist. Wel zal aan de woningen de aanduiding "zorgwoningen" worden toegekend.

Ad e: De definities van huishouden en zorgwoning zijn abusievelijk weggevalen bij het voorontwerp. Deze worden in het ontwerp opgenomen.

Ad f: Bebo's passen binnen de definitie voor bouwwijze hoofdgebouw, gestapeld.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aanpassen overeenkomstig het gestelde in Ad a tot en met Ad e.

8. Llander, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Verzoekt de gasdrukmeet- en regelstations aan de Bilderdijkstraat 1 te Kesteren, Beukenlaan 7 te Ochten en de Dalwagenseweg 120 te Opheusden te voorzien van een veiligheidscontour (activiteitenbesluit-zone) op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Op deze wijze is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte (beperkt) kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Oordeel college:

De drie genoemde inrichtingen zijn een Type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Bovendien gaat het om vrijstaande gebouwtjes. De veiligheidsafstanden voor dergelijke gebouwtjes zijn bepaald op: 10 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten.

Voorstel:

De veiligheidsafstanden worden op de verbeelding opgenomen.

9. Inspreker 9, burg. Houtkoperlaan 30, 4051 EX Ochten

- a. Vindt de afwijkingsmogelijkheid artikel 14.5.1 binnen de bestemming Maatschappelijk te ruim. Met name de afwijking ten behoeve van een asielzoekerscentrum is niet wenselijk. Ook is horeca binnen de bestemming maatschappelijk niet wenselijk;
- b. De woningen aan de oostzijde van de burg. H. Houtkoperlaan (patio's) hebben een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Met een wijzigingsbevoegdheid kan van deze hoogte worden afgeweken. Een grotere hoogte heeft een te grote impact op de andere patio's.

Oordeel college:

Ad a:

Deze afwijkingsmogelijkheid is al opgenomen in de nu geldende bestemmingsplan voor de kernen en is dus bestaand recht. Aan de andere kant zijn we van mening dat betreffende maatschappelijke functies zoals een asielzoekerscentrum, crematorium, justitiële inrichting etc. een grote impact kunnen hebben op de omgeving en een specifieke problematiek met zich meebrengen, die het rechtvaardigt om een afzonderlijke uitgebreide ruimtelijke procedure te doorlopen. Waarbij voor omwonenden, belanghebbenden etc. een volledige en uitgebreide rechtsgang openstaat.

Binnen de bestemming maatschappelijk is in principe alleen ondersteunende horeca mogelijk.

Bij een maatschappelijk bestemming is zelfstandige horeca uitsluitend toegestaan bij percelen met de aanduidingen specifieke horeca 2 en 3. In dat geval is de grond tevens bestemd voor zelfstandige horeca in de vorm van een café en zalencentrum respectievelijk voor zelfstandige horeca in de vorm van een café, restaurant en cafetaria. Dit zijn specifieke bestemmingen die in het verleden reeds aan deze percelen zijn gegeven.

Ondersteunende horeca is een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men, ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt en ondersteunend aan deze hoofdfunctie, een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren; Het bedrijfsvloeroppervlak van ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 35 m² van het bedrijfsvloeroppervlak;

Vanwege het ondergeschikte en ondersteunende karakter van deze vorm van horeca is het niet wenselijk om dit uit de bestemming maatschappelijk te halen.

Ad. b:

Gedoeld wordt op de algemene afwijkingsbevoegdheid voor een grotere goot- en bouwhoogte bij woningen (artikel 21.4.3).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;*
- b. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden*
- en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- c. *het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Alvorens te besluiten tot een dergelijke wijziging dient het college burgemeester en wethouders rekening te houden met de opgenomen voorwaarden en vindt er een belangenafweging plaats. Hierin worden ook de belangen van omwonenden meegenomen. Daarnaast dient er voor een dergelijke wijziging een procedure te worden gevoerd op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin een volledige rechtsgang open staat.

Voorstel:

Artikel 14.5.1, afwijking maatschappelijke functies laten vervallen.

10. Inspreker 10, Marktstraat 3a, 4043 JX Opheusden

Wil voor de woning aan de Dorpsstraat 10-12 te Opheusden de goot- en nokhoogte verhogen en het bouwvlak vergoten. In de oorlog is de 1^e verdieping en het achterhuis kapot geschoten maar nooit herbouwd. Inspreker wenst de woning nu te herbouwen.

Oordeel college:

De situatie is bekeken naar de huidige maatstaven en in de huidige omgeving, deze is niet op voorhand te vergelijken met die ten tijde van de oorlog. Aangezien er in de directe omgeving meerdere panden zijn die een bouwhoogte kennen van 2 lagen met een kap is het voorstelbaar dat de goot- en bouwhoogte daarop

worden aangepast. Er is echter geen aanleiding om het bouwvlak verder te verruimen. Deze is nu al ruimer dan enkel het deel van het voorhuis. Het verder verruimen leidt tot een niet in de aard en schaal van de omgeving inpasbare verzwaring van de bebouwingsmogelijkheden.

Voorstel:

Voor het perceel Dorpsstraat 10-12 te Opheusden wordt voorgesteld de bouwhoogten te wijzigen in een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

11. Inspreker 11, Bagijnestraat 4, 4051 AL Ochten

Inspreker is het oneens met de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” op het perceel Bagijnestraat 4 te Ochten en dat van de burens omdat:

- De mogelijkheid bestaat dat slechts de helft van de 2-kapper wordt omgezet naar centrum. Dit is ongewenst voor het woon- en leefklimaat van de andere helft van de woning. Temeer horeca categorie 1 en 2 zijn toegestaan binnen centrum.
- In artikel 37.2 onder b wordt gesteld dat de behoefte aan nieuwe centrumvoorzieningen nog moet worden onderzocht. Deze behoefte dient nu te worden onderzocht anders kan de wijzigingsbevoegdheid nu niet worden opgenomen.
- Een motivering ontbreekt waarom de wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen. Is er behoefte aan een vergroting van de centrumfunctie?
- Een dergelijke wijziging past niet binnen het uitgangspunt dat het bestemmingsplan conserverend van karakter is.
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is een nieuwe ontwikkeling en daarvoor dient de ladder te worden doorlopen.
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid lijkt in strijd met de regionale detailhandelsstructuurvisie Rivierenland en de Detailhandelsstructuurvisie gemeente Neder-Betuwe waarin staat dat de dagelijkse winkelvoorzieningenstructuur in kleine kernen onder druk staat. Er is slechts beperkt mogelijk om substantiële toevoegingen in het dagelijks winkelaanbod te realiseren.
- Voor categorie 2 functies geldt een richtafstand van 10 meter. Deze kan nooit worden gehaald als slechts de helft van de 2-kapper worden gewijzigd naar centrum.
- Op basis van jurisprudentie (uitspraak 10 augustus 2011, ABRS 200907149/1/R1) is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening om een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan op te nemen die bestemmingen mogelijk maakt die pas na afloop van de planperiode van 10 jaar zullen worden verwezenlijkt.

Oordeel college:

De gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” is vanuit de Detailhandelsstructuurvisie vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe”. De Detailhandelsstructuurvisie gaat uit van concentratie van het winkelaanbod in de kernen, concentratie gaat boven uitbreiding. Hiertoe zijn cirkels opgenomen in de Detailhandelsstructuurvisie. Aan de hand van de cirkels in de Detailhandelsstructuurvisie is in overleg met het team Economische Zaken, de gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” in het voorontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe” bepaald.

Het perceel Bagijnestraat ligt aan de rand van het (toekomstig) centrumgebied (net op rand cirkel). Feitelijk gezien, gaat het om een woonhuis waarop bij nader inzien en gezien de ligging, een centrumbestemming niet voor de hand ligt.

De cirkel beslaat bovendien maar een deel van de tweekapper. In de Detailhandelsstructuurvisie staat ten aanzien van het Dokter M. van Drielplein ‘concentratie van nieuwe winkel initiatieven aan het Dokter M. van Drielplein’. Bedoeld is dan ook een concentratie met een focus ook op dit plein.

Voorstel:

Gebiedsaanduiding “wetgevingszone-wijzigingsgebied” verwijderen van de percelen Bagijnestraat 4 en 6 te Ochten.

12. De Stichting tot het verzorgen van verstandelijk gehandicapten ‘De Schutse’, Stationsstraat 28-30, 4041 CJ Kesteren

Er zijn een aantal gebreken aan het voorliggende bestemmingsplan:

- a. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn er geen regels voor bijgebouwen opgenomen

- b. Het zuidoostelijke nieuwe bouwvlak heeft niet de goede bouwhoogte conform de ter inzage liggende omgevingsvergunning (staat goothoogte 3 en bouwhoogte 6 moet zijn 3,5 respectievelijk 7,5 meter);
- c. De mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en uitbreidingen van het hoofdgebouwen zijn geschrapt binnen de aanduiding bijgebouwen.
- d. Bouwvlakken liggen wel heel strak om bestaande en toekomstige gebouwen waardoor er geen flexibiliteit is.
- e. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Kesteren veilingterrein' waarmee bouwvlakken kunnen worden vergroot en verschoven zijn geschrapt
- f. Er wordt geopteerd voor het opnemen van 1 groot bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, per gebouw maximaal bouwoppervlak van 1750 m², afstand tot hoofdgebouw minimaal 5 meter etc. Dit sluit beter aan bij de behoefte aan flexibiliteit van De Schutse.

Oordeel college:

Ad a. en c.:

In het geldende bestemmingsplan "Veilingterrein" is in artikel 7.2.2 onder b opgenomen dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd. In de regels van het voorontwerp zit abusievelijk alleen een regeling voor bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Dit wordt hersteld waarbij de rechten uit de bestaande regeling worden gerespecteerd.

Ad b.:

De goot- en bouwhoogte moeten inderdaad worden aangepast naar 3,5m en 7,5 meter in het nieuwe bouwvlak.

Ad d.:

De Bouwvlakken liggen inderdaad strak om de bebouwing heen. Dit is overgenomen uit voorgaande planologische regelingen en bestemmingsplannen. In de huidige regeling is uitbreiding van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak onder voorwaarden mogelijk. De bestaande regeling wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Ad e.:

Er hebben inmiddels forse uitbreidingen plaatsgevonden op het terrein waarvoor twee omgevingsvergunningen zijn verleend met een projectafwijklingsbesluit. Er is dus een andere planologische situatie ontstaan als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan veilingterrein. De mogelijkheden die deze afwijklingsmogelijkheid bood zijn inmiddels wel verbruikt.

Ad f.:

Verder is het bestemmingsplan Kernen conserverend van karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen in het plan. Het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden, bebouwingspercentages en het aanpassen van bouwvlakken waardoor er nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan zijn nieuwe ontwikkelingen die niet in dit bestemmingsplan passen en waarbij een afzonderlijke ruimtelijke afweging en procedure nodig is. Een ruimtelijke procedure waaronder een bestemmingsplan wordt op basis van een concreet plan doorlopen. Dit concrete plan ontbreekt.

Gelet op het vorenstaande en in navolging van onze brief van 20 oktober 2016 adviseren wij u met een totaalplan voor het terrein van De Schutse te komen, zodat deze kan worden beoordeeld en een partiële herziening van het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Zo wordt voorkomen dat voor elk bouwplan een separate planologische procedure moet worden doorlopen.

Voorstel:

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwregeling binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aangepast. Er geldt in zijn algemeenheid een maximum bouwpercentage en oppervlak aan bijgebouwen. Alleen ter plaatse van de locatie 'De Schutse' is nog de aanduiding 'bijgebouwen' gehandhaafd. Middels de daaraan gekoppelde bouwregeling zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De goot- en bouwhoogte in het nieuwe vlak aan de oostzijde van het perceel wordt aangepast naar 3,5m en 7,5 meter.

13. Inspreker 13, Bagijnestraat 9, 4051 AL Ochten

- a. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming bedrijf. Op dit moment is er geen bedrijf meer aanwezig. Inspreker wil de mogelijkheid behouden om in de toekomst een deel van het pand weer te kunnen verhuren als bedrijfsruimte. Dit is op dit moment tijdelijk niet het geval.
- b. De bestemming wonen past beter in de omgeving. Wil het bestaande bouwvlak splitsen zodat er 2 woningen kunnen. De achterzijde van het perceel kan worden afgesplitst en zo ontstaat er een mogelijkheid voor het bouwen van een derde woningen die dan gelegen is aan de Lindenhoflaan.

Oordeel college:

Ad a:

Indien aan een perceel een bestemming wordt toegekend, moet dat in principe in overeenstemming zijn met het huidige en toekomstige gebruik. Uit onze gegevens blijkt dat er al ruim 8 jaar geen bedrijf op het perceel aanwezig is. Verder is ook niet met zekerheid vast te stellen of er in de toekomst nog een bedrijf komt. Gelet op het vorenstaande zullen wij de bestemming in overeenstemming brengen met het huidige en meest voor de hand liggende toekomstige gebruik, de bestemming Wonen.

De verhuur van het pand aan derden is binnen de bestemming niet mogelijk. Een bedrijfswoning is een woning, die is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Indien het bedrijfspand wordt verhuurd aan een derde dan dient de woning ook door deze derde te worden bewoond. De bedrijfswoning en het bedrijfspand is dus een eenheid.

Ad b:

Een splitsing van de woning en het bedrijfspand naar 2 woningen is wat ons betreft voorstelbaar. Het gebouw heeft al de uitstraling van 2 woningen. Nu het bedrijfspand niet meer bedrijfsmatig wordt gebruikt, is de woonbestemming van het bedrijfsgebouwe een passende invulling. Voor het toevoegen van een bouwtevel aan de achterzijde van het perceel dient een afzonderlijk verzoek ingediend te worden. Dit wordt afzonderlijk beoordeeld. Het toevoegen van een bouwtevel is een ontwikkeling die niet in dit conserverende plan kan worden meegenomen. Daarvoor zal eventueel een afzonderlijke procedure (partiele herziening) gevoerd moeten worden.

Voorstel:

De bedrijfsbestemming van de het perceel afhalen en er de bestemming Wonen opleggen. Het huidige pand splitsen in 2 woningen.

5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Ter uitvoering van die verplichting is het voorontwerp ter beoordeeling aangeboden aan:

- het waterschap Rivierenland
- met het verzoek om eventuele op- of aanmerkingen binnen 6 weken kenbaar te maken. Van het waterschap Rivierenland is geen reactie ontvangen.

6. Conclusie

Gelet op de ingekomen inspraakreacties komen wij tot de conclusie, dat er ten gevolge van het vooroverleg aanleiding bestaat om het voorontwerp bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe" aan te passen.

7. Ambtelijke aanpassingen

1. De Hamsestraat 18 en 20 te Opheusden hebben in het voorontwerp nog de bestemming bedrijf. Voor de woning aan de Hamsestraat 18 is een bestemmingsplanprocedure in 2017 afgerond. De woning op nr. 20 heeft met de verplaatsing van het bedrijf en de komst van de Aldi zijn functie als bedrijfswoning verloren en is nu een reguliere woning en dient de woonbestemming te krijgen.

2. Het perceel burg. Lodderstraat 38 te Opheusden heeft onterecht de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied gekregen. Deze gebiedsaanduiding is ervoor bedoeld om de bestemming met een wijziging om te kunnen zetten naar de bestemming Centrum. Dit perceel heeft al de bestemming Centrum waardoor de aanduiding overbodig wordt.
3. Tegenover Domeinstraat 7 te Ochten ligt een blok met een woonbestemming zonder bouwblok. Hier kan dus niets worden gebouwd. Er zijn ook geen recente plannen bekend voor de bouw van een woning ter plaatse. De bestemming terugbrengen naar het feitelijk gebruik dus agrarisch.
4. Aan de Molendam 22/22a te Ochten is al jaren een woninginrichtingswinkel gevestigd maar het perceel heeft geen aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" waarbinnen de gronden uitsluitend zijn bestemd voor woninginrichting. Het perceel heeft de bestemming detailhandel zonder specifieke aanduiding. Hier mogen alle vormen van detailhandel behalve een supermarkt (dus ook in woninginrichting). Er hoeft in het plan dus niets gewijzigd te worden.
5. Aan de Mariëngaarde te Opheusden heeft het appartementen gebouw niet de juiste hoogten (moet zijn goothoogte 10 en bouwhoogte 13) en de aanduiding woninginrichting moet van dit gebouw af omdat onder het appartementengebouw op de begane grond een aantal reguliere winkels zijn gevestigd.
6. De definitie van internetverkoop wordt gewijzigd in: detailhandel zonder showroom en verkoopruimte, waarvan de handel via internet en andere media loopt;
7. De tekst van artikel 36.2, eerste bolletje en 34.3, onder a, wordt gewijzigd in 'aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken';
8. De volgende adressen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' (publieksgericht beroep/bedrijf aan huis op basis van eerder verleende vergunning):
 Dodewaard, Brederode 28
 Dodewaard, Ijsbout 13
 Dodewaard, Ijsbout 21
 Dodewaard, Julianalaan 21
 Dodewaard, Juttepeer 9
 Dodewaard, Kersenbongerd 23
 Dodewaard, Nachtegaallaan 24
 Dodewaard, Willem de Zwijgerlaan 9
 Dodewaard, Willem de Zwijgerlaan 22
 Echteld, Dahliastraat 9
 Echteld, Hoofakker 3
 Echteld, Wethouder van Lentstraat 11
 Kesteren, Groenendaal 58
 Kesteren, Guido Gezellestraat 8
 Kesteren, P.C. Hooftstraat 16
 Kesteren, Nedereindsestraat 14
 Ochten, Ambachtstraat 40
 Ochten, Burg. H. Houtkoperlaan 39
 Ochten, De Landwetering 16
 Ochten, Lingekant 6
 Ochten, Lingekant 36
 Opheusden, Meidoornstraat 8
 Opheusden, Prunusstraat 55
 Opheusden, Rosea Albastraat 8
 Opheusden, Smachtkamp 23
 Opheusden, Viergeverstraat 20
9. Voor het adres Molenpad 1 te Dodewaard wordt alsnog de aanduiding 'supermarkt' opgenomen;
10. Voor de adressen Dokter M. van Drielplein 1 en 3 te Ochten wordt alsnog de aanduiding 'supermarkt' opgenomen;
11. Voor het adres Swaenenstate 4 te Opheusden wordt alsnog de aanduiding 'supermarkt' opgenomen.
12. De aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3' wordt verwijderd van het perceel Achterstraat 33 te Echteld, omdat geen kantoor meer gevestigd is in het bijgebouw;
13. Voor het perceel Kesteren, Gerard Doustraat (hertenkamp) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen -1' (dierenverblijf) opgenomen/vergroot;
14. Aan het perceel Ambachtstraat 14 te Ochten wordt de woonbestemming toegekend, waarbij de bebouwing op het perceel Schoolstraat 20 te Ochten zal worden aangeduid als bijgebouw;
15. Aan een deel van het perceel Dalwagenseweg 53 te Opheusden wordt de aanduiding 'parkeerterrein' toegekend (parkeerterrein GMB);

16. Aan de artikelen 34.3 en 36.2 worden de volgende voorwaarden toegevoegd:
 - Buitenopslag is niet toegestaan
 - Er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.
17. Aan artikel 21.3.3 wordt de volgende voorwaarde toegevoegd:
 - Buitenopslag is niet toegestaan.
18. Aan het perceel Middenweg 1 te Opheusden wordt de bestemming 'Dienstverlening' toegekend;
19. Dalwagenseweg 3 Opheusden. Per abuis is in diverse opvolgende bestemmingsplannen de bestemming van dit perceel niet goed opgenomen. Ter plaatse is zeker al 40 jaar een café gevestigd. Later (in de jaren 90) is een gedeelte omgezet naar cafetaria. Het cafetaria is juist bestemd (horecacategorie 2b valt binnen bestemming centrum). Het café dient de aanduiding horecacategorie 3 toegestaan te krijgen.

Dit zelfde geldt voor het Dorpsplein 11 Dodewaard, Dalwag 13 Dodewaard en Dorpsplein 6 Kesteren waar al meer dan 20 jaar cafés zijn gevestigd. Op deze locaties wordt horecacategorie 3 mogelijk gemaakt.
20. De in 2014 gerealiseerde woningen aan de Oranjestraat te Ochten, zijn met onjuiste bouwhoogten in het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden aangepast aan de bestaande situatie. (De 8 woningen aan de westzijde: goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter, de 20 woningen aan de oostzijde van de straat: goothoogte 3 meter, nokhoogte 7 meter).
21. Op 17 december 2008 is vergunning verleend voor het verbouwen van de woning Jan Steenstraat 26 te Kesteren, waarbij twee zelfstandige gestapelde woningen zijn mogelijk gemaakt, met kamerverhuur. Aan het perceel zal de aanduiding "kv – kamer verhuur" worden toegekend
22. De bestemming 'dienstverlening' is niet passend voor het bedrijf Easy Event Crew, dat sinds 2003 gevestigd is aan de Kerkstraat 23/23a te Kesteren. Aan het perceel zal -overeenkomstig huidig gebruik- de bestemming 'kantoor' worden toegekend, waarbij wonen op de verdieping toegestaan blijft.
23. In de artikelen 7.1.2 en 8.1.2 staan de specifieke aanduidingen vermeld die binnen de betreffende bestemmingen (Centrum en Detailhandel) voorkomen. Bij de aanduiding specifieke vorm van detailhandel-2, wordt de tekst als volgt gewijzigd: zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel op de eerste verdieping.
24. De eigenaren van de percelen Keizerstraat 68 en Wethouder M.J.v.d.Hatertstraat 43 te IJendoorn hebben een strook grond aangekocht, aangrenzend aan de betreffende percelen. Aan deze grond wordt daarom alsnog de woonbestemming toegekend.
25. Bij de bestemming "Maatschappelijk" wordt op de verbeelding de aanduiding "bijgebouwen" verwijderd. Er wordt per perceel een maximum van 50 m² aan bijgebouwen opgenomen, waarbij maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.

Voor De Schutse geldt een specifieke regeling (zie punt 12 van dit Eindverslag).
26. Het perceel Kerklaan 2 te Opheusden heeft de bestemming 'Centrum' met o.a. de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1'. Deze functieaanduiding zal van het perceel verwijderd worden.
27. De begripsbepaling 1.58 kamergewijze verhuur, wordt gewijzigd in kamerbewoning. Deze terminologie wordt ook verder doorgevoerd in het bestemmingsplan.
28. De bestemming van het perceel Nedereindsestraat 33 te Kesteren wordt in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik en krijgt de woonbestemming.
29. De verbeelding wordt aangepast voor wat betreft de bebouwing op het perceel Schenkhofstraat 6a te Kesteren.
30. De bestemming van het perceel Tolsestraat 2a wordt in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. Het kantoor krijgt de bestemming kantoor (met de aanduiding 'wonen uitgesloten'), de bijbehorende bedrijfswoning krijgt de woonbestemming.
31. Het op het perceel 44 R.I.-straat 1 te Ochten aangeduide kantoor is niet meer aanwezig. De functieaanduiding kantoor, wordt daarom verwijderd van de verbeelding.
32. Aan Voorstraat 8 Echteld wordt Horeca categorie 3 toegevoegd en de aanduiding 'bedrijfswoning' conform het gebruik.
33. De geluidcontour van Bonegraaf West wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
34. De percelen aan de Rijnbandijk 6, 8, 10 en 12 te Opheusden hebben de "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken". In de naamstelling van deze aanduiding wordt 'voor bewoning bedoelde' verwijderd. Het is namelijk binnen deze aanduiding bedoeld om in zijn algemeenheid bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) niet toe te staan, waaronder ook het vergunningvrij bouwen. Reden is dat vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt de geleiding van bebouwing en tussengelegen openheid naar de uiterwaarden behouden moet blijven.

35. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen wordt gewijzigd van 3,0m naar 3,25m in verband met gewijzigde bouwregelgeving.
36. De bouwhoogte van de woningen Rijnbandijk 75 en 77 Opheusden wordt aangepast aan de werkelijke bouwhoogten (goothoogte 5 meter, nokhoogte 8 meter).

Opheusden, mei 2019.