gemeente Barneveld

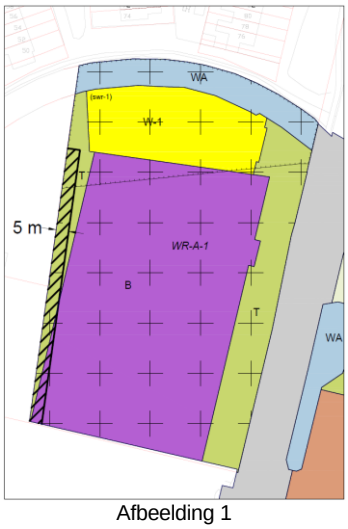
Nota Zienswijzen bestemmingsplan "De Burgt – Veller e.o."

Het ontwerp van bestemmingsplan "De Burgt – Veller e.o." heeft ter inzage gelegen van 16 november tot en met 27 december 2012. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. De raad heeft twee zienswijzen ontvangen. Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

<table>
<tr><td>1.</td><td>Mevrouw J. van den Hee – de Lange
Breukkruid 10
3903 GP Veenendaal</td><td>Datum ontvangst: 20 december 2012
Registratienummer: 554888
Datum dagtekening: 20 december 2012</td></tr>
<tr><td>a.</td><td colspan="2">Zienswijze:
Op de verbeelding is ter plaatse van de locatie Lunterseweg 76 t/m 76 F de bestemming 'Bedrijf' aangegeven. Deze bestemming ligt echter ook gedeeltelijk over een geluidwal. De grens van het bestemmingsvlak zou op 5 meter vanuit de perceelsgrens aan de westzijde moeten liggen, evenwijdig aan deze perceelsgrens.

Gemeentelijke reactie:
In het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" (raad 17-04-1984, gedeputeerde staten 16-06-1985) is de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 5 e.v.) toegekend aan de gronden van het perceel Lunterseweg 76, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie E, nummer 3560.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft het perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het bestemmingsvlak komt overeen met het agrarisch bouwperceel. Er is echter geen bezwaar om de groenstrook aan de westzijde te bestemmen volgens de feitelijke situatie. In de onderstaande kaart van het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven waar de groenstrook ligt. Dit betekent dat een gedeelte van de bestemming 'Bedrijf' aan de zuidzijde de bestemming 'Tuin' met aanduiding 'groen' krijgt. En andersom dat een gedeelte in het noorden van het perceel de bestemming 'Bedrijf' krijgt.



Afbeelding 1</td></tr>
<tr><td>b.</td><td colspan="2">Zienswijze:
De wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin' houdt in dat slechts over een relatief smalle strook langs de Lunterseweg woningen</td></tr>
</table>

	mogelijk zijn, terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in dat geval nutteloos blijft. Verzocht wordt dan ook om deze wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat het gehele bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor woningbouw gebruikt kan worden. Hierbij geldt voor het gedeelte langs de Lunterseweg dat niet meer dan 1 woning per 300 m^2 van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is toegestaan, met een minimale perceelsbreedte van 14 meter en een diepte van 23 meter. Voor het daar achter gelegen gedeelte geldt dat niet meer dan 1 woning per 125 m^2 van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is toegestaan, met een minimale perceelsbreedte en -diepte, die in verhouding is tot de perceelsoppervlakte. *Gemeentelijke reactie:* Het doel van de wijzigingsbevoegdheid is om de mogelijkheid te bieden bij vertrek van een bedrijf een nieuwe passende bestemming aan een perceel te geven. De bestemming 'Bedrijf' wordt gebruikt in gebieden met een variatie aan functies, zoals het centrum of een woongebied met bedrijven. Wanneer een bedrijf op een dergelijke locatie vertrekt is dat vaak een verbetering voor de omgeving. Om een verandering van de bestemming in een dergelijk geval mogelijk te maken is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het perceel Lunterseweg 76 t/m 76F heeft een zodanige omvang en ligging dat de wijzigingsbevoegdheid in dit geval geen goede optie is. Wanneer de eigenaar van het perceel een andere bestemming op het terrein, zoals woningbouw, wenst, dan is de aangewezen manier om een verzoek om een quickscan/vooroverleg in te dienen. In een overleg op 18 december 2012 is de eigenaar van het perceel hierop gewezen. Op 20 december 2012 is het verzoek om quickscan ingediend. *Conclusie:* De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De strook 'Tuin' met aanduiding 'groen' wordt gewijzigd.

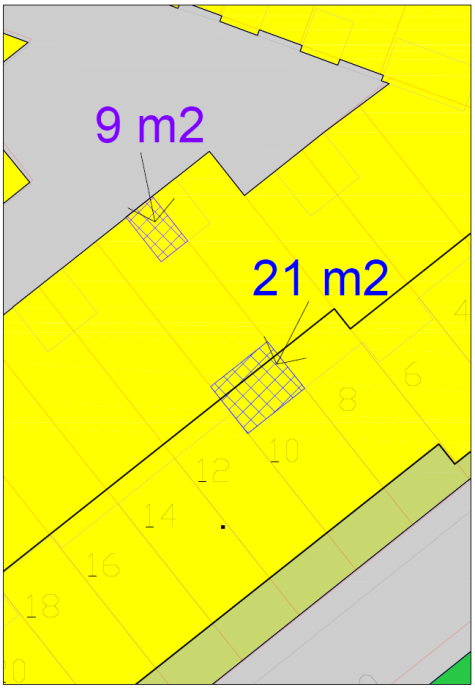
2.	Deze zienswijze is geanonimiseerd.	Datum ontvangst: 21 december 2012 Registratienummer: 554786 Datum dagtekening: 20 december 2012
a.	*Zienswijze:* De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren te verzinnen om dat percentage op te hogen naar 40%. De voortuin met de bestemming 'Tuin' telt niet mee bij het bepalen van het oppervlak van het bouwperceel. Uit de definitiebepaling voor een bouwperceel is af te leiden dat het om gronden moet gaan die in gebruik zijn voor het wonen. Een alternatieve oplossing zou kunnen zijn om het principe van het bouwperceel te verlaten en uit te gaan van een bebouwingspercentage van 50%. *Gemeentelijke reactie:* De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de inspraakreactie (registratienummer 554786) die betrokkene heeft gegeven op het voorontwerp van bestemmingsplan "De Burgt-Veller e.o.". In de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage 2 is gevoegd bij de toelichting op het (ontwerp-) bestemmingsplan, is het bewuste argument – bebouwingspercentage kan hoger – al beoordeeld en weerlegd. Kortheidshalve verwijzen wij naar punt 4f van die nota op paginanummer 7. Betrokkene heeft het over een 'oplossing'. Naar onze mening is echter geen sprake van een probleem. Het bevoegde bestuursorgaan heeft in bestemmingsplannen en vrijstellingsbesluiten vastgelegd wat is toegestaan aan bebouwing. Uitgangspunt bij de actualisering is dat de geldende bestemmingen en onherroepelijke vrijstellingen worden overgenomen en 'vertaald'	

conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). In principe veranderen de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. De voorgestelde verhoging van het bebouwingspercentage zou juist een forse uitbreiding van de bouwmogelijkheden tot gevolg hebben.

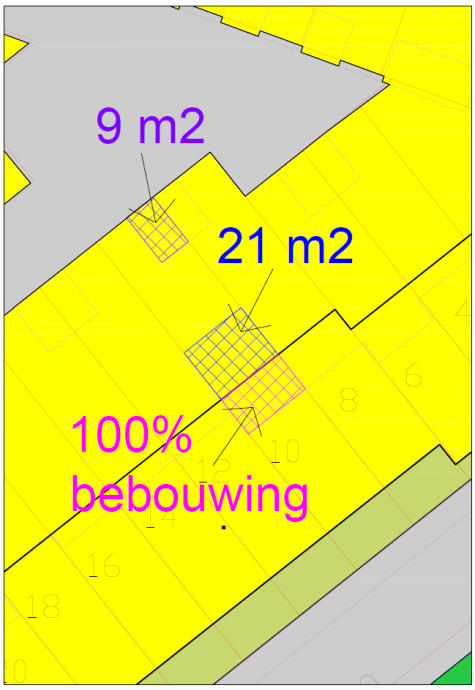
Wij blijven erbij dat de bouwmogelijkheden voldoende zijn. Het standaardpercentage in het ontwerp komt redelijk overeen met het bebouwingspercentage dat in bestemmingsplan “De Burgt I” (raad 30-3-1999, gedeputeerde staten 19-10-1999) is genoemd: 20-30%.

In het ontwerp van bestemmingsplan “De Burgt-Veller e.o.” is een regeling opgenomen waarbij de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen is gekoppeld aan de omvang van het bouwperceel. De regeling is flexibel in die zin dat met een aanduiding op de verbeelding kan worden afgeweken van het standaard bebouwingspercentage als in een concreet geval de omvang van het bouwperceel daartoe aanleiding geeft. Daarnaast kan het bevoegd gezag gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid en het bebouwingspercentage ophogen tot 30%.

Anders dan in zijn inspraakreactie veronderstelt betrokkene in de zienswijze ten onrechte dat de gronden met de bestemming ‘Tuin’ geen deel uitmaken van het bouwperceel. Het begrip ‘bouwperceel’ is omschreven in artikel 1.28: ‘*een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*.’ Volgens betrokkene is daaruit af te leiden dat het om gronden moet gaan die in gebruik zijn voor wonen. Hij moet echter geen dingen inlezen in de bepaling die er niet staan. In § 6.1 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan staat: ‘*De omschrijving van het begrip “bouwperceel” staat in artikel 1. Een voorbeeld van een bouwperceel is een stuk grond waarop een woning staat met een tuin. De bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’ horen beiden bij het bouwperceel*.’ Bij het bepalen van de omvang van het bouwperceel kan zo geen misverstand bestaan.



Afbeelding 2



Afbeelding 3

De zienswijze geeft overigens wel aanleiding om de regels voor aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen aan te passen. In de huidige regeling worden bij de bepaling van de totale oppervlakte ook de aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen binnen het bouwvlak meegerekend (zie afbeelding 2). Echter, bij het ontwerpen van het plan is het ruimtelijk aanvaardbaar geacht om het bouwvlak te bebouwen en daarnaast aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen te realiseren. De regels worden aangepast zodat bij het bepalen van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen deze alleen buiten het bouwvlak

	worden meegerekend.
b.	*Zienswijze:* In de definitiebepaling voor een aanbouw is bepaald dat, naast architectonische ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw, ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Het is twijfelachtig of de functionele ondergeschiktheid wel een ruimtelijke relevantie kent. De eis leidt tot een lastig handhaafbaar plan. De vrees voor woningsplitsing lijkt onterecht. *Gemeentelijke reactie:* De zienswijze geeft aanleiding om opnieuw naar het begrip 'aanbouw' te kijken. Voordat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking traden was het begrip 'aanbouw' niet gedefinieerd. In het Bor is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' geïntroduceerd. In de begripsomschrijving is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden moet zijn met het hoofdgebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Voor het zonder omgevingsvergunning kunnen bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 2,5 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw, wordt de aanvullende eis gesteld dat het gebruik functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend moet zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dit dat er in deze bijbehorende bouwwerken geen primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken of slaapkamer gerealiseerd mogen worden. Een bijkeuken, atelier en berging zijn wel functioneel ondergeschikt te achten aan de functie van een woning. Het is dus mogelijk is om zonder omgevingsvergunning tot 2,5 meter vanaf het hoofdgebouw een bijbehorend bouwwerk te realiseren, waarbij geen sprake hoeft te zijn van functionele ondergeschiktheid. Er komt een betere aansluiting bij het Bor door het vereiste van functionele ondergeschiktheid in de begripsomschrijving van het begrip 'aanbouw' weg te laten. Dit sluit ook beter aan bij vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS), waaruit volgt dat een aan- of uitbouw zich onderscheidt van het hoofdgebouw waartoe het behoort, doordat deze uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw, waarmee deze in functioneel opzicht is verbonden.
c.	*Zienswijze:* De instandhouding van de parkeerplaatsen in de bestemming 'Wonen-1' is niet goed beschermd. Een adequate, beschermende regeling voor de parkeerplaatsen op eigen erf is nodig in Eilanden-West. Het ontwerpplan biedt onvoldoende garanties voor het in stand houden van de basiskwaliteit qua leefomgeving in Eilanden-West en dus kan betwist worden of het plan goede ruimtelijke ordening inhoudt. *Gemeentelijke reactie:* Conform het beginsel van toelatingsplanologie is het voldoende dat de regels van het bestemmingsplan niet in de weg staan aan het mogelijk maken van de benodigde parkeerplaatsen. De raad acht het niet noodzakelijk om aanvullende regels ter bescherming van het parkeren te stellen, omdat het onwaarschijnlijk is dat zo'n groot aantal parkeerplaatsen, als genoemd in de zienswijze, verdwijnt. Bovendien blijkt uit de uitspraak van de Raad van State van 27 april 2004 (nr. 100907712/1/R3, LJN: BQ2679) dat het niet nodig is om in het plan een verplichting op te nemen om de aanleg van voldoende parkeerplaatsen te garanderen. In de zienswijze zijn enkele argumenten overigens tegenstrijdig. Enerzijds wenst betrokkene

	een verhoging van het bebouwingspercentage voor aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen. Anderzijds spreekt hij de vrees uit dat “de parkeerplaatsen op eigen erf kunnen gaan verdwijnen, bijvoorbeeld door het oprichten van bijgebouwen, waarvoor het ontwerpplan mogelijkheden biedt.” De gevraagde verhoging van het bebouwingspercentage zou dat risico vergroten. *Conclusie:* De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp-)bestemmingsplan. De regels voor aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen zijn aangepast. Daarnaast is de omschrijving van het begrip ‘aanbouw’ gecorrigeerd.