gemeente Overbetuwe

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Randwijk

Vastgesteld door de raad op 27 juni 2024
Registratienummer: 2024-025082

Inhoud

1. Inleiding

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
   - 3.1 Algemene onderwerpen
   - 3.2 Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
   - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
   - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
   - 4.3 Ambtelijke aanpassingen

5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Herziening Randwijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bestaande toegestane planologische situatie in de kern van Randwijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van publicaties in het 'GemeenteNieuws' en een publicatie in het Gemeenteblad op woensdag 26 juli 2023. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Zienswijze 1 (2023-050986)

Samenvatting

1.1 Indiener verzoekt om het plan voor het realiseren van een levensloopbestendige woning aan de Bredeweg 23 op te nemen in het actualiserende bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat een en ander gerealiseerd zal worden, indien er toestemming wordt verleend, volgens de voorstellen die in het advies vanuit de gemeente Overbetuwe met kenmerk 20uit23778 zijn gegeven.

1.2 In de bijlagen bij de zienswijzen is de brief 20uit23778 opgenomen. Daarnaast is een mailing met een medewerker van de gemeente Overbetuwe bijgevoegd, waarin een verzoek met tot het nemen van een principebesluit is bijgevoegd met datum 28 februari 2022. Daarnaast zijn er twee kadastrale kaarten bijgevoegd waarop de situering van de voorgestelde levensloopbestendige woning is ingetekend. Daarnaast zijn oppervlakten en bouwhoogten aangegeven.

Reactie

1.1 en 1.2 Zoals al eerder geadviseerd zou een kleine vrijstaande woning op de beoogde locatie vanuit ruimtelijke aspecten en de stedenbouwkundige situatie passend zijn. Er zijn echter diverse milieu- en omgevingsaspecten die nader onderzocht dienen te worden. Dit is ook als zodanig opgenomen in het gegeven advies. Dit betreft bijvoorbeeld bodem en geluid. Vanuit recente jurisprudentie komt in aanvulling op advies nog het aspect van spuitzonering bij. Deze onderzoeken zijn (nog) niet uitgevoerd door initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek kan daarmee niet vastgesteld worden. Het nu al opnemen van een mogelijkheid voor de bouw van een woning is daarmee te prematuur. Indiener van deze zienswijze kan dit verzoek tot het realiseren van een woning op het perceel indienen bij de gemeente waarna (mogelijk) een ruimtelijke procedure mogelijk kan worden opgestart. In die procedure zal de wenselijkheid en haalbaarheid nader worden bekeken. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Randwijk' niet aangepast.

Zienswijze 2 (D2023-08-009137)

Samenvatting

2.1 Indiener geeft aan dat de aanleiding van de zienswijze is dat zij als gebruikers van het perceel Knoppersweg 9 te Randwijk zich aan het oriënteren zijn op een herbestemming van de locatie. Op het perceel wordt momenteel een garagebedrijf met alle daarbij horende functies geëxploiteerd is. De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een voortzetting van het huidige bedrijfsmatige gebruik. Dit is niet in overeenstemming met de wenselijke situatie van de indiener op korte en langere termijn.
2.2 Indiener verzoekt om de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen te handhaven als zelfstandig woonhuis met een zelfstandige woonfunctie (woonbestemming).
2.3 Indiener verzoekt de bestaande bedrijfshal (waar nu een showroom en achterliggende opslag gevestigd is) te handhaven als zelfstandige bedrijfsruimte waarop de voorgenomen bestemming ‘gemengd gebruik’ op van toepassing is voor bedrijfsdoeleinden in categorie 1 en 2.
2.4 Indiener verzoekt het tussenliggende gedeelte (waar nu werkplaats en autowasserette gelegen is) als een separaat bestemmingsdeel de bestemming ‘gemengde doeleinden’ te geven, waar één bedrijfswoning is toegestaan; dit laatste met de wijzigingsbevoegdheid voor dit deel tot één solitair woonhuis (woonbestemming).
2.5 Indiener geeft aan dat op deze wijze op vrijwel gelijke wijze invulling wordt gegeven aan het gebruik van het perceel conform het voorgenomen ontwerp bestemming, maar deze aanpassing biedt de gebruikers meer flexibiliteit om tot een passende invulling te komen, die recht doet aan de gewijzigde situatie. Indiener geeft aan graag in overleg te treden over de aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan alvorens het plan vastgesteld wordt.
2.6 Indiener geeft aan dat er recentelijk overleg is geweest met de wethouder over de overdracht van de locatie (al dan niet met de bestaande woning) aan de gemeente ten behoeve van woningbouw; een en ander onder voorwaarde dat ze van de gemeente een ons conveniërende bieding ontvangen.

Reactie

2.1 De omschrijving van de feitelijke informatie is correct
2.2 t/m 2.5: Op basis van de ingediende zienswijze kan niet worden bepaald of het geschetste initiatief vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief passend is. Daarnaast dient de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond in het kader van milieu- en omgevingsaspecten, al dan niet met behulp van onderzoeken. In deze zienswijze is niet aantoonbaar gemaakt dat hier sprake van is. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek kan daarmee niet vastgesteld worden. Het nu al opnemen van de geschetste toekomstige situatie is daarmee te prematuur. Indiener van deze zienswijze kan dit verzoek indienen bij de gemeente waarna (mogelijk) een ruimtelijke procedure kan worden opgestart. In die procedure zal de ruimtelijke wenselijkheid en haalbaarheid nader worden bekeken. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan ‘Herziening Randwijk’ niet aangepast.
2.6 In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt er niet gereageerd op zaken die betrekking hebben op grondposities/eigendommen.

Zienswijze 3 (D2023-08-013023)

Samenvatting

3.1 Indiener geeft aan dat er op plaatsen 177228.2, 440762.7 en 176979.4, 440793,6 een maatschappelijke functie is, maar worden bewoond. Dit is volgens de regels niet toegestaan geeft indiener aan, of zijn er nog oude functies vermeld. Hetzelfde geldt voor het bestemmingsplan buitengebied voor locatie 177312.5, 440243.3 geeft indiener aan. Indiener verondersteld dat dit aanpassing nodig heeft.

Reactie

3.1 Gelet op de genoemde locatiecoördinaten concluderen wij dat er gedoeld wordt op de locaties Dijkstraat 3 en locatie Erfstraat 26. Op de locatie Dijkstraat 3 is in het voorliggende

bestemmingsplan een bedrijfswoning toegestaan. Er is een omgevingsvergunning verleend voor een reguliere woning. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door een woonbestemming toe te kennen. Op de Erfstraat 26 is vergund dat het pand (voormalige kerk) verbouwd kon worden en voor het wonen is reeds een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegepast. Ook hier wordt dit gecorrigeerd en wordt de bestemming aangepast naar 'Wonen' in het vast te stellen bestemmingsplan 'Herziening Randwijk'.
De derde locatie die wordt genoemd ligt in niet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Daardoor wordt hier niet nader op ingegaan.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De enkelbestemmingen van de percelen aan de Dijkstraat 3 en de Erfstraat 26 worden – in lijn met de reeds verleende omgevingsvergunningen aldaar voor reguliere woningen op de percelen – op de verbeelding aangepast naar 'Wonen'. Tevens wordt per woning de bouwaanduiding 'vrijstaand', aantal woningen (1), de maximale goot- en bouwhoogte en de zone voor bijgebouwen opgenomen.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

In de regels:

- Het begrip 'Erker' in de regels wordt aangepast ter verduidelijking van de toegestane positie (uitsluitend aan de voor- en zijgevel) van erkers ten opzichte van het hoofdgebouw.
- Het begrip 'Zorgvoorzieningen met verblijf' wordt opgenomen in de regels (waarbinnen onder andere een kinderopvang is toegestaan), ter verduidelijking van de toegestane en niet toegestane functies en gebruik binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'.
- In de bestemming 'Buitenruimte' is onder 4.1 Toegestane functies en gebruik de functie 'Tuinen' per abuis niet opgenomen. Dit wordt hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- In de bestemming 'Buitenruimte' wordt onder 4.1 onder b Verblijfsvoorzieningen bij Nadere uitleg of voorwaarden 'stoepen' geschrapt.
- In de bestemming 'Buitenruimte' wordt de opsomming onder 4.3 Verboden gebruik aangepast naar a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag. Het gebruik 'Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten' wordt verplaatst naar de algemene regels in hoofdstuk 3.
- In de bestemming 'Buitenruimte' wordt onder 4.5 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde de opsomming uitgebreid met de volgende toegestane bouwwerken:
    a. Erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw: max. bouwhoogte 1 m en met een afwijking max 2 m;
    b. Erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw: max. bouwhoogte 2 m en met een afwijking max 3 m;
    c. 'Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt vervangen door:
        1. Overige bouwwerken in een tuin voor het (verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw: max. bouwhoogte 2 m en met een afwijking max 3 m;
        2. Overige bouwwerken in een tuin achter het (verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw: max. bouwhoogte 3 m en met een afwijking max 4 m;
        3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten een tuin: max. bouwhoogte 6 m;

- In de bestemming ‘Gemengd’ wordt onder 5.1 Toegestane functie en gebruik ‘Buitenopslag’ geschrapt als toegestane functie en gebruik. Buitenopslag is in 5.3 opgenomen als verboden gebruik.
- In de bestemming ‘Gemengd’ wordt onder 5.4 onder b en onder 5.6 onder b 1 de volgende afwijking opgenomen voor het bebouwingspercentage: ‘In afwijking van het bovenstaande, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' maximaal het aangegeven percentage van het bouwvlak worden bebouwd.’
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt onder 6.1 Toegestane functies en gebruik de opgenomen voorwaarden voor ‘Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij een bedrijfswoning’ aangepast naar: ‘Alleen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit qua aard, omvang en uitstraling past in een woonomgeving;
    b. de woning in/op elke bouwlaag de uitstraling van een woonhuis behoudt;
    c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
    d. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als onderdeel van het aanwezige beroep of bedrijf aan huis;
    e. maximaal 50 % van het woonoppervlakte mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis.’
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’ wordt de paragraaf Verboden gebruik (6.3) opgenomen/aangepast met de volgende functies: a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag; b. Zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning, c. Standplaats voor onderkomens (Tenzij maximaal één caravan of kampeerauto en/of tent gelijktijdig wordt geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning), d. Kamer verhuur.
- In de bestemming ‘Water’ wordt de paragraaf Verboden gebruik (7.3) opgenomen met de volgende functie: a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag.
- In de bestemming ‘Wonen’ wordt onder 8.1 Toegestane functies en gebruik ‘Hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan’ toegevoegd.
- In de bestemming ‘Wonen’ wordt onder 8.1 Toegestane functies en gebruik onder a ‘Wonen in een woning’ toegevoegd dat ‘Inwoning is toegestaan’.
- In de bestemming ‘Wonen’ wordt onder 8.4 is onder a Situering: het bouwen binnen het bouwvlak wordt aan de voorwaarde voor afwijken opgenomen ‘6. de uitbreiding vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- In de bestemming ‘Wonen’ wordt in 8.4 onder b Goothoogte wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter beoordeling van bevoegd gezag dat de goothoogte maximaal 3 meter mag worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- In de bestemming ‘Wonen’ wordt 8.4 onder c Bouwhoogte wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter beoordeling van bevoegd gezag dat de goothoogte maximaal 3 meter mag worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ wordt hernoemd naar ‘Waarde – Archeologie’, in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid. Inhoudelijk blijven de regels gelijk. De naamgeving wordt ook op de verbeelding en in de toelichting aangepast.
- In de Algemene regels worden onder 17.1 Verboden functies en gebruik de volgende functies toegevoegd: d. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten; e. Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor een coffeeshop.
- In de regels zijn tenslotte een paar tekstuele verschrijvingen hersteld. Met deze aanpassingen worden geen juridische rechten gewijzigd.

Op de verbeelding:
- Ter plaatse van de locaties (1) het kadastrale perceel Randwijk C 1784 tussen de adressen Erfstraat 17 en Erfstraat 19, (2) het kadastrale perceel Randwijk C 1716 tussen de adressen Erfstraat 26 en Erfstraat 30 en (3) het kadastrale perceel Randwijk C 1197 tussen de adressen Koningin Julianastraat 7 en Koningin Julianastraat 9 is een bouwvlak aanwezig, waar in de huidige situatie geen woning staat. Ter plaatse van deze bouwvlakken wordt een maximaal toegestane hoeveelheid woningen '1' opgenomen op de verbeelding. Gezien er géén sprake is van een bestaande woning wordt hier tevens de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter uit het voorgaande bestemmingsplan opgenomen.
- Ter plaatse van het kadastrale perceel Randwijk C 1326 (Kerkstraat 42) wordt de functieaanduiding 'nutsvoorziening' aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het perceel aan de Erfstraat 9 en de Bredeweg 53 kennen in het geldende bestemmingsplan (beheersverordening) respectievelijk de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Horeca', waar bij recht een bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak. Deze bedrijfswoningen blijven in de 'Herziening Randwijk' eveneens toegestaan op deze percelen door ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen op de verbeelding.
- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' is opgenomen rondom A-watergangen ten behoeve van het beheer. Een gedeelte van de watergang ter plaatse van het kadastrale perceel Randwijk sectie C nr 1784 betreft een C-watergang en hierom wordt de dubbelbestemming aldaar verwijderd van de verbeelding.

In de toelichting:
In de toelichting zijn een paar tekstuele verschrijvingen hersteld.

5. Conclusies
Er zijn drie schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Eén van de drie ingediende zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat tevens aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van .

De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos