

Artikelsgewijze toelichting

In deze Toelichting op de Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 worden die punten toegelicht die in de standaardplanmethodiek zijn voorzien van een letter. Daarbij gaat het om een verschil bestaat ten opzichte van de bestemmingsplannen die op basis van de methodiek van 10 jaar geleden zijn vervaardigd. Een deel van de nieuwe werkwijze wordt al gehanteerd in de laatste bestemmingsplannen.

Algemeen

- Er wordt straks gewerkt met 1 verbeelding in plaats van met 3 kaarten.
- De berekening of op basis van milieuzonering een inrichting ruimtelijk passend is op een bepaalde locatie, wordt al bij het opstellen van het bestemmingsplan verricht zodat in het plan direct wordt vastgelegd tot welke milieucategorie een inrichting toelaatbaar is.
- De bestaande 'harde' punten uit de Beschrijving-in-Hoofdlijnen worden opgenomen in de regels van de betreffende bestemming, waardevolle gebieden kunnen worden aangeduid op de verbeelding.
- In de dorpen zal met de nieuwe landelijke bestemmingen uit de tabel worden gewerkt, omdat ook de dorpranden worden meegenomen kan het voorkomen dat bijv. ook de bestemming Agrarisch wordt gebruikt.

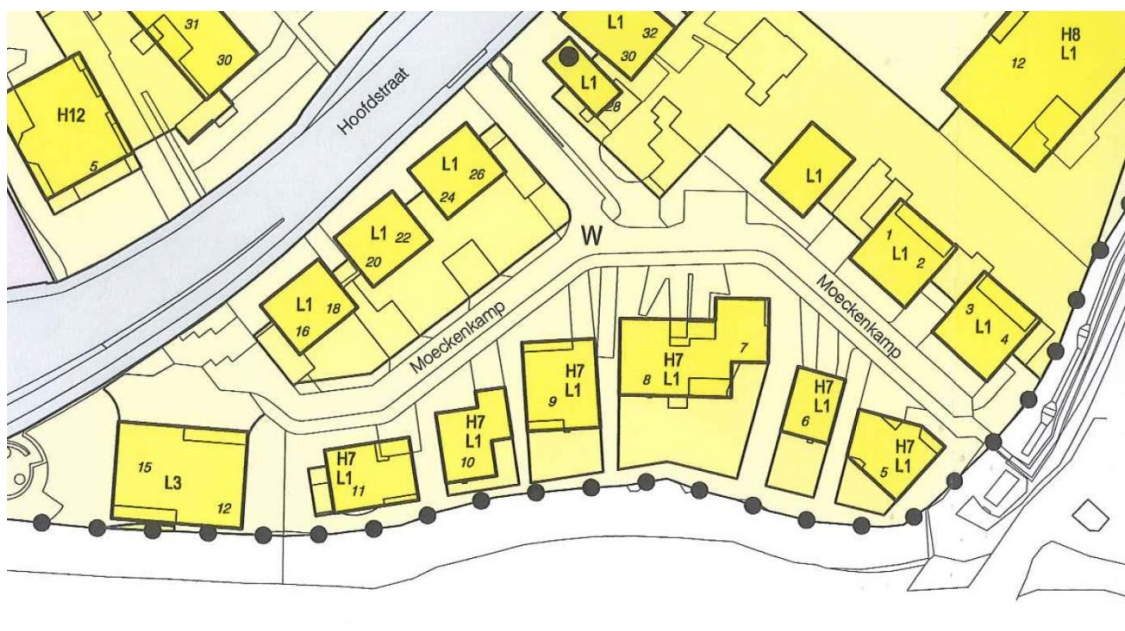
Inhoud bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Toedeling bestemmingen

- a In het openbare gebied werden alleen doorgaande wegen (Verkeer) en structuurbepalende groenvoorzieningen (Groen en water) apart bestemd. Het openbare gebied had daarom meestal dezelfde bestemming als de aangrenzende bestemmingen. Dat was vaak Wonen, Werken of Voorzieningen.

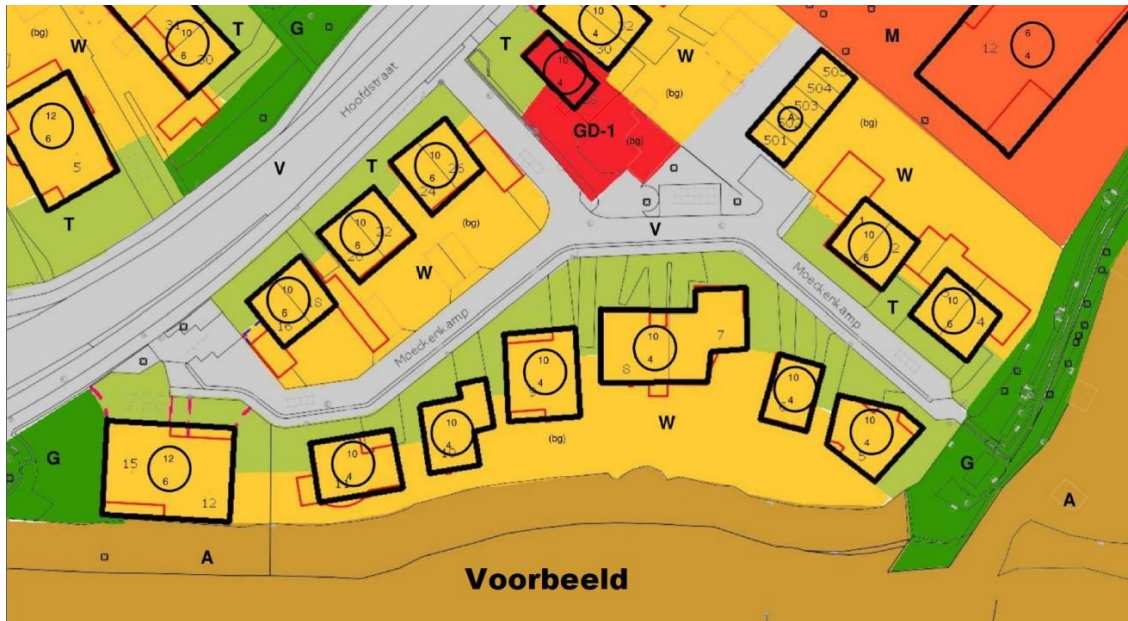
Doordat in die ruime bestemmingen Wonen, Werken en Voorzieningen ook wegen, groenvoorzieningen, water maar ook het parkeren is toegelaten, was met name het behoud van de groenvoorzieningen en waterpartijen niet optimaal geborgd.

Door wegen, groenvoorzieningen en water apart te bestemmen ontstaat voorts een helderder kaartbeeld.



Uitsnede uit een geldend bestemmingsplan

Op basis van de beschreven Standaardplanmethodiek zou die plankaart er straks zo kunnen uitzien.



Voorbeeld van een mogelijke verbeelding ter illustratie van de standaardplanmethodiek

In het voorbeeld is tevens een oplossing verwerkt voor het niet meer kunnen gebruiken van de drie kleurnuances binnen een bestemming. Die nuances gaven aan binnen welk deel van het perceel hoofdgebouwen en bijgebouwen, bijgebouwen, of geen gebouwen waren toegelaten. De delen van een woonperceel waarop nu ook al geen gebouwen zijn toegelaten worden bestemd voor Tuin. Hierdoor ontstaat bij Wonen eveneens een helder kaartbeeld.

- b De huidige flexibiliteit in de bestemmingsplannen wordt in de nieuwe plannen bereikt door het combineren van bestemmingen. Hiervoor moet de bestemming Gemengd worden gebruikt. Inhoudelijk is de huidige bestemming Werken al een mengbestemming, namelijk van de nieuwe bestemmingen Bedrijf en Kantoor. Een bestemming Gemengd zal ook worden gebruikt als thans op de plankaart is vermeld dat binnen een bestemming 'tevens is toegelaten' en de bestemmingen uitwisselbaar zijn.

Uitgangspunt is om de bestemming Gemengd te groeperen rond drie thema's: de woonfunctie die anders kan worden aangewend, een bedrijfsfunctie die anders kan worden aangewend en een categorie waarbinnen veel functies mogelijk zijn die te vergelijken is met de huidige bestemming Voorzieningen.

Door te werken met aanduidingen binnen de bestemmingen Gemengd wordt voorkomen dat een onoverzichtelijk kaartbeeld ontstaat; het aantal bestemmingen Gemengd blijft beperkt.

Hoofdstuk 3 Inhoud bestemmingen, algemeen

Waarden

- c De cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden uit het geldende bestemmingsplan worden nu direct verwerkt in de bestemmingen, dat kan t.a.v. de volgende aspecten:
- 'behoud van de groene uitstraling': door het leggen van de bestemming Groen (met een beperking ten aanzien van het aanleggen van verkeersvoorzieningen, zie onder r.) of Tuin (welke is bedoeld voor het onbebouwd houden van die perceelsgedeelten met een bestaande cultuurhistorische en/of cultuurhistorische waarde mede in verband met het voorkomen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken, met de mogelijkheid om het parkeren voor de woning niet toe te laten zoals dat ook in de huidige plannen is opgenomen) wordt deze uitstraling geborgd;

- 'behoud van de samenhang in verschijningsvorm van de hoofdbouwmassa's of de individuele expressie van panden': door op het betreffende perceel andere eisen te stellen aan de maatvoeringen (goot- en bouwhoogte en eventueel een dakhelling) in plaats van het toelaten van een aantal bouwlagen en een bouwhoogte) en te blijven werken met bouwvlakken die de ligging van de individuele panden aangeven, wordt dit aspect geborgd;
- 'behoud van zicht': door eisen te stellen aan de hoogte van hekwerken conform de nadien vastgestelde beleidsregels die in recente bestemmingsplannen al zijn verwerkt, wordt dit aspect geborgd.

Dit betekent dat in de regels van het bestemmingsplan niet worden meegenomen de aspecten:

- 'wegbegeleiding en representatieve wegaankleding', die zijn al vervat in het concrete wegontwerp;
- 'hoofdoriëntatie van de bebouwing, gevelindeling, representatieve architectuur en de individuele expressie zijn aspecten', die worden geborgd via de welstandstoets;
- 'de onwenselijkheid van nutsvoorzieningen hoger dan 1 m', die zijn vergunningvrij maar worden ook voorzien op openbaar terrein zodat wij op basis van ons eigendomsrecht daarop invloed hebben;
- 'het behoud van openheid richting landelijk gebied' dit wordt niet nader vastgelegd, omdat hiermee al bij het toekennen van bouwmogelijkheden rekening gehouden.

d Bij Wonen wordt hiervoor de bestemming Tuin gebruikt. Bij andere bestemmingen blijft gewerkt worden met de drietrap bouwvlak, een gebied voor bijgebouwen en een gebied waarbinnen geen gebouwen worden toegelaten.

Om te voorkomen dat in een gebied waarin in de geldende bestemmingsplannen waarden aan zijn toegekend en waar geen gebouwen zijn toegelaten, toch vergunningvrij bijbehorende bouwwerken worden geplaatst die bijv. het te behouden doorzicht belemmeren, kan ter plaatse van het te behouden doorzicht een aanduiding op de verbeelding worden geplaatst.

Gebruik en bouwen

e Ten aanzien van milieuzonering wordt aan het bestemmingsplan niet meer de VNG lijst met alle inrichtingen gekoppeld, maar per bestemming wordt een lijst vervaardigd met inrichtingen die daarbinnen zijn toegelaten. In die lijst staat per inrichtingstype de daarbij behorende milieucategorie. Per locatie zal vermeld worden tot welke milieucategorie een te vestigen inrichting toelaatbaar is. Dit werd in de laatste bestemmingsplannen al gedaan.

f Het benoemen van maatregelen die uitgevoerd moeten worden voordat een ontwikkeling wordt toegelaten, is een instrument dat in de laatste bestemmingsplannen al wordt toegepast.

g Het doen van onderzoek voordat bepaalde werkzaamheden mogen worden uitgevoerd is al een gebruikelijke regel, nieuw is dat vanwege de gemeentelijke zorgplicht ook onderzoek naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven verplicht kan worden gesteld.

h Tot nu toe is in het bestemmingsplan geregeld dat een functie is toegelaten als kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De uitwerking vond plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning door te toetsen aan de parkeernormen van de Bouwverordening. De parkeernormen uit de bouwverordening mogen naar aanleiding van een recente wetswijziging niet meer worden gebruikt als een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wij kiezen ervoor om de parkeernormen op te nemen in het bestemmingsplan en niet om de parkeernormen in beleid vast te leggen. De normen zijn op die manier direct raadpleegbaar bij het bestemmingsplan Door het opnemen in het bestemmingsplan zal ook bij (functie) wijzigingen zonder dat een omgevingsvergunning nodig is, (achteraf) getoetst kunnen worden aan de parkeernormen of voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De parkeernormen en de wijze waarop wij hiermee omgaan, zijn opnieuw beschouwd en vastgelegd in de Nota Parkeernormen Rheden 2015 zoals die ter vaststelling aan de raad is aangeboden. Het gestelde in de nota wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

i In de laatste bestemmingsplannen is het landelijke begrip bijbehorend bouwwerk opgenomen en niet meer het aanvankelijke begrip bijgebouw. Wel werd gedefinieerd dat een bijbehorend bouwwerk in functioneel opzicht niet ondergeschikt hoefde te zijn aan het hoofdgebouw.

Met de laatste wijziging in het Besluit omgevingsrecht is het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken -die functioneel onderschikt moeten zijn- verruimd en kent het eigen maatvoeringen, oppervlakten en situeringen. Om duidelijk te maken dat een verschil bestaat tussen het (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerk en hetgeen het bestemmingsplan toelaat, is weer gekozen voor het begrip bijgebouw.

j Om inhoud te geven aan hetgeen in de Beschrijving-in-Hoofdlijnen wordt gesteld, wordt in de nieuwe plannen voor de waardevolle locaties en zones waarop dat van toepassing was, de verschijningsvorm van het gebouw strikter omschreven. Zie ook punt c.

k In de laatste bestemmingsplannen is het aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken verlaagd van 75 m² tot 50 m² omdat toen daar bovenop nog altijd vergunningvrij kon worden gebouwd. Dit is bij de laatste wijziging van het Bor vervallen zodat het maximum aan bijgebouwen weer op 75 m² gesteld kan worden.

Bij afwijking wordt toegelaten om de nok 1 m te verhogen, dit speelt vooral bij monumentale panden uit een oogpunt van beeldkwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen

l Verlaten wordt het uitgangspunt dat het bouwvlak aan ten minste één zijde (in de praktijk meestal de achterzijde) een uitbreidingsmogelijkheid biedt van 3 m, dit wordt nu afgewogen. Vergunningvrij bouwen op het achtererf volgens het Bor is het alternatief.

m Ook hier geldt dat de verschijningsvorm van gebouwen gelegen in een huidige waardevolle locatie of zone, door het vervallen van de Beschrijving-in-Hoofdlijnen strikter kan worden vastgelegd.

n Verlaten wordt het uitgangspunt bij woningen, ook in bestaande situaties, dat tot maximaal 15 m achter het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd. Bij diepe achtertuinen ontstond daardoor op binnenterreinen een gebied dat niet met bijgebouwen bebouwd mocht worden. Op die thans niet bebouwbare gedeelten wordt dus niet de bestemming Tuin gelegd maar blijft de bestemming Wonen.

Aan de randen van de dorpen en op andere terreinen waar wij het vergunningvrij kunnen bouwen van bijbehorende bouwwerken willen voorkomen, wordt de bestemming Tuin bij woningen wel gelegd.

Hoofdstuk 4 Inhoud per bestemming

Verkeer

o Omdat deze bestemming is afgesplitst van de huidige bestemmingen Wonen, Werken en Voorzieningen, kan het voorkomen dat gronden waarop zich nu terrassen bevinden de bestemming Verkeer krijgen. Op grond van jurisprudentie moeten ook terrassen, standplaatsen voor ambulante handel alsmede markten en evenementen geregeld worden. Op voorhand wordt die functies niet uitgesloten in de bestemming Verkeer. Op planniveau vindt een afweging plaats.

Groen

p Meer groenvoorzieningen dan voorheen zullen als zodanig bestemd worden omdat deze bestemming is afgesplitst van de huidige bestemmingen Wonen, Werken en Voorzieningen.

q Ook meer aandacht zal worden besteed aan het behouden van het groene raamwerk.

r Konden groenvoorzieningen in huidige bestemmingen Wonen, Werken en Voorzieningen worden gebruikt voor wegen en parkeervoorzieningen, in de nieuwe bestemming Groen kunnen groenvoorzieningen gezien de aard van die bestemming maar beperkt worden omgezet naar verkeersvoorzieningen. Herinrichtingen die bijv. voortvloeien uit 'Ik buurt mee' kunnen binnen die 15 % zonder nadere procedure worden uitgevoerd.

Wonen

- s De landelijke bestemmingen hebben tot gevolg dat bijv. verzorg- en verpleeghuizen niet meer onder de bestemming Wonen begrepen kunnen worden. In de opzet blijft het toegelaten dat mensen zelf aan huis, binnen de bestemming Wonen, geïndiceerde hulp regelen.
- t Kamerbewoning was niet geregeld. Uitgangspunt is dat het in het plan moet worden toegestaan. Een bewoner en/of eigenaar mag altijd verhuren aan 2 personen als er ook een huishouden woont in de woning.
- u Het verhuren van kamers in een gebouw zonder dat er sprake is van de combinatie met een huishouden, is alleen toegelaten als dat in het plan is toegestaan. Aldus wordt mogelijke overlast voor de omgeving voorkomen.
- v De mogelijkheid om aan huis een bedrijf of beroep uit te oefenen is in de loop der jaren steeds meegegroeid met de ontwikkelingen. In het aanhangsel bij de standaardmethodiek is het volgens de laatste inzichten geformuleerd. Deze formulering is al in plannen gebruikt.
- w Het aantal woningen binnen een bouwvlak werd niet geregeld; de beperking lag naast het maximaal aantal bouwlagen en de maximale hoogte in de eis van voldoende parkeergelegenheid. De laatste jaren werden wel aantallen genoemd vanwege de aangescherpte woonvisie. De inmiddels wettelijk ingevoerde ladder van duurzame stedenbouw die voor stedelijke functies geldt, ligt aan de basis van het vastleggen van het aantal woningen. Door te sturen op aantallen kan inzicht worden gegeven in de woningbouwmogelijkheden en het nodige aantal nog toe te laten woningen bij nieuwe ontwikkelingen afgezet tegen de regionale behoefte en het regionaal aanbod. Zodat woningbouwmogelijkheden die in een bestemmingsplan worden geboden, kunnen worden onderbouwd.
- x Niet in elk bestemmingsplan lag de maatvoering vast en werd teruggegrepen op vastgesteld beleid.
- y Zie onder e.

Tuin

- z Het gestelde onder Tuin vloeit voort uit de hiervoor al geschetste ruimtelijke behoefte aan de mogelijkheid om niet overal (vergunningvrij) gebouwen toe te laten gelet op de toegekende waarden.
- aa Deze methodiek wordt beleidsmatig al gehanteerd bij hoekpercelen, dit is vertaald naar de bestemming Tuin.

Maatschappelijk

- bb De landelijke bestemmingen hebben tot gevolg dat bijv. verpleeg- en verzorghuizen onder deze bestemming vallen.
- cc. In de definiëring van hetgeen binnen deze bestemming wordt mogelijk gemaakt, wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van huisvesting van partners die niet geïndiceerd zijn.

Centrum

- dd Het kan voorkomen dat gronden waarop zich nu terrassen bevinden en de bestemming Voorzieningen hebben de bestemming Centrum krijgen. Op grond van jurisprudentie moeten ook terrassen, standplaatsen voor ambulante handel alsmede markten en evenementen geregeld worden. Op voorhand worden die functies niet uitgesloten in de bestemming Centrum. Op planniveau vindt een afweging plaats.

Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Maatschappelijk, Gemengd - 1

ee Het kan voorkomen dat gronden waarop zich nu terrassen bevinden en de bestemming Voorzieningen hebben de bestemming Centrum krijgen. Op grond van jurisprudentie moeten ook terrassen, standplaatsen voor ambulante handel alsmede markten en evenementen geregeld worden. Op voorhand worden die functies niet uitgesloten in de bestemming Gemengd - 1. Op planniveau vindt een afweging plaats.

ff Binnen de huidige bestemming Voorzieningen is op de verdieping het wonen toegelaten, ook komt het voor dat op de begane grond een woning wordt toegelaten. Met de regeling wordt beoogd om binnen de bestemming Gemengd - 1 na de beëindiging van bijv. een winkelfunctie het mogelijk te maken dat de winkel als woonruimte wordt ingericht. Dit in tegenstelling tot de bestemming Centrum, daar blijft het uitgangspunt dat de begane grond bestaat uit o.a. winkels, horeca, dienstverlenende functies.

Handelwijze bij vervaardigen bestemmingsplan hoofdstuk 5 Handelwijze bij toedelen bestemmingen

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

gg De verantwoording ter zake van de toegelaten stedelijke ontwikkelingen dient plaats te vinden in de toelichting op het bestemmingsplan. Over wat een stedelijke ontwikkeling is en over de noodzakelijke inhoud van de verantwoording, wordt de jurisprudentie gevolgd. In de laatste plannen vindt deze verantwoording al plaats.

Milieuzonering

hh Zoals hiervoor is opgemerkt, wordt in de laatste plannen als volgens deze systematiek gewerkt. Het gestelde in deze paragraaf vloeit voort uit de Beleidsregels gemeente Rheden milieuzonering 2015 zoals dat ter vaststelling aan de raad is aangeboden.

Niet gesprongen explosieven

ii Het hier gestelde vloeit voort uit de constatering dat in de bodem nog ongesprongen explosieven aanwezig zijn. Bij onze werkzaamheden in het openbare gebied zijn wij hierop alert en laten wij zo nodig een onderzoek verrichten voordat de werkzaamheden plaatsvinden. Uit onze zorgplicht zullen wij in de bestemmingsplannen hieraan aandacht besteden door middel van kaartmateriaal. Voor verdachte locaties zal een (onderzoeks) regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.