

Plan De Grave Haarle

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan.

1 INLEIDING

Deze nota beoordeling zienswijzen geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "De Grave Haarle". Doel van dit plan is uitbreiding van het dorp Haarle aan de noordkant met de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 65 woningen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het exploitatieplan hebben met ingang van zaterdag 8 april 2023 gedurende een periode van zes weken (tot en met 20 mei 2023) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het huis aan huis blad van 7 april 2023. Er zijn in totaal zes zienswijzen ontvangen, vijf tegen het ontwerpbestemmingsplan en één tegen het ontwerpexploitatieplan.

Onderstaand zijn de zienswijzen weergegeven in de gelijke tekst als deze ook zijn ingediend. De zienswijzen zijn vervolgens beoordeeld en per zienswijze is aangegeven of er aanleiding is om het plan aan te passen. Als laatste hoofdstuk is een onderdeel ambtelijke aanpassingen toegevoegd.

2 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Van de geboden gelegenheid om tijdens de inzageperiode mondeling, schriftelijk dan wel per email een zienswijze in te dienen over genoemd ontwerpexploitatieplan en/of ontwerpbestemmingsplan, is gebruik gemaakt door:

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

- A. [...] (hierna 'reclamant A')
Ontvangstdatum 10-5-2023, documentnr. D2023-05-002741;
- B. [...] (hierna 'reclamant B')
Ontvangstdatum 12-5-2023, documentnr. D2023-05-003616;
- C. Dommerholt Advocaten, postbus 695, 7300 AR Apeldoorn, namens
[...] (hierna 'reclamant C')

Ontvangstdatum pro-forma 17-5-2023, documentnr. D2023-05-004705, aangevuld 30 mei 2023, documentnr. D2023-06-000010;

- D. [...] (hierna 'reclamant D')
- Ontvangstdatum 19-5-2023, documentnr. D2023-05-005143;
- E. [...] (hierna 'reclamant E')
- Ontvangstdatum 19-5-2023, documentnr. D2023-05-005144

Zienswijze ontwerpexploitatieplan

- F. [...] (hierna 'reclamant F')
- Ontvangstdatum 9-5-2023, documentnr. D2023-05-002548;

Alle zienswijzen (A t/m F) zijn voor het einde van de indieningstermijn ingediend en daardoor ontvankelijk.

3 INHOUDELIJKE BEOORDELING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Zienswijze reclamant A

Inleiding:

In Maart 2020 hebben wij het geheel aan de Stationsweg 32 gekocht, het geheel is bijna 2 ha. Het betreft een woonhuis, schuren, paardenstal, tuin en weilanden.

Waardoor was dit geheel voor ons een droomplek en reden tot aankoop; een toplocatie met veel woongenot:

1. Vrije, rustige ligging.
2. Omringd door weilanden en akkerland.
3. Uitzicht tot aan de bossen van de Sallandse Heuvelrug.
4. Privacy op de terrassen, in de tuin en weilanden.
5. Rustige vrije ligging ideaal en nodig voor de ontspanning van onze paarden.

Wij zijn met pensioen en veel op het terrein bezig overdags. Onze verstandelijk gehandicapte pleegzoon geven wij dagbesteding aan huis, ook daardoor was deze woonplek voor ons heel geschikt. Wij werken overdags in de tuin en in de weilanden, maar zijn ook veel bezig met de training van de paarden in de paardrijbak.

Plan gemeente nieuwbouwwijk:

- In september 2020 heeft de gemeente het plan opgevat het akkerland achter ons perceel te bestemmen voor een nieuwbouwwijk.
- Ligging van de woonwijk is aan ons perceel aan de oostkant, de ligging van de woonwijk grenst circa 80 meter direct aan ons perceel.

De consequenties voor ons zijn:

- Vrije, rustige ligging verdwijnt. Heeft niet alleen voor ons veel consequenties maar ook voor de paarden.

- Uitzicht over de landerijen tot aan de bossen verdwijnt, uitzicht wordt huizen en wegen met alles wat daarbij hoort, o.a. omgevingsgeluiden.
- Bewoners van de wijk hebben zicht op ons perceel: inlevering privacy en daarmee veel woongenot.
- Paarden voeren doen mensen graag, daarmee moeten we rekening gaan houden, nog steeds denken mensen schillen en dergelijke aan paarden te moeten voeren, wat de gezondheid van de paarden kan schaden.
- Overlast, inclusief gezondheidseffecten vanwege uitlaatgassen, van het zware bouwverkeer en de apparaten die nodig zijn voor het grondwerk van het project.

Conclusie:

De 5 bovenstaande redenen waarom wij 3 jaar geleden voor deze locatie kozen om te gaan wonen, sneuvelen alle 5, door de komst van deze nieuwbouwwijk.

Plan gemeente aanleg van een bouwweg ten behoeve van de bouw van woonwijk de Grave

Inleiding:

- Eind 2022 lazen wij over het plan van de gemeente om een bouwweg voor de aanleg van de nieuwbouwwijk in het naast ons gelegen weiland aan te willen leggen.
- De medewerker gemeente, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening, die op ons verzoek bij ons aan huis kwam op 22 december 2022, vertelde ons dat de bouwweg rondom en aansluitend aan ons perceel aangelegd zou worden. Het betreft de gehele noord en oostkant van ons perceel, door weiland en akkerland, vanaf de Stationsweg. Dit voor vele jaren.

De consequenties voor ons zijn:

- Nog verdere consequenties van aantasting van de vrije, rustige ligging. Het betreft tenslotte de gehele noord en oostkant, circa 270 meter.
- Over de Stationsweg, de westkant, wordt alles aan en afgevoerd, dus ook daar meer overlast van verkeer. Hierdoor verandert onze woonsituatie van aan 1 zijde verkeer naar 3 zijdes met verkeer met alle bijbehorende overlast. Alleen de zuidkant blijft vrij van verkeer.
- Ook voor de paarden heeft dit nog grotere consequenties qua onrust. Niet alleen de weilanden grenzen dan natuurlijk aan de bouwweg maar ook de paardrijbak. Het trainen van de paarden zal daardoor nauwelijks mogelijk zijn. Dit is een groot probleem. 2 van onze paarden hebben nooit kunnen wennen aan verkeer, ook hebben we een jong paard dat nog niet gewend is aan verkeer. Zoals u weet zijn paarden vluchtdieren, als een paard schrikt schiet hij weg, wat gevaarlijke situaties kan opleveren.
- Ook in de weilanden zullen de paarden eerder schrikken en vluchten door het bouwverkeer, de taak van onze pleegzoon om te helpen met mest scheppen in de weilanden zal hierdoor te risicovol zijn.
- Aan 2 lange zijden ingesloten worden door de bouwweg vinden wij ook een te zware belasting. Er komt daarmee een veel te zware druk te liggen op 1 woonadres, dat terwijl andere opties voor de aanleg van de bouwweg er ook zijn. Een eerlijke verdeling van overlast vinden wij dan ook meer dan billijk.
- Uitzicht zijn we door de bouwweg helemaal kwijt door het opwerpen van een wal, wat ook nog eens een lelijk uitzicht oplevert met hoog opschietend onkruid.
- Nog verdere aantasting van de privacy. Dus nog meer inlevering woongenot.

- Jarenlange overlast door deze bouwweg met zwaar verkeer aangrenzend aan ons perceel.

Conclusie:

De 5 bovengenoemde punten die de redenen waren waarvoor wij voor deze toplocatie aan de Stationsweg 32 kozen hebben, sneuvelen nog meer door het plan van de bouwweg rondom ons perceel.

We vonden het al heel erg dat de woonwijk op deze locatie komt, gezien de grote consequenties die het voor ons heeft en dat terwijl wij hier pas 3 jaar wonen en wij dat, wat voor ons een toplocatie was, moeten opgeven. Nu daarbij ook nog eens jarenlange overlast van een bouwweg bij lijkt te komen kunnen we er niet omheen zo jarenlang aan een bouwput te moeten wonen. Wij worden zo, als deze bouwweg naast ons perceel komt te liggen, aan de gehele noord en oostzijde, het ergst gedupeerd van alle bewoners van Haarle, omdat zowel de nieuwbouwwijk als de bouwweg aan ons perceel komt te liggen. Dat is een veel te zware belasting voor 1 woonadres. Wij vragen de gemeente dan ook dringend naar de opties te kijken die er ook zijn om voor een andere locatie voor de bouwweg te kiezen of de bouwweg verder van ons perceel af, aan te brengen, zodat onze woonsituatie beter leefbaar blijft en veiliger voor ons en onze paarden.

Alternatieve opties:

Mocht de huizenbouw doorgaan en daarmee ook de bouwweg, dan willen we de gemeente dringend verzoeken de volgende opties serieus in overweging te nemen:

- Bouwweg op een andere locatie om zo tot een eerlijke verdeling van overlast van de bouw van de woonwijk te komen. Nu ligt de meeste overlast op de Stationsweg 32, onze locatie, namelijk **en** blijvende overlast van de woonwijk, **en** overlast van de bouwweg:
 1. Bouwweg door het weiland vanaf de Molenweg, dit is een makkelijke recht doorgaande weg. De bouwweg gaat dan langs huizen die geen hinder hebben van de bouw en het verdere bestaan van de nieuwe woonwijk, dus deze bewoners hebben dan alleen overlast door de bouwweg, dat is tijdelijk.
 2. Of de bouwweg aan de andere kant van het beschikbare weiland aanleggen vanaf de Stationsweg, dus naast de gemeenteweg. Dit betekent overlast voor Stationsweg 36, maar alleen voor de zuidkant van hun perceel, de bouwweg ligt niet pal aan het perceel omdat de gemeenteweg er tussen ligt. Het betreft voor huisnummer 36 dan 145 meter bouwweg op enige afstand van hun perceel, terwijl zoals de bouwweg nu gepland is, het voor ons een overlast is van 270 meter direct langs ons perceel. Dat is nog altijd 135 meter minder overlast voor nr 36 dan de overlast die wij ervan zouden hebben, de 270 meter. Wij willen opmerken dat het woonhuis van nr. 36 niet rechtstreeks aan de bouwweg staat, er staat n.l. eerst een schuur, daarachter staat het woonhuis en er ligt dus nog een gemeenteweg tussen. Bovendien heeft huisnummer 36 geen overlast van de bouw en het bestaan van de woonwijk zoals wij, dit adres behoudt vrij uitzicht enz... Dus heeft nr. 36 alleen tijdelijk overlast aan 1 zijde van het perceel door de bouwweg. Mocht de gemeente niet bereid zijn de bouwweg bij de afslag naar het oosten meer naar achteren aan te leggen zoals wij bij punt 3 voorstellen, dan is het aantal meters waaraan de bouwweg ligt voor nr. 36 nog veel minder dan 145 meter.

3. De bouwweg verder van ons perceel af aanleggen richting het oosten, ook dan is de overlast niet geheel weg maar het maakt de woonsituatie wel leefbaarder.
4. Mocht de gemeente hierin niet mee willen gaan, dus de bouwweg zou aan ons perceel blijven liggen voor de noord en oostzijde, wat wij ons slecht voor kunnen stellen gezien de enorme overlast op 1 adres, dan zouden wij willen vragen wat er mogelijk is voor de afzetting van ons terrein. De gemeente zou voor de jaren van overlast van de bouwweg een schutting kunnen plaatsen, de training van de paarden zou daarmee enigszins acceptabel worden, er is meer rust en privacy voor ons en de paarden. Als de gemeente daartoe niet bereid is zouden wij:
5. De paardrijbak willen verplaatsten naar de zuidkant, de enige kant die vrij is van verkeer, op een rustige plek van de weg af, op kosten van de gemeente.

Ten aanzien van de woonwijk willen wij benoemen dat medewerker gemeente zich hard zou maken voor een groenstrook van hoge struiken aansluitend aan ons perceel langs de woonwijk, graag van 7 meter breed. Afzetting met een schutting zouden wij ook graag zien omdat dat meteen privacy oplevert terwijl een struikenstrook jaren nodig heeft om hoogte te krijgen, De schutting zou tijdelijk kunnen zijn totdat de groenstrook voldoende dicht en hoog is. Dit betreft dus zo'n 80 meter.

Tot slot willen wij een voor ons belangrijk punt noemen; het betreft klachten aan het adres van gemeenteleden waardoor wij behoorlijk gepasseerd zijn en worden, terwijl de impact van de woonwijk voor ons adres zo groot is:

1. We hebben geen brief ontvangen voor de eerste informatieve bijeenkomst in 2020 over het plan voor de woonwijk. Zou wel verstuurd zijn(?). Hierdoor toevalligerwijze achter dit plan gekomen dat voor ons zoveel consequenties heeft.
2. Wij zijn niet geïnformeerd over het plan om de bouwweg naast ons perceel aan te leggen. Wij voelen ons hierdoor behoorlijk gepasseerd gezien de enorme impact die het voor ons heeft. Doordat de medewerker gemeente ons, op ons verzoek een bezoek bracht op 22 december 2022, kwam ons dit ter ore.
3. Toen wij dit schokkende nieuws hadden laten bezinken en wij hier nogmaals over in gesprek wilden, kregen wij geen reactie meer van de medewerker gemeente, mail 13 februari 2023.
4. Toen wij daarna een mail stuurden naar de wethouder op 9 maart 2023, wethouder volkshuisvesting/ wonen, om zo toch in gesprek te komen over de bouwweg, kregen wij geen enkele reactie.
5. De medewerker gemeente zou bekijken hoe er een brede struikenstrook aangrenzend aan ons perceel met de woonwijk, circa 80 meter, gerealiseerd kan worden, wij hebben hier verder niets meer over vernomen.

De inloopbijeenkomst van 8 mei 2023 vonden wij geen geschikte plek om over onze persoonlijke situatie in gesprek te gaan. Wij willen medewerker gemeente en wethouder daarom nogmaals vragen met ons in gesprek te gaan. Wij vinden het meer dan billijk dat hier gehoor aan wordt gegeven gezien de grote consequenties die de bouw van de woonwijk en het huidige plan van de bouwweg heeft voor onze woonsituatie.

Beantwoording zienswijze reclamant A

De locatie Stationsweg 32 betreft een woning met bijgebouwen en bij de woning ruimte voor het houden van paarden in de bijgebouwen en in het omliggende weiland

Het perceel is nu vrijliggend, nabij het dorp. Met de komst van de woonbuurt verandert de omgeving. Gelet op de woonwensen binnen de gemeente Hellendoorn en specifiek ook binnen het dorp Haarle dient er ruimte gevonden te worden voor extra woningbouw. Er is aanvankelijk intensief gezocht naar ruimte binnen het dorp en er is ook gekeken naar de zuidkant van het dorp. De keus is gevallen op de locatie aan de noordkant van het dorp, als locatie waar het mogelijk is de bouwensen op een zo kort mogelijke termijn te realiseren.

Een bouwweg is nodig om daarmee te voorkomen dat al het bouwverkeer door het dorp gaat en wordt als tijdelijke weg aangelegd. Vanwege de tijdelijkheid is het geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Het plan voorziet wel in een groenstrook langs het perceel van de locatie Stationsweg 32. Deze strook bestaat volgens het groenplan ter plaatse met een aantal opgaande bomen en met onderbeplanting in twee delen. De onderbeplanting kan uitgebreid worden tot een aan elkaar gesloten geheel van onderbeplanting. De inrichting van het groen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De invulling met groen wordt nader uitgewerkt en definitief gemaakt bij het woonrijp maken, dus nadat de woningen zijn gebouwd. Op dat moment is er nog ruimte om nadere keuzes te maken.

Naar aanleiding van de klachten.

1. De brief voor de eerste bijeenkomst wel verstuurd. We kunnen niet meer nagaan, waarom deze niet is aangekomen.
2. De bouwweg is geen onderdeel bestemmingsplan en is ook nog niet volledig uitgewerkt. In het gesprek met reclamant, wethouder en medewerker gemeente is wel over de weg gesproken en zijn de wensen van reclamant geïnventariseerd. In de nadere uitwerking zal daar zo ver mogelijk rekening gehouden worden met de wensen.
3. De constatering is juist dat er niet meer gereageerd op het mailbericht en het verzoek om gesprek in de periode februari/maart 2023. Als vervolg op de ingediende zienswijze is een gesprek geweest op maandag 5 juni met wethouder en medewerker gemeente. Excuses voor het niet reageren zijn aangeboden.
4. De groenstrook is hiervoor al nader beoordeeld.

Conclusie

Wij adviseren om de zienswijze van reclamant A ongegrond te verklaren met betrekking tot het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze Reclamant B

Reclamant dient een zienswijze in ter zake het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan "De Grave Haarle". Zijn bezwaar richt zich tegen het in het plan opgenomen perceel, direct grenzend aan de achterzijde van mijn tuin, dat voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning.

Dit perceel zou niet in dit ontwerpbestemmingsplan mogen worden opgenomen, omdat het allereerst geen logische afronding is van de beoogde nieuwe woonwijk. Het betreffende perceel hangt er als het ware los aan vast. Het kan ook niet anders dat opname van deze vrijstaande woning uitsluitend is gelegen in financiële motieven. In ieder geval kan hieraan geen deugdelijk

ruimtelijk argument aan ter grondslag zijn gelegen en zover moet dit nieuwe perceel uit het plan worden geschrapt. Er wordt onnodig inbreuk gemaakt op de openheid van het landschap. Zou de raad aan dit planonderdeel onverhoopt zijn goedkeuring verlenen, dan dient in ieder geval planologisch te worden vastgelegd dat in de strook van 10 meter vanaf zijn perceel de mogelijkheid tot het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken wordt uitgesloten. Hiertoe zal een specifieke aanduiding moeten worden opgenomen, gecombineerd met het bestemmen van die strook als "tuin". U wordt verzocht de zienswijze gegrond te verklaren.

Beantwoording zienswijze reclamant B

De bedoelde kavel is ontstaan als vervolg van overleg met de eigenaar. In de eerste schets was niet voorzien in het betrekken van zijn kavel in het woningbouwplan. De eerste schets leidde uiteindelijk tot een plan wat niet financieel haalbaar zou zijn. Bij verdere optimalisatie is gebruik gemaakt van dit perceel, waardoor meer uitgeefbare grond beschikbaar kwam. Eigenaar heeft in nauw overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester zijn plan ontwikkeld. Het plan wijkt wel af in maatvoering en architectuur, maar daar is juist afstemming over geweest professionele inbreng van stedenbouwkundige en stadsbouwmeester. Op die basis is het plan passend binnen het landschap.

Hierdoor ontstaat er een extra bouwkaavel binnen het plan De Grave. Eigenaar betaalt voor deze kavel, gelijk aan dat anderen een kavel kopen. De opbrengst komt volledig ten goede aan de exploitatie van het plan en is dan ook mede nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Het plan voorziet in de bestemming "Groen" om de nieuwe woning heen. Dat houdt automatisch in, dat daar niet gebouwd kan worden, noch op basis van de regels van het bestemmingsplan, noch op basis van de regels vergunningvrij bouwen. Daarmee voorziet het plan in een strook van meer dan 10 m vanaf de grens van het perceel van bezwaarde waar geen bijgebouwen gebouwd mogen worden.

Conclusie

Wij adviseren u om de zienswijze van reclamant B ongegrond te verklaren.

3.3 Zienswijze reclamant C

Namens reclamant is een (pro-forma) zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "De Grave Haarle". Dommerholt Advocaten treedt op als advocaat-gemachtigde. Dommerholt Advocaten verzoekt om een termijn van twee weken om de zienswijze van gronden te voorzien, dit op basis van vaste rechtspraak.

Naar aanleiding van deze pro-forma zienswijze is Dommerholt Advocaten in de gelegenheid gesteld om gronden aan te leveren en deze uiterlijk 31 mei 2023 aan te leveren bij de gemeente. Er is vanuit de gemeente contact gezocht met partijen om nog nader in overleg te gaan.

Op woensdag 24 mei 2023 is een gesprek geweest met reclamant, zijn advocaat, de ontwikkelaar van de woning in de zuidwesthoek van het plan en de medewerker van de gemeente. De gronden voor de zienswijze betreffen de geringe afstand van de nieuwe woning tot de woning van reclamant, de situering van de woning, de hoogte van de woning en de hoogte van het bijgebouw en het ontbreken van een groene afscherming tussen beide

woningen. In het gesprek zijn mogelijke opties besproken om het plan voor een ieder acceptabel te maken.

Er is vanuit de gemeente oplossing geboden door het bouwvlak op te schuiven door deze aan de zuidwestkant 3,5 m naar het oosten te schuiven. Tegelijkertijd is het bouwvlak wat gedraaid, tegen de klok in, vanaf de zuidwestpunt. Het resultaat staat in onderstaand plaatje, het geel ingekleurde vlak is het nieuwe aangepaste bestemmingsvlak.



Vervolgens heeft reclamant de zienswijze ingetrokken onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van het bijgebouw blijft op maximaal 3,00 m en niet gekozen wordt voor 4,00 m hoogte;
- de hoogte van de woning wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, maar niet op de voorgestelde hoogte van maximaal 7,50 m;
- de nieuwe woning met groen aan het zicht onttrokken wordt ten opzichte van de woning van reclamant.

Beantwoording zienswijze C

De zienswijze is ingetrokken onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak, c.q. bouwvlak verschoven wordt. Partijen zijn akkoord met deze aanpassing, daarom is het voorstel, dat dit wordt overgenomen. Voor wat betreft de gestelde voorwaarden is na het intrekken van de zienswijze een nader gesprek geweest vanuit de gemeente met reclamant. Aanleiding voor het gesprek was dat er bij de intrekking toch sprake bleef van een "soort van" zienswijze.

Uit dit gesprek is de volgende oplossing naar voren gekomen, waarin partijen zich kunnen vinden:

- de voorgestelde maximale hoogtes van woning, maximaal 7,50 m en bijgebouw, maximaal 4,00 m zijn akkoord;
- op grond van de eigenaar van de nieuwe woning komt een haag, die zorg draagt voor afscherming van zicht op de nieuwe woning. Deze haag komt op de rand van het perceel als ook op onderstaand kaartje aangegeven bij de conclusie en wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan als weergegeven bij de conclusie.

Conclusie

Wij adviseren u om de zienswijze van reclamant C, ondanks het intrekken van de zienswijze, toch gegrond te verklaren rekening houdend met hetgeen hieronder is gesteld.

De ligging van de kavel wordt aangepast zoals in onderstaand kaartje weergegeven. Het geel ingekleurde vlak is de aangepaste situering, verschoven en verdraaid ten opzichte van de aanvankelijke verkaveling.



Voor wat betreft de bouwhoogte van de woning wordt een maat opgenomen van maximaal 7,50 m als hoogte van de woning.

Voor de bijgebouwen wordt als hoogte opgenomen een maat van maximaal 4,00 m hoog.

Er wordt voorzien in een strook groen nabij de woning op nummer 8 met een lengte van 9 m, indicatief weergegeven als het groene vlakje op de kaart hierboven.

De strook wordt aangelegd op het terrein van de ontwikkelaar van de woning op 1 m vanaf de perceelsgrens. Het onderhoud komt volledig voor de ontwikkelaar van de woning. De strook wordt organisch vormgegeven door te kiezen voor een breedte die varieert van 1 m tot 3 m. In

de strook worden minimaal 20 heesters geplant bestaande uit minimaal 5 soorten, te kiezen uit: sleedoorn, meidoorn, gelderse roos, lijsterbes, vlier, krent hulst en liguster. De heesters worden ingeplant in driehoeksverband met minimaal één plant per m². De planten dienen te worden aangeplant in de maat van 80 tot 100 cm. De haag kan flink doorgroeien en qua onderhoud dient gekozen te worden voor hakhoutbeheer, waarbij periodiek, minimaal per 5 jaar 30 % van het zwaarste hout wordt verwijderd door dit af te zetten nabij de grond. Locatie en uitvoering worden vastgelegd in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting.

3.4 Zienswijze reclamant D

Wij zijn nu ruim een jaar de trotse bezitters van onze prachtige woning aan de Borgonjensmoat 3. We wonen hier met veel plezier en genieten vooral van de rust aan de achterzijde van onze woning.

We weten dat er gebouwd gaat worden, maar in eerdere plannen was de groenstrook een stuk breder dan hoe het op de laatste tekeningen tot uiting komt. Hier schrokken wij erg van, want dit heeft grote gevolgen voor ons woongenot en evenals de waarde van ons huis. We sturen u deze brief, omdat we bezwaar willen maken tegen de gemaakte plannen.

Uiteraard vinden we het belangrijk dat er woningen worden gebouwd in Haarle. Wat in Haarle woont, moet de mogelijkheid hebben om in Haarle te blijven wonen.

Ons perceel grenst direct aan de plannen van de Grave. Wij vinden dat de opbouw van het plan niet eerlijk is verdeeld. Bij de percelen van Borgonjensmoat 5 t/m 13 is veel meer ruimte achter de huizen, grenzend aan de bouwplannen. Wij zouden dit graag op eenzelfde manier willen zien. Echter voor ons woonplezier zien wij natuurlijk het liefst dat de zes twee-onder-een-kapwoningen überhaupt niet gebouwd gaan worden aan onze achterzijde, maar als deze er dan toch moeten komen, houd dan heel graag rekening met de privacy van ons als bewoners.

Wij zullen ook flink moeten investeren om onze tuin aan de achterzijde 'dicht' te moeten planten, om het gevoel van privacy nog een heel klein beetje te kunnen houden. We vragen ons af of hier ook over is nagedacht vanuit de gemeente.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging als reactie op onze mail.

Beantwoording zienswijze D

In een eerste plan was niet voorzien in een strook tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen, de rij van zes. Aan de noordzijde van de Borgonjensmoat was al wel voorzien in de wadi aan de bestaande wijk en daarna de straat met daarachter de nieuwe woningen.

Naar aanleiding van reacties op de eerste bijeenkomst is er wel ruimte gecreëerd tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Op dat moment was voorzien in een kleine wal met daarop aangeplant groen.

In de verdere uitwerking werd duidelijk, dat er geen ruimte is voor een wal, althans niet voor een wal die iets doet in afscherming. Daarom is gekozen voor een groene afscheiding tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen. Dit wordt dan een opgaande haag bestaande uit meidoorn, veldesdoorn en liguster. Liguster is bladhoudend, meidoorn en veldesdoorn zijn bladverliezend. Onderhoud van het groen door de gemeente kan via een pad naast en achter de nieuwe woningen.

Daarmee is ook voorzien in privacy voor de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Eigenaren bepalen zelf of zij een verdere afscherming willen realiseren. Dit is toegestaan binnen

de bestemming "Wonen". Een afscheiding kan alleen op grond in eigendom van bewoners worden gerealiseerd.

Conclusie

Wij adviseren u om de zienswijze van reclamant D ongegrond te verklaren.

3.5 Zienswijze reclamant E

Vanaf 8 april t/m 20 mei ligt bovengenoemd plan ter inzage en kan een ieder al of niet een zienswijze hierop indienen, bij deze willen wij hiervan dan ook gebruik maken, als direct aanwonenden.

Beide families wonen inmiddels al weer zo'n 26 jaar aan de Borgonjensmoat 1 en 5 en de woningen hebben een vrij uitzicht aan de achterzijde. Dit was toen voor beide families ook 1 van de hoofdredenen om hier te gaan bouwen en wonen.

De woningen grenzen nu met de achterzijde dan ook direct aan het geplande uitbreidingsplan van de Grave te Haarle.

Dat er gebouwd wordt voor de Haarlaren en voor de leefbaarheid van het dorp zijn wij het absoluut mee eens. Dat dit direct grenzend aan onze percelen gepland is betreuren wij en heeft niet onze voorkeur maar voor de leefbaarheid van het dorp kunnen wij hier overheen stappen.

Wat wij ook betreuren en waar wij een zienswijze over hebben is de indeling van het plan.

Het plan laat zien dat er bij de woningen aan Borgonjensmoat 5 t/m 13 duidelijk rekening gehouden is met de privacy van de huidige bewoners grenzend aan het plan.

Achter de woningen van deze bewoners komt namelijk eerst een wadi, dan een weg en dan pas de voordeur van de te bouwen woningen. Hierdoor is de afstand tot de bebouwde woningen aanzienlijk groot en de privacy daar veel meer gewaarborgd.

Dit is bij de geplande woningen aan de Borgonjensmoat 1 t/m 5 helemaal niet het geval. Hier worden de geplande nieuwe woningen nagenoeg direct aan de percelen van de aangrenzende woningen gesitueerd. Dit is waar wij dan ook bezwaar tegen hebben en wij doen een beroep op de gemeente om met een lichte aanpassing in het plan onze privacy en woongenot de komende jaren nog enigszins te waarborgen. In het huidige nieuwe plan is het ook zo dat de tuinen van de nieuwe woningen direct uitkijken en grenzen aan onze woningen wat het gevoel van privacy en vrijheid extra nadelig beïnvloed. Kortom het plan in de huidige vorm heeft erg veel gevolgen voor ons woongenot, privacy en de waarde vermindering van ons huis.

Een voorstel van de aanpassing hebben wij bijgevoegd. Met dit voorstel worden de zichtlijnen behouden, is het beter voor de waterhuishouding, zijn er geen aanvullende of extra kosten voor aanpassing aan het plan voor de gemeente en hebben de beoogde nieuwe 6 woningen een vrijer uitzicht. Er is er dus een win win situatie voor alle betrokken partijen.

Gezien de waardevermindering van de woningen en planschade hierbij verzoeken wij de gemeente het plan zodanig aan te passen om nog enigszins aan de wensen van de bewoners van de Borgonjensmoat 1 t/m 5 tegemoet te komen

Bijgevoegd een voorstel tot verbetering.



Beantwoording zienswijze E

In een eerste plan was niet voorzien in een strook tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen, de rij van zes. Aan de noordzijde van de Borgonjensmoat was al wel voorzien in de wadi aan de bestaande wijk en daarna de straat met daarachter de nieuwe woningen.

Naar aanleiding van reacties op de eerste bijeenkomst is er wel ruimte gecreëerd tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Op dat moment was voorzien in een kleine wal met daarop aangeplant groen.

In de verdere uitwerking werd duidelijk, dat er geen ruimte is voor een wal, althans niet voor een wal die iets doet in afscherming. Daarom is gekozen voor een groene afscheiding tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen. Dit wordt dan een opgaande haag bestaande uit meidoorn, veldesdoorn en liguster. Liguster is bladhoudend, meidoorn en veldesdoorn zijn bladverliezend. Onderhoud van het groen kan via een pad naast en achter de nieuwe woningen. Op die manier kan de gemeente voorzien in onderhoud.

Daarmee is ook voorzien in privacy voor de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Eigenaren bepalen zelf of zij een verdere afscherming willen realiseren. Dit is toegestaan binnen de bestemming "Wonen". Een afscheiding kan alleen op grond in eigendom van bewoners worden gerealiseerd.

Reclamant E de suggestie door de wadi, die nu voor de zes twee onder een kappers geheel of gedeeltelijk achter deze woning te leggen. Aan de voorzijde wordt de suggestie gedaan om te kiezen voor een smalle groenstrook tussen weg en de woningen meer naar het westen toe. Hiermee wordt openheid gerealiseerd om daarmee de zichtlijn van zuid naar noord in stand te houden. Stedenbouwkundig gezien is de groenstrook een nieuw element, wat op deze manier niet voorkomt in het plan. De wadi achter de woning wordt qua oppervlakte kleiner dan wat nu in het plan zit. Uit berekeningen is gebleken, dat de oppervlakte wadi als getekend in het plan als gepubliceerd direct nodig is. Er wordt niet voldaan aan de eisen van wateropvang.

Daarnaast wateren de zes woningen af op de weg en moet het dient via de weg afstromen naar de noordelijk gelegen wadi. De weg moet dan op afschot gelegd worden. Gevolg is dat de woningen op een verschillende hoogte gebouwd moeten worden, een verslechtering van het plan.

Via de suggestie ontstaat een wadi gelegen tussen achterkanten van woningen. Dat maakt dat de wadi minder gemakkelijk onderhouden kan worden en er ontstaan gemakkelijk situaties, waarbij de wadi verrommelt en niet meer goed kan functioneren. De suggestie is geen verbetering van het plan.

Conclusie

Wij adviseren u om de zienswijze van reclamant E ongegrond te verklaren

4 INHOUDELIJKE BEOORDELING ZIENSWIJZE EXPLOITATIEPLAN

4.1 Zienswijze reclamant F

Sinds afgelopen zomer 2022 (*ruim 9 maanden*) hebben we overeenstemming met de gemeente Hellendoorn over

- de verkoop van 184 m2 grond ten behoeve van plan *De Grave*

- o bouwblok K61
- o bijbehorend schetsontwerp
- o de invulling van ons weiland (*kruidenmengsel in combinatie met groen*)

De gemeente Hellendoorn heeft in het weekend van zaterdag 8 april 2023 kenbaar gemaakt dat ontwerpbestemmingsplan *De Grave* te Haarle ter inzage ligt.

De medewerker gemeente belde mij dinsdagmorgen 11 april 2023 (*derde Paasdag*) en meldde dat de fasering is gewijzigd. Ons bouwblok K61 verhuist daarmee van fase 1 naar fase 2.

In ons daaropvolgende gesprek in het *Huis voor Cultuur en Bestuur* op donderdagmorgen 13 april 2023 motiveerde dhr. Fikken de keuze van de gemeente Hellendoorn. Ons bouwblok zou niet bereikbaar zijn.

Gelukkig bleek meteen al dat er sprake was van een misverstand. Ons bouwblok K61 kan eenvoudig via onze eigen grond aansluiten op fase 1. Deze mogelijkheid willen we hierbij graag onder de aandacht brengen. Daartoe dienen wij deze **zienswijze** in.

Wij stellen voor dat ons bouwblok K61 wordt opgenomen in fase 1.

Een ontsluiting aan de noordoostzijde van ons weiland biedt een even simpele als doeltreffende oplossing. (*zie bijgevoegde tekeningen*).

Voorstel en verzoek.

Ondergetekende verzoekt de gemeente Hellendoorn om

1. ons bouwblok K61 op te nemen in fase 1 van bestemmingsplan *De Grave*
2. de gewenste aansluiting te realiseren.

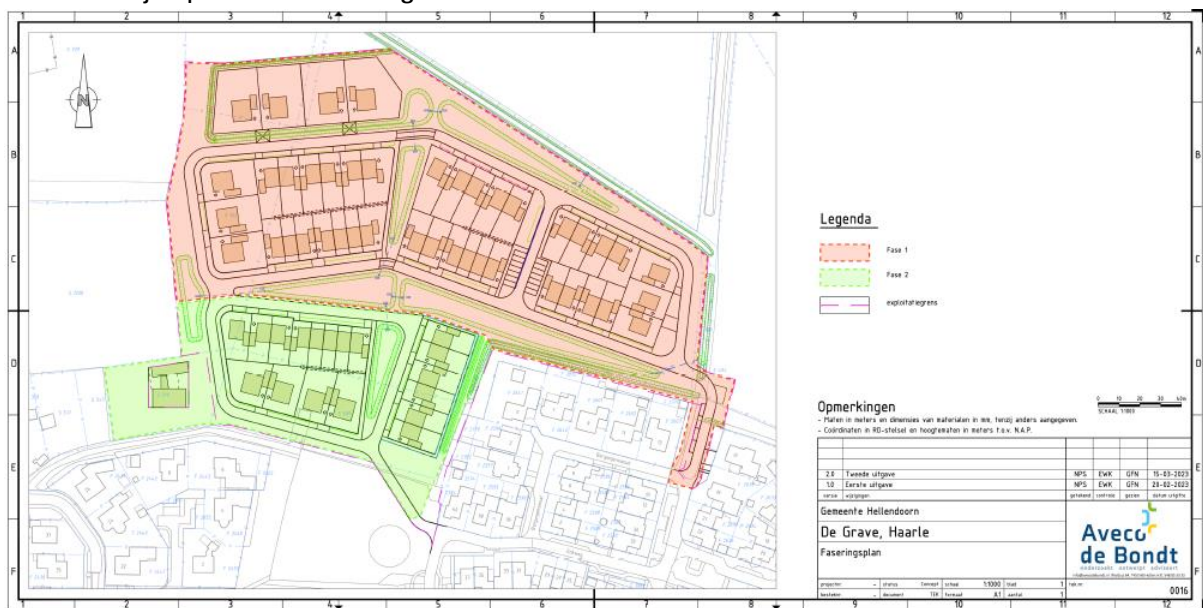
Onderstaande kaartjes brengen de situatie in beeld.



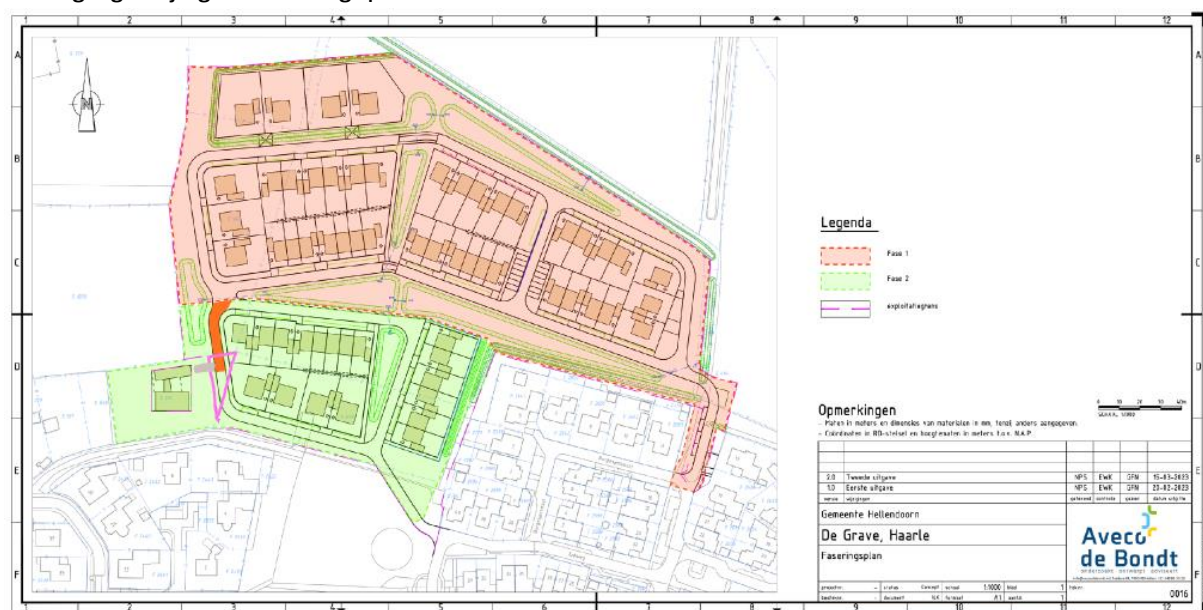
Plan De Grave Haarle

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan.

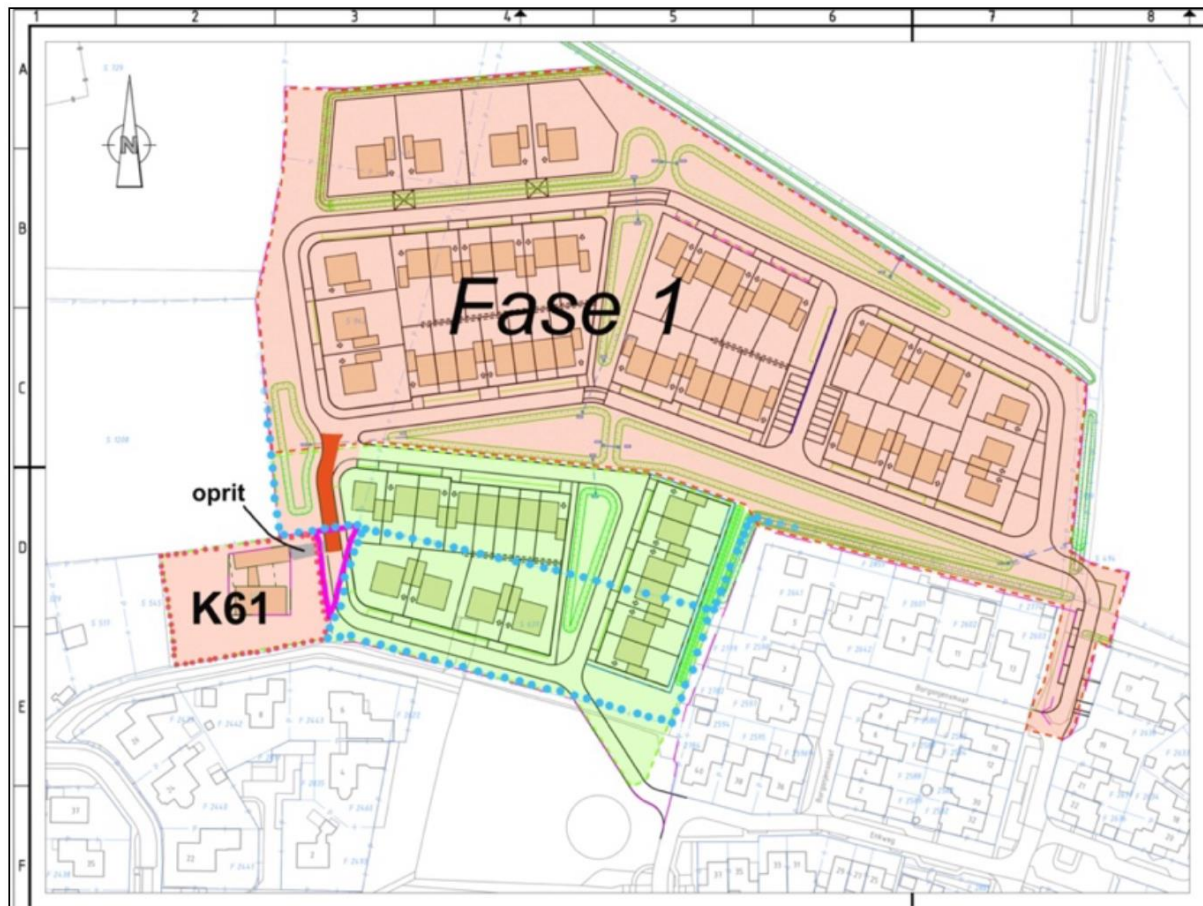
Aanvankelijke plan voor fasering. Ons bouwblok maakt deel uit van fase 1.



Huidige gewijzigde faseringsplan De Grave te Haarle.



Oplossing aansluiting (*oranje*) van bouwblok K61 met fase 1.



Voorstel; bouwblok K61 wordt onderdeel van fase 1.

Opmerkingen.

- Sinds de zomer van 2022 hebben we met de gemeente overeenstemming dat de GH de paarse driehoek (184 m²) van ons wil kopen t.b.v. plan De Grave.
- De opbrengst van bouwblok K61 komt ten goede aan de exploitatie van fase 1.
- De gehele westzijde van het plan kan worden aangelegd en afgewerkt.

Ondergetekende is te allen tijde bereid een mondelinge toelichting te geven.

Beantwoording zienswijze reclamant F

Aanvankelijk was de fasering gepland, zoals reclamant F al aangeeft op het eerste kaartje. Fase 1 zou bestaan uit de zuidwest-hoek en de noordoost-hoek. Fase 2 zou dan zijn de noordwest-hoek van het plan. Intentie was om het riool onder vrij verval aan te leggen en het vuile water via de riolering te laten afstromen naar het bestaande riool en dan richting de Enkweg en richting de Borgonjensmoat. Bij de verdere uitwerking bleek echter dat de straat in de noordwest-hoek dan ongeveer 1 m boven maaiveld zou komen te liggen met als gevolg dat het hele terrein meer opgehoogd zou moeten worden dan gedacht.

Oplossing is een rioolgemaal aan de oostzijde van plan, die het vuile water in het bestaande riool in de Borgonjensmoat pompt.

Op dat moment hoeft het terrein aan de westkant niet opgehoogd te worden en sluit het plan daar direct aan bij de omgeving. Meer naar het oosten is wel sprake van ophogen van het terrein. Het hele terrein komt globaal te liggen op de hoogte van de huidige westkant.

Dit betekent een besparing op de aanlegkosten door minder ophoging en er wordt ook gestart daar waar de bouwweg aan de noordwest-kant is beoogd.

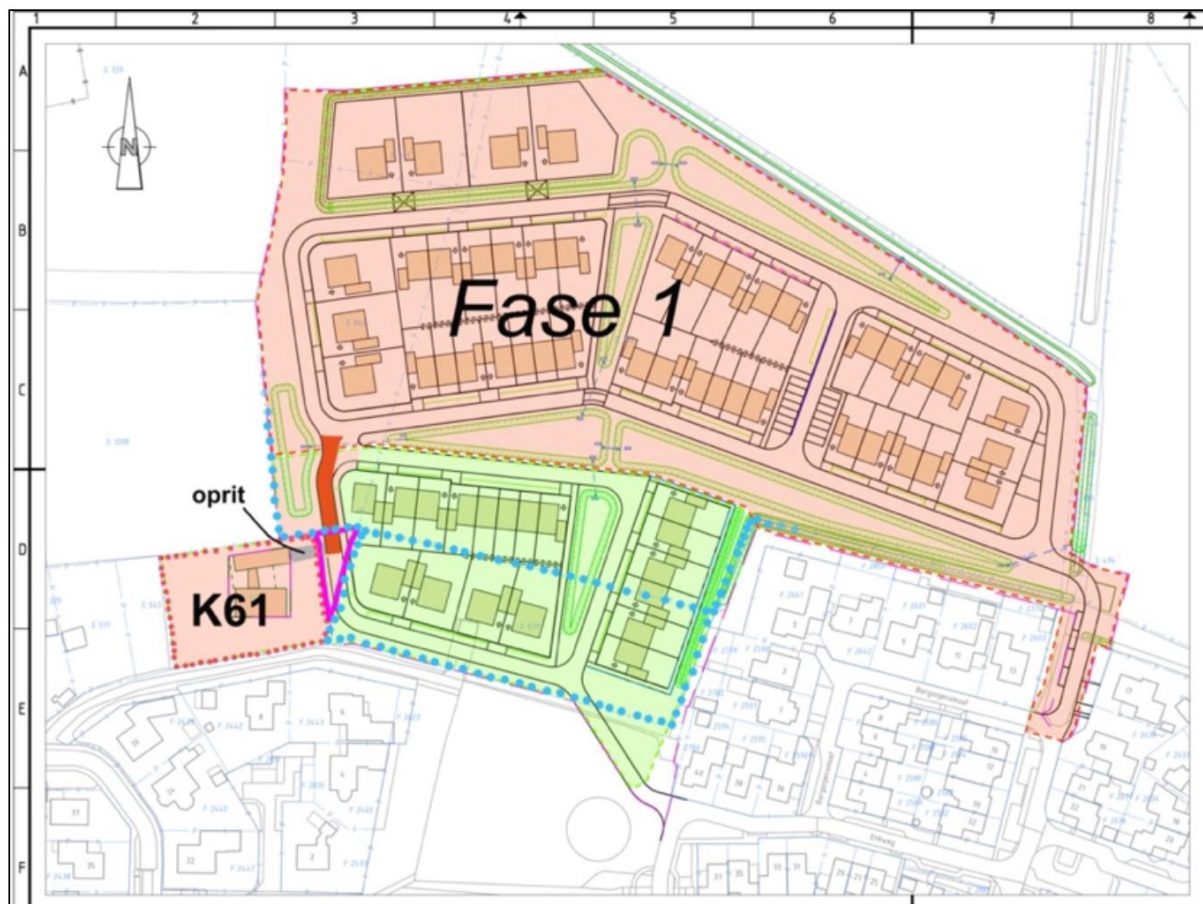
Er zijn gesprekken met reclamant F gevoerd en hij is ook geïnformeerd over de gewijzigde fasering. In het gesprek bleek, dat zijn woning vanaf de noordzijde bereikbaar is over de grond, die hij zelf inbrengt.

Op die manier kan hij wel ontsloten worden. Ook voor wat betreft kabels en leidingen is het haalbaar om alleen het eerste stuk aan te leggen en de rest in fase 2 op te nemen.

Het is haalbaar om de fasering als opgenomen in het exploitatieplan te wijzigen. Binnen de gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan is een ontsluiting aan de noordoostzijde reeds mogelijk. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij adviseren u om de zienswijze van reclamant F gegrond te verklaren en de als bijlage 2 van het ontwerpexploitatieplan opgenomen faseringskaart aan te passen door Kavel 61 op te nemen in fase 1 conform onderstaand kaartje als door reclamant F al gevoegd in zijn zienswijze



5 CONCLUSIE

Wij stellen u voor om:

- De zienswijzen van reclamanten A, B, C, D, E en F ontvankelijk te verklaren;
- De zienswijzen van reclamanten C en F gegrond te verklaren;
- De zienswijzen van reclamanten A, B, D, en E ongegrond te verklaren.

6 OVERZICHT WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Er is aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De ingediende zienswijzen zijn daartoe aanleiding, maar ook is sprake van ambtshalve aanpassingen.

6.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, te weten de regels en de verbeelding.

6.1.1 Verbeelding bestemmingsplan

Ten aanzien van de verbeelding stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:

- Het bestemmingsvlak 'Wonen-3' (t.h.v. kavel 61), bouwvlak, functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' en maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' te draaien en daarmee de situering te wijzigen;
- N.a.v. eerder genoemde voorgestelde wijziging in situering van de woonbestemming van kavel 61 de situering van de bestemming 'Groen' en functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – bloemrijk grasland' ook daarop aanpassen.
- In de bestemming 'Groen' ten zuiden van kavel 61 wordt voorzien in de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' ter grootte van 9 m lang en 3 m breed om ter plaatse de voorwaardelijke verplichting tot aanplant van groen mogelijk te maken.
- Onderstaand kaartje geeft dit indicatief weer, geel ingekleurd het draaien en verschuiven van de situering en met een groene rechthoek de aanduiding 'specifieke vorm van groen – haag':



6.1.2 Regels bestemmingsplan

Ten aanzien van de regels stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:

- Artikel 7.2, onder a, onder 6 aan te passen. De tekst luidend "voor het hoofdgebouw bedraagt de maximum goothoogte 4,5 meter en een maximum dakhelling 25 graden;" te wijzigen in:
"voor het hoofdgebouw bedraagt de maximum goothoogte 4,5 meter, *de maximum bouwhoogte 7,5 meter* en een maximum dakhelling 25 graden;"
- Artikel 7.2, onder a, onder 7 aan te passen. De tekst luidend "de bouwhoogte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan 3 meter en de dakhelling bedraagt maximaal 30 graden;" te wijzigen in:
"de bouwhoogte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan 4 meter en de dakhelling bedraagt maximaal 30 graden;"
- Artikel 7.5.2 voorwaardelijke verplichting wordt uitgebreid:
 - c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een groene aanplant ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag'. De strook wordt organisch vormgegeven door te kiezen voor een breedte die varieert van 1 m tot 3 m. In de strook worden minimaal 20 heesters geplant bestaande uit minimaal 5 soorten, te kiezen uit: sleedoorn, meidoorn, gelderse

roos, lijsterbes, vlier, krent hulst en liguster. De heesters worden ingeplant in driehoeksverband met minimaal één plant per m². De planten dienen te worden aangeplant in de maat van 80 tot 100 cm. De haag kan flink doorgroeien en qua onderhoud dient gekozen te worden voor hakhoutbeheer, waarbij periodiek, minimaal per 5 jaar 30 % van het zwaarste hout wordt verwijderd door dit af te zetten nabij de grond. De voorwaarde wordt opgelegd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een groene aanplant als weergegeven onder c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 'groen - haag', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

6.1.3 Toelichting bestemmingsplan

Bovenstaand voorgestelde wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zullen ook in de plantoelichting worden verwerkt en dit leidt tot aanpassing van de paragraaf 5.2.2.

6.2 Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan

6.2.1 Toelichting voorstel aanpassingen bestemmingsplan

Eén voormalig inwoner van Haarle, en wellicht toekomstig bewoner in het gebied, werkt bij een gemeente en heeft de regels kritisch nagelezen en heeft hierin een aantal opmerkingen bij geplaatst, dit zonder een zienswijze in te dienen. Een aantal opmerkingen richten zich op de manier van bestemmen, waarvoor de gemeente Hellendoorn in het verleden heeft gekozen. We zien geen aanleiding om die opmerkingen over te nemen en nemen deze hier dan ook niet op. Voor een aantal opmerkingen is er wel aanleiding om deze over te nemen.

Dit betreffen de volgende onderdelen:

Lid 5.2, onder a onder 12: de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak binnen de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw liggen niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
- de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

De verwijzing naar lid 4 is onjuist. Dit moet lid 6 zijn.

In het tweede sublid hoort te staan “de gezamenlijk bebouwde oppervlakte met gebouwen *en overkappingen*”, oftewel “en overkappingen” dient te worden toegevoegd.

De CPO-groep in Haarle is bezig met de eerste verkenning over wat voor hen mogelijk is als starters op de woningmarkt. De bouwkosten zijn hoog en de rente is gestegen. Vanuit dat oogpunt is er meer behoefte aan tussenwoningen, dan wat het plan nu biedt. De vraag die zij voorleggen: Kunnen de rijen woningen uit meer dan 4 woningen aaneen gerealiseerd worden? In afstemming met de stedenbouwkundige is geconcludeerd dat het haalbaar is voor maximaal 6 aaneen gebouwde woningen.

De vier vrijstaande kavels aan de noordrand van plangebied zijn toegankelijk vanaf de weg door een groenstrook te doorsnijden. In die groenstrook komt een wadi. De toegang naar de woning wordt mogelijk gemaakt door een nadere regel toe te voegen aan de bestemming “Groen” wat het aanleggen van de toegang mogelijk maakt. Het is nu niet bepaald, waar deze toegang komt. Gevolg is dat een aanduiding wordt toegevoegd over de totale breedte van de vier kavels.

Aan de noordrand van de woningen **Borgonjensmoat nummers 5 tot en 13** is aanvankelijk gekozen om de grond wat nu nog in bruikleen is vooralsnog niet te verkopen. Nu deze grond niet nodig is voor het plan, kan deze wel verkocht worden en dan tot de grens waar nu al gronden in bruikleen zij gegeven bij de bewoners. Hiertoe wordt de plangrens 1,5 tot 2,0 m noordelijker gelegd. Dan geldt voor die locatie al de bestemming “Wonen” en dan kunnen bewoners kiezen om op de (nieuwe) grens van hun kavel een bijgebouw of een erfafscheiding te bouwen. Het huidige bestemmingsplan Haarle 2017 maakt dit al mogelijk.

Artikel 7, Wonen – 3 regelt de bouwmogelijkheden **voor de woning in de zuidwesthoek**. Hierin is in lid 7.2 sub a onder 8 opgenomen, dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd. Gelet op de specifieke inrichting van dit terrein, zonder nadere voortuin bij de woning is het gewenste bouwplan niet haalbaar, wanneer we rekening moeten houden met dit percentage bebouwing.

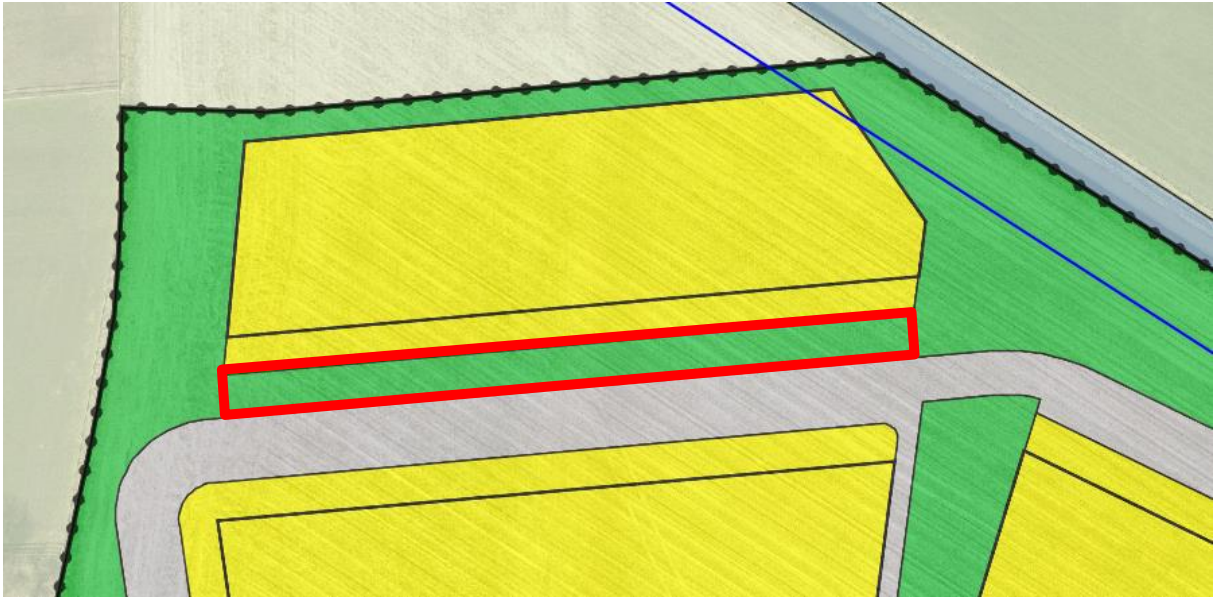
Aanpassing verbeelding situatie voor de woningen Borgonjensmoat 17 en 19.

Voor deze woningen komt de ontsluitingsweg naar het plangebied. De weg komt op enige afstand van de woningen. Aan de oostzijde blijft nog de mogelijkheid van aanleg van een trottoir. Deze wordt nu niet aangelegd. De resterende grond voor de beide woningen kunnen op basis van de prijs van snippergroen over naar de eigenaren van de woningen. Het gaat dan om ongeveer 30 m² voor de woning nummer 19 en ongeveer 75 m² voor de woning nummer 17. Oppervlakte zijn indicatief. Op het moment van daadwerkelijk aanbieden wordt de definitieve maat bepaald. Vooruitlopend hierop wordt voorzien in de bestemming “Wonen -1” voor de woning Borgonjensmoat 17 en “Wonen – 2” voor de woning Borgonjensmoat 19, beiden zonder bouwvlak. De grond ligt voor de woning, zodat er niet gebouwd kan worden, noch op basis van de bestemming, noch op basis van de regels voor vergunningvrij bouwen.

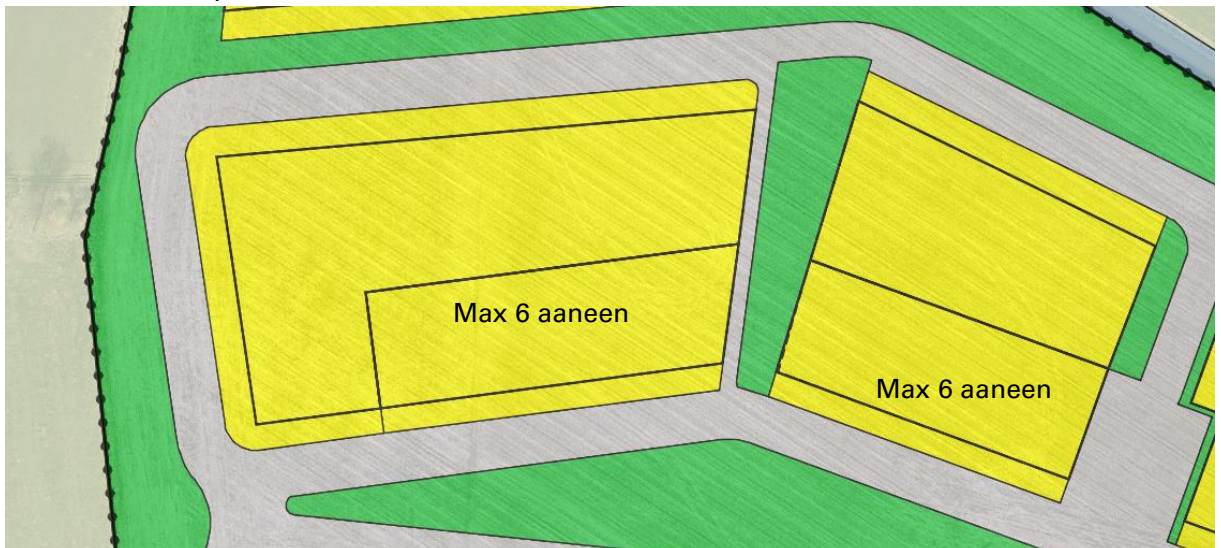
6.2.2 Verbeelding bestemmingsplan

Ten aanzien van de verbeelding stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:

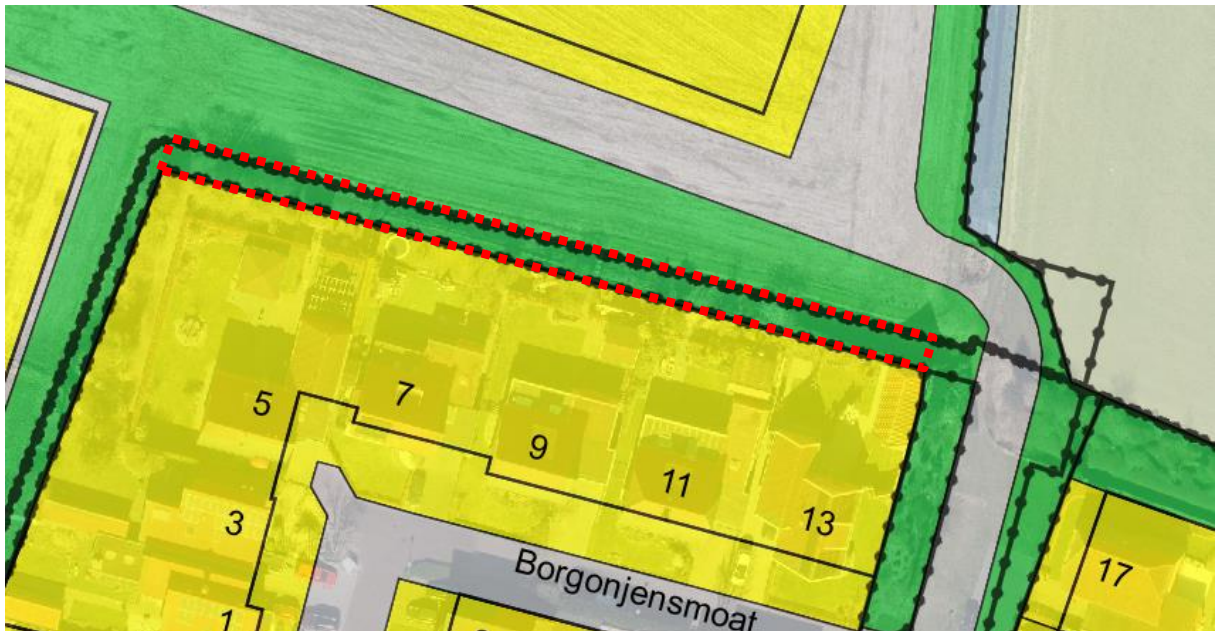
- Toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inrit' ter plaatse van de vier noordelijke vrijstaande woningen als aangeduid op onderstaand kaartje binnen de rode lijnen.



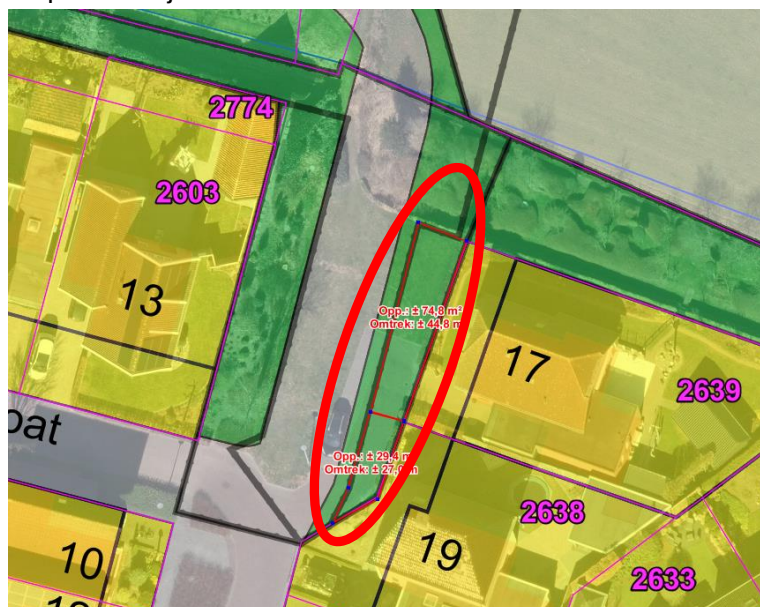
- Op de verbeelding staat het maximaal aaneen te bouwen woningen. Voorgesteld wordt dit aantal aan te passen tot maximaal zes aaneen:



- De plangrens noordelijk van de woningen Borgonjensmoat te verschuiven in noordelijke richting. De strook binnen de rode stippellijn valt dan onder het plan Haarle 2017, het bestemmingsplan voor de bebouwde kom Haarle. Ter plaatse geldt dan de bestemming "Wonen".



- Bestemming "Groen" voor de woningen Borgonjensmoat 17 en 19 wijzigen in respectievelijk "Wonen -1" en "Wonen - 2".



6.2.3 Regels bestemmingsplan

Ten aanzien van de regels stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:

- Artikel 3.3 is nu genummerd beginnen met d. Dit wordt gewijzigd in a.
- Aan artikel 3.3 wordt als onderdeel b toegevoegd:
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inrit' zijn inritten

toegestaan ten behoeve van de te bouwen woningen.

- Lid 5.2, onder a onder 12: de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:
 - c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak binnen de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw liggen niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
 - d. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

Te wijzigen in

Lid 5.2, onder a onder 12: de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat:

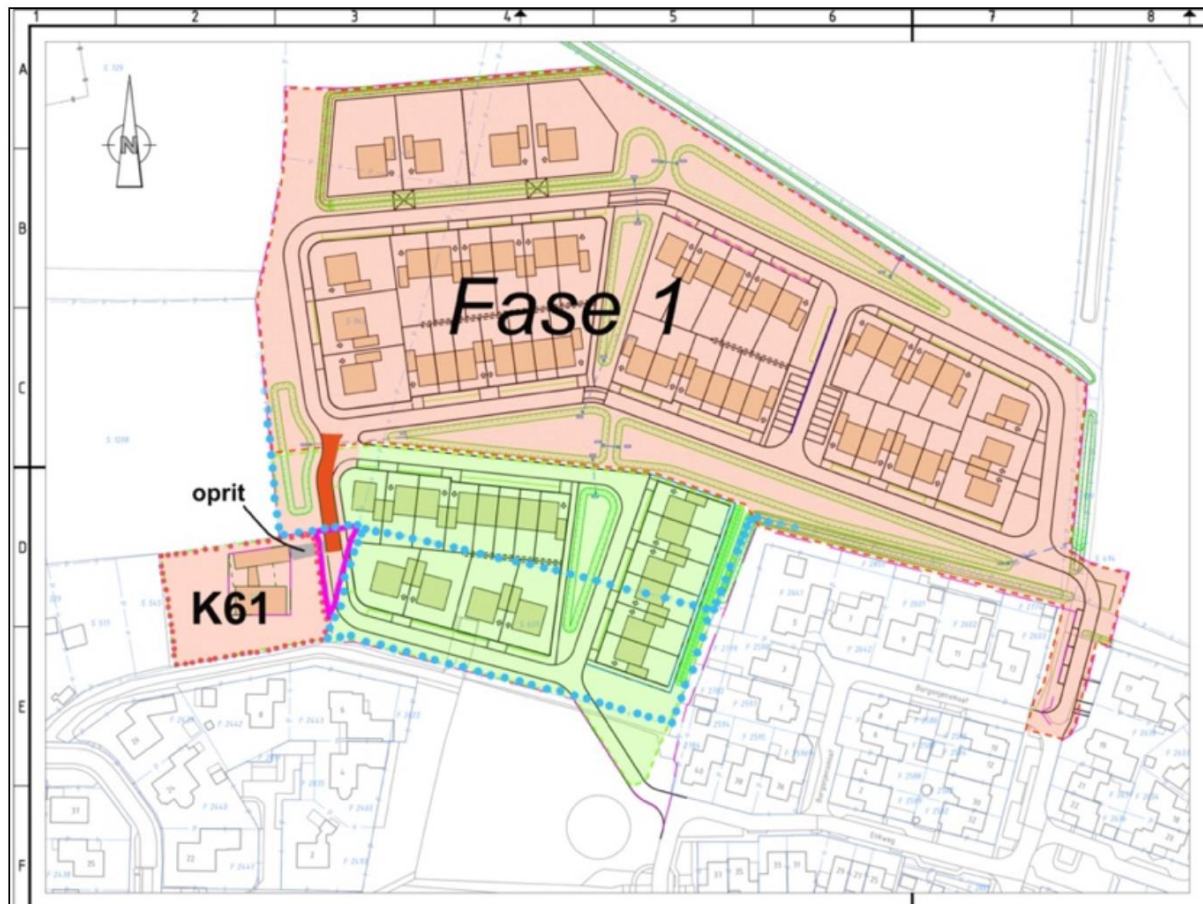
- c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak binnen de in dit lid onder **6** genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw liggen niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
 - d. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen **en overkappingen** niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.
- Artikel 7.2, onder a, onder 8 aan te passen. De tekst luidend "de gezamenlijk oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt." te wijzigen in:
"de gezamenlijk oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m².";

7 OVERZICHT WIJZIGINGEN EXPLOTATIEPLAN

Er is aanleiding om het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De ingediende zienswijze is daartoe aanleiding, maar ook is sprake van ambtshalve aanpassingen.

7.1 Wijzigingen exploitatieplan naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijze van reclamant F geeft aanleiding tot wijziging van de toelichting bij het exploitatieplan. De als bijlage 2 van het ontwerpexploitatieplan opgenomen faseringskaart aan te passen door Kavel 61 op te nemen in fase 1 conform onderstaand kaartje als door reclamant al gevoegd in zijn zienswijze. De regels verwijzen naar deze faseringskaart. Er is geen aanleiding om de regels aan te passen.



7.2 Ambtelijke aanpassingen exploitatieplan

De voormalig inwoner van Haarle, die het bestemmingsplan en het exploitatieplan kritisch heeft gelezen vraagt ook aandacht voor het moment van afgeven omgevingsvergunning.

Het bouwrijp maken is naar we nu inschatten afgerond in het eerste kwartaal 2024. We leveren alleen bouwrijpe kavels. Voor de levering weten de nieuwe eigenaren al wel de grootte van de percelen en kunnen zij een bouwplan ontwikkelen. In een enkele situatie kan het zo zijn, dat al dit jaar een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Er is geen aanleiding dat het exploitatieplan dan beperkend zou moeten zijn. Daarom wordt de periode van vergunning gelijk gesteld met de start van het bouwrijp maken, in het jaar 2023. Ditzelfde kan dan ook voor de tweede fase, start bouwrijp maken en afgifte vergunning beide in 2027. De tabel in artikel 4, lid 4.2 wordt aangepast door 2024 in de derde kolom te wijzigen in 2023 en 2028 in de derde kolom te wijzigen en in 2027.