

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening digitaal toegezonden aan de provincie Gelderland, de Inspectie VROM, het Waterschap Veluwe en de Kamer van Koophandel.

Er zijn geen opmerkingen gemaakt over het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoge Eng" heeft in het kader van de Inspraak van 7 oktober tot 18 november 2010 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er twee inspraakreacties ingediend.

Beoordeling inspraakreacties

Zoals gezegd zijn er tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan twee inspraakreacties ingediend, welke hieronder in samenvatting zijn weergegeven. Tevens is een beoordeling opgenomen.

Inspreker 1

Samenvatting

Insprekers zijn van mening, dat de voorgenomen plannen voor de achterpercelen van de aan de Voorthuizerstraat staande woningen haaks staan op de overwegingen waarom zij aan de Voorthuizerstraat zijn gaan wonen. Als gevolg van de plannen zal in ernstige mate worden getornd aan het woongenot. De meest zachte overgang naar het achterliggende bedrijventerrein is de eigen achtertuin met struiken, glijbaan en kippenwei. Zij wijzen in hun inspraakreactie ook naar de toelichting en voorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan waarin expliciet wordt aangegeven, dat het gebiedje in één keer ontwikkeld dient te worden en niet perceel voor perceel.

Beoordeling

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan "Hoge Eind Zuid" is er, evenals nu het geval is, voor gekozen om de woningen aan de Voorthuizerstraat te handhaven en als zodanig te bestemmen. Deze woningen met hun achtertuinen vormen een buffer van het bedrijventerrein. De wens om deze achtertuinen nu toch te gaan ontwikkelen vloeit, naast de verzoeken die ons de afgelopen bereikt hebben, ook voort uit de behoefte om voor de komende jaren ruimte kunnen bieden aan een aantal startende bedrijfjes. Vooral de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw is manifest.

De oostelijke entree van het bedrijventerrein wordt nu bepaald door de landelijke uitstraling van de Hoge Engweg, waarna pas in tweede instantie, bij het afslaan richting Hoge Eng Oost het bedrijventerrein zichtbaar wordt.

Anderzijds biedt de ontwikkeling van de in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven strook grond door het opnieuw inrichten en toevoegen van bebouwing kansen om de entreefunctie van het bedrijventerrein te versterken. Het gemeentebestuur streeft naar het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit voor zowel de lintbebouwing langs de Voorthuizerstraat als voor het bedrijventerrein Hoge Eng.

Het gemeentebestuur is van mening, dat hoewel partijen wel zelfstandig kunnen ontwikkelen, hier in elk geval wel zo veel mogelijk een integraal plan aan ten grondslag moet liggen. Dit betekent echter niet, dat het plan niet door zou kunnen gaan als er één perceel tussen uit zou vallen.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van de achterpercelen. Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de functies bedrijf- en verkeersvoorzieningen aan deze gronden worden gegeven. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan schept alleen de mogelijkheden om de bestemmingen van dit gebiedje te wijzigen. De concrete invulling vindt plaats in het wijzigingsplan. Tegen dat wijzigingsplan staan vervolgens de gebruikelijke zienswijzen - en beroepsmogelijkheden open.

Samengevat geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.

Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker is eigenaar van twee woningen aan de Voorthuizerstraat. In zijn inspraakreactie spreekt hij allereerst zijn verbazing erover uit, dat het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid voor het slagen van het project bij de bewoners legt en geen eigen verantwoordelijkheid neemt. Het voorliggende plan heeft voor de één positieve – en voor de ander negatieve gevolgen. Voor de heer Van Ommen heeft het plan geen toegevoegde waarde. Zo zal het vrije wonen voor de beide woningen waarvan hij eigenaar en bewoner is belemmerd worden, nu de bewoners in de toekomst de achtertuin moeten verruilen voor één of meerdere (hoge) bedrijfspanden.

Verder zal de aanleg van parkeerplaatsen aan de achterzijde van de bedrijfspanden, tussen de bedrijfspanden en de woningen tot gevolg hebben, dat “de enige rustige zijde van de woningen eveneens aangetast en/of weggenomen weg genomen zal worden”.

Om de plannen toch enigszins bespreekbaar te houden, wil hij garanties van de gemeente. Zo zullen de geplande bedrijfspanden tenminste enkele tientallen meters afstand moeten houden van de achterzijde van de woning nr. 142 en dienen de panden aan de tuinzijde een goothoogte te krijgen van maximaal 4 m met een hellend dak. Verder mogen er geen ramen in de achterzijde van de panden zitten die uitkijken op de achterzijde van de woningen 140 en 142.

Beoordeling

De gemeente heeft ervoor gekozen om geen actieve grondpolitiek te voeren. Het gemeentebestuur staat een faciliterend grondbeleid voor. Dit houdt in dat de gemeente de voorwaarden schept die herontwikkeling van dit gebiedje door de bewoners/eigenaren mogelijk maakt.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Hoge Eind Zuid” is er, evenals nu het geval is, voor gekozen om de woningen aan de Voorthuizerstraat te handhaven en als zodanig te bestemmen. Deze woningen met hun achtertuinen vormen een buffer van het bedrijventerein. De wens om deze achtertuinen nu toch te gaan ontwikkelen vloeit, naast de verzoeken die ons de afgelopen bereikt hebben, ook voort uit de behoefte om voor de komende jaren ruimte

kunnen bieden aan een aantal startende bedrijfjes. Vooral de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw is manifest.

De oostelijke entree van het bedrijventerrein wordt nu bepaald door de landelijke uitstraling van de Hoge Engweg, waarna pas in tweede instantie, bij het afslaan richting Hoge Eng Oost het bedrijventerrein zichtbaar wordt.

Anderzijds biedt de ontwikkeling van de in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven strook grond door het opnieuw inrichten en toevoegen van bebouwing kansen om de entreefunctie van het bedrijventerrein te versterken. Wij streven naar het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit voor zowel de lintbebouwing langs de Voorthuizerstraat als voor het bedrijventerrein Hoge Eng.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de ontwikkeling van de achterpercelen. Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen de functies bedrijf- en verkeersvoorzieningen aan deze gronden worden gegeven. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan schept alleen de mogelijkheden om de bestemmingen van dit gebiedje te wijzigen. De concrete invulling vindt plaats in het wijzigingsplan. Tegen dat wijzigingsplan staan vervolgens de gebruikelijke zienswijzen - en beroepsmogelijkheden open.

Het gemeentebestuur is van mening, dat hoewel partijen wel zelfstandig kunnen ontwikkelen, hier in elk geval wel zo veel mogelijk een integraal plan aan ten grondslag moet liggen. Dit betekent echter niet, dat het plan niet door zou kunnen gaan als er één perceel tussen uit zou vallen.

Samengevat geeft de inspraakreactie geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen.