

Plan De Grave Haarle

Nota beoordelen zienswijzen

1 INLEIDING

Deze nota beoordeling zienswijzen geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan tot realisatie Plan De Grave Haarle, 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 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. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

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 BEOORDELEN ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze ingediend door L.A.V. Kemper, Meester Kwantenstraat 6, 7448 AT Haarle, hierna te noemen "bezwaarde"

Zienswijze

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*
- bouwblok K61
- bijbehorend schetsontwerp
- 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.

Dhr. Fikken 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.



Legenda

- Phase 1
- Phase 2
- indichthegrens

Opmerkingen

- Maten in meters en dimensies van materialen in mm, tenzij anders aangegeven.
- Coördinaten in RD-stelsel en hoogtes in meters T.a.v. N.A.P.

2.0 Tweede uitgave		NPS	EWK	GfN	11-03-2023
1.0 Eerste uitgave		NPS	EWK	GfN	23-02-2022
Versie 1 ontwerp		gemaakt	controle	gezien	naar ontwerp

Gemeente Heilendoorn

De Grave, Haarle

Faseringsplan

project	- status	toetsat	schied	1/1000	maat	3	naam
bestaan	- ontwerp	100	bestaat	A1	perha	1	

Avenco de Bondt
adviseurs voor ontwerp

0016

Legend

- Phase 1
- Phase 2
- asfalt/steen

Opmerkingen
 Parkeers in meters en diagonaal van materialen in mm, tenzij anders aangegeven.
 - Constructies in B10-lichaam en laagmaterialen in meters i.v.m. N.A.P.

2/3	Tweede uitgang	NPS	Ewk	2/3
1/3	Eerste uitgang	NPS	Ewk	2/3
verkeers	inrichting	opgesteld	aanpak	aanpak

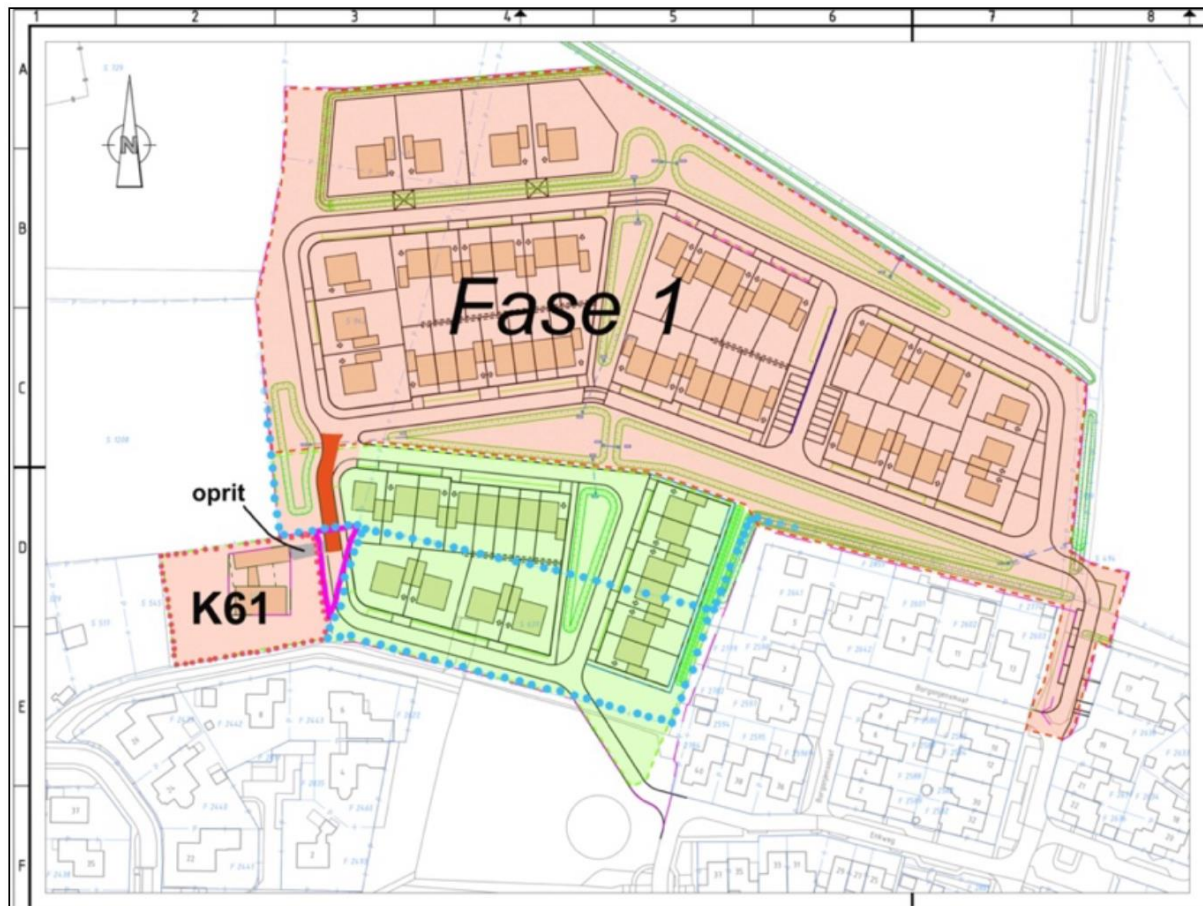
Gemeente Heilenoord
De Grave, Haarle
Faseringsplan

Aveco de Bondt
 architectuur - ontwerp - realisatie

projectie: 1:1000
 datum: 1-1-2016
 schaal: 1:1000
 blad: 1

2016

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

Aanvankelijk was de fasering gepland, zoals bezwaarde 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 bezwaarde 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 te wijzigen. Dit leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt de faseringskaart in het exploitatieplan aangepast.

2.2 Zienswijze ingediend door Harm Buding en Wilma Braaksma, Stationsweg 32, 7448 Haarle, hierna te noemen bezwaarden

Zienswijze

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 heer Fikken, 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 dhr. Fikken 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 heer G. Fikken 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 heer Fikken, mail 13 februari 2023.
4. Toen wij daarna een mail stuurden naar mevrouw G. Oord op 9 maart 2023, wethouder volkshuisvesting/ wonen, om zo toch in gesprek te komen over de bouwweg, kregen wij geen enkele reactie.
5. Dhr. G. Fikken 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 dhr. G. Fikken en mevr. G. Oord 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

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 totale perceel is bijna 2 ha groot en daarbinnen het woonvlak ter grootte van bijna 0,3 ha (3.000 m²).

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 is dit een gegeven.

Een bouwweg is nodig om daarmee te voorkomen dat al het bouwverkeer door het dorp gaat. Al het bouwverkeer door het dorp is in ieder geval een onhaalbare situatie. De bouwweg is nu ongeveer 270 m lang. Het gedeelte van het perceel ten noorden van het nieuwe woongebied zal de gemeente ook van de huidige eigenaar overnemen en op dat moment ligt de bouwweg voor dat gedeelte op grond in eigendom van de gemeente. De situering is gekozen om daarmee een zo kort mogelijke weg tot de grond in eigendom van de gemeente te hebben en van het agrarische perceel zo veel mogelijk oppervlakte beschikbaar te houden voor agrarisch gebruik. Een bouwweg wat meer naar het noorden toe, meer langs de toegangsweg naar Stationsweg 34 en 36, wordt dan ongeveer 350 m lang en heeft tot gevolg, dat één van de vier woningen aan de noordzijde niet gebouwd kan worden. Er blijft dan wel een terrein, verdeeld over twee eigenaren, wat agrarisch in gebruik kan blijven. Bijkomend nadeel is, dat een wegvak van minimaal 40 m van de nieuwe woonwijk pas op een later moment woonrijp gemaakt kan worden. Een bouwweg naar de Molenweg toe is ongeveer 250 m lang en ligt dan geheel op grond van derden. Dan kan ook gekozen worden om de bouwweg te leggen tussen Stationsweg 30 en 32, op grond van derden en ongeveer 140 m lang. Dan komt deze weg wel direct naast de woning Stationsweg 30. Dit is wel een ongewenste situatie.



Het plaatsen van een schutting langs het terrein betreft dan een schutting van 270 m lang, die ook nog geluidwerend moet zijn, ik zie daar geen aanleiding toe.

Alternatief wat ook genoemd wordt is het verplaatsen van de rijbak, op kosten van de gemeente. Als we vinden, dat we de familie tegemoet moeten komen, dan is dat als uiterste geval een alternatief.

Wellicht is het dan beter om eerst de ontsluiting nabij nummer 30 eerst te verkennen.



Dan hebben we het over een aansluiting ter hoogte van de verkeersdrempel, zal in ieder geval leiden tot de kap van één van de berken. Het weiland is eigendom van derden, Ferdi Blom, broer van mevrouw Kogelman. Hij heeft toegang tot zijn perceel vanaf de woonlocatie. Met een bouwweg heeft hij toegang vanaf die aan te leggen weg.

Het plan voorziet wel in een groenstrook langs het perceel van de locatie Stationsweg 32.

Naar aanleiding van de klachten.

De brief is wel verstuurd, zit ook nog gewoon in het bestand, zoals ik dat destijds heb aangemaakt.

De bouwweg heb ik ook op 22 december benoemd naar de familie.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen

2.3 Zienswijze ingediend door B. Woesthuis, Stationsweg 26, 7448 Haarle, hierna te noemen bezwaarde

Zienswijze

Bezwaarde 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 nieuweperceel 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

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 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

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.4 Zienswijze ingediend door Dommerholt Advocaten, Postbus 695, 7300 AR Apeldoorn, betreffende W.J.G. Kinds, Meester Kwantenstraat 8, 7448 AT Haarle, hierna te noemen bezwaarde

Zienswijze

Namens bezwaarde wordt hierbij 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.

Middels een toegezonden brief is de gelegenheid geboden.

Naar aanleiding van deze pro-forma zienswijze is Dommerholt Advocaten in de gelegenheid gesteld om gronden aan te leveren en deze uiterlijk 31 mei 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 is een gesprek geweest met indiener zienswijze, zijn advocaat, de ontwikkelaar van de woning in de zuidwesthoek van het plan en de heer Fikken van de gemeente. In het gesprek zijn mogelijke opties besproken om het plan voor een ieder acceptabel te maken. Er is de afspraak gemaakt om samen met de stedenbouwkundige van de gemeente nader te kijken naar de mogelijkheden en dan zo mogelijk op vrijdag 26 mei een tekening aan te leveren met mogelijke wijzigingen.

Met de stedenbouwkundige is overleg geweest. *Het bouwvlak is opgeschoven 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.*



De woning kan gebouwd worden met een maximale goothoogte van 4,50 m boven peil en met een dakhelling van maximaal 25 graden. In de praktijk wordt de woning dan ruim 7 m hoog. De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd in het bestemmingsplan op maximaal 7,50 m. Voor de bijgebouwen staat in het bestemmingsplan een maximale hoogte van 3,00 m, terwijl het bijgebouw binnen het bouwplan van ontwikkelaar op een hoogte is getekend van maximaal 4,00 m. Indiener zienswijze kan zich niet vinden in de hoogte van het bijgebouw. Tevens wil hij nog in overleg met ontwikkelaar en gemeente over aanpassing groen. Wel was dit voor hem aanleiding om de zienswijze in te trekken.

De volgende mailwisseling is geweest:

Mail G. Fikken 25 mei 20:12 aan heer Van Lohuizen en heer Kinds, In CC naar de heer Kemper

We hebben vanmiddag nadere afstemming gehad over het bouwplan, dit samen met de heer Kemper en onze stedenbouwkundige.

We nemen daarbij het huidige bouwvlak als uitgangspunt, als ook verwoord door de heer Kemper in zijn mail van vanmorgen.

Het opschuiven van het bouwvlak zien we wel als kans en we hebben gekozen om het bouwvlak aan de zuidwestkant 3,5 m naar het oosten te schuiven.

Tegelijkertijd draaien we het bouwvlak wat, tegen de klok in, vanaf de zuidwestpunt. Dat heeft geen gevolgen voor het zicht vanuit de woning van de familie Kinds.

Gevolg is, dat de noordwestpunt van het bouwvlak 1,5 m naar het oosten schuift.

Daardoor komt de zuidoostpunt dichterbij de nieuwe weg te liggen en schuift deze ook op naar het noorden.

De noordoostpunt schuift dan ook naar de weg en naar het noorden.

De situering van woning en bijgebouw blijft als voorgesteld.

In bijgaande tekening wordt dit verduidelijkt. Het gele vlak binnen de lijnen is dan het bestemmingsvlak "Wonen" en tevens het bouwvlak.



De weergegeven oplossing is voorgesteld door de stedenbouwkundige en zowel de gemeente als de heer Kemper kunnen zich vinden in deze oplossing.

Dan hebben we nog gesproken over de bouwhoogte en het peil.

De woning wordt maximaal 7,5 m hoog en de bijgebouwen worden maximaal 4 m hoog, maten ten opzichte van het peil.

Het peil is in deze: Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein.

We leggen geen specifiek peil vast in het bestemmingsplan en er is ook gelet op de gekozen oplossing geen aanleiding om het hoofdgebouw met een aanduiding vast te leggen in het plan.

Ik hoor graag jullie conclusie.

In geval van een aanvulling op de zienswijze, dan zullen we dat nader beoordelen en leggen we het voor aan college en de raad.

Voor dit moment is er voor ons geen aanleiding meer om nog nadere informatie te leveren.

Mail de heer Van Loohuizen 26 mei 8:29

Dank voor uw reactie. Ik zal dit bespreken met de heer Kinds. Op voorhand alvast twee opmerkingen.

Ik begreep uit de mail van de heer Kemper dat er ook gesproken kon worden over een haag/groen op zijn perceel. In de mail staat namelijk:

"Groen is besproken. Ik heb jullie eigen haag ter sprake gebracht alsook toepassing van groen op ons eigen perceel."

Mogelijk ligt daar nog een opening, in combinatie met een mogelijke verlaging van de maximale hoogte, aangezien 7,5 meter ook niet besproken is tot op heden.

Zou u op deze twee onderdelen kunnen reageren vanochtend? Dan komen wij vanmiddag met een reactie.

Reactie heer Kemper, per mail 26 mei 18:08

Nokhoogte.

Dit onderwerp is nieuw voor mij.

Voor mijn ontwerp is 7,5 minimaal.

(Internet geeft een nokhoogte van 8,5 voor een gemiddelde vrijstaande woning tot 11,5 of meer voor een herenhuis en daarmee is onze benodigde 7,5 bescheiden te noemen.)

Groen.

1. *Ik had al een voorstel gedaan. Wim kan eenvoudig een deel van zijn eigen haag laten groeien en creëert daarmee zelf de oplossing.*

2. *Een haag op mijn perceel is meermaals door mij geopperd.*

Dat zijn de door mij aangedragen opties tot nu toe.

Wim heeft aldoor beide opties weggewimpeld.

Andere voorstellen door Wim zijn er niet.

Nu wordt haag/groen op mijn perceel alsnog door de advocaat ter sprake gebracht.

Het lijkt me niet opportuun op voorhand andere opties dan genoemde twee op de valreep toe te voegen.



1. *Mogelijke oplossing eigen haag Wim.*

Samengevat:

- *Nokhoogte handhaven. (Desnoods van 7.50 naar 7.40)*
- *Suggesties groen door Wim: prima.*

Reactie van/namens de heer Kinds hierop was per mail 30 mei 9:12:

Laatste reactie vanuit Kinds:

- Maximumhoogte opnemen in bestemmingsplan. Kemper geeft weliswaar aan op 7.5 meter aan te willen sturen. Maar dit is op geen enkele wijze verankerd in juridische zin. Dus een max. bouwhoogte opnemen in het bestemmingsplan (niet zijnde 7,5m).
- Verder wijs ik op de mail van Kemper van 26 mei, 06:08 pm. Daarin wordt wel degelijk aangegeven dat hij bereid is om op eigen terrein een haag te realiseren. Deze haag opnemen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan lijkt mij een oplossing naderbij brengen.

De haag hoeft niet lang te zijn. Kan lopen vanaf de meest rechtse rode pijl (zie afbeelding hieronder) en dan weglopen aan de rechterkant, zodat zicht op woning wordt onttrokken.



Mochten deze onderdelen niet naar tevredenheid worden verwerkt zal ik Kinds over vervolgmogelijkheden adviseren. Er is immers op basis van vaste jurisprudentie geen zienswijze nodig om toch beroep in te kunnen stellen bij de Raad van State. Tevens behoort een planschadeverzoek tot de opties. Ook het aanvullen van de zienswijze staat nog open.

De reactie van de heer Kemper naar de gemeente, heer Fikken, toe was per mail 30 mei 13:32

- *Ik ga met de gemeente een voorwaardelijke verplichting aan mbt kruidenrijk weiland en bestemming groen.*
- *Ik wil geen andere voorwaardelijke verplichtingen aangaan.*
- *De haag die Wim voorstelt zou zo'n 3 meter of hoger moeten zijn om het zicht op onze woning voor een deel weg te nemen.*
- *Als Wim de (gemeentelijke) haag aan zijn tuin iets hoger laat groeien dan ontnemt die eigen haag het zicht op onze woning volledig.*

Tot zover de mailwisseling en daarmee uitwisseling van informatie.

Beantwoording

De zienswijze is ingetrokken onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak, c.q. bouwvlak verschoven wordt. Partijen zijn akkoord met deze aanpassing, daarom wordt dit ook overgenomen. 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 geldt dat het bouwplan wel betrokken is bij het opstellen van het bestemmingsplan. Op dat moment is de hoogte van de bijgebouwen niet juist ingeschat. De bijgebouwen zijn maximaal 4 m hoog, gemeten vanaf het peil. Deze maat wordt ook overgenomen op basis van aangeven door de ontwikkelaar. Overigens geldt als maat voor bijgebouwen in alle bestemmingsplannen een maximale goothoogte van 3,00 m en een maximale bouwhoogte van 6,00 m. Er is geen aanleiding om nu nog nadere voorwaarden te stellen qua groene inpassing van de woning.

Conclusie

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 m hoog.

2.5 Zienswijze ingediend door Thomas en Debbie Brinkhuis, Borgonjensmoat 3, 7448 AZ Haarle:

Zienswijze

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

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

De zienswijze wordt niet overgenomen

2.6 Zienswijze ingediend door Herman Kemper en Erma Nijland, Borgonjensmoat 1, 7448 AZ Haarle en Marcel en Agnes Vree Egberts, Borgonjensmoat 5, 7448 AZ Haarle

Zienswijze

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

Graag zouden wij zien dat de gemeente de ontvangst van deze zienswijze bevestigt.

Bijgevoegd een voorstel tot verbetering.



Beantwoording

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.

Bezwaarden doen 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 moet zo de maximale oppervlakte krijgen. Als nu getekend zou deze kleiner worden. Uit berekeningen is gebleken, dat de oppervlakte wadi als getekend direct nodig is. Daarnaast wateren de zes woningen af op de weg en het dak- en terreinwater dient via de weg af te stromen naar de noordelijk gelegen wadi. Overal in het plan is nu gekozen voor afvoer van water naar de wadi direct aan de andere zijde van de wegen (tegenover de woning). In deze situatie zou de weg zo aangelegd moeten worden dat al het water naar het noorden stroomt. Gevolg is dat de woningen op een verschillende hoogte gebouwd moeten worden. Voordeel van de huidige verkaveling en gebruik van gronden (wadi's) is juist dat het hele plan op een bijna gelijk peil gebouwd kan worden.

Qua waterafvoer wordt het plan alleen maar slechter en het voordeel bij de woningen nummer 1 en nummer 3 is minimaal. Voor nummer 5 is dan wel sprake van een vrijere ligging.

Conclusie

Er is geen aanleiding om de zienswijze over te nemen.

3 Ambtelijke aanpassingen

Eén van de toekomstige bewoners in het gebied, voormalig inwoner Haarle, werkt bij een gemeente en heeft de regels kritisch nagelezen en heeft hierin een aantal opmerkingen bij geplaatst. 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.

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 50 % eis geldt voor het hele bouwperceel, zijn het gehele bestemmingsvlak "Wonen" voor de betreffende woning

In het exploitatieplan wordt aandacht gevraagd voor het moment van afgeven omgevingsvergunning. Het bouwrijp maken is pas 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 verlenen mogelijk in het jaar 2023. De tabel in artikel 4, lid 4.2 wordt aangepast door 2024 in de derde kolom te wijzigen in 2023.

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 om in het noordoostelijk deel te kiezen voor maximaal 6 aaneen gebouwde woningen. De aanduiding wordt hiertoe aangepast, mede ingegeven door de huidige woningmarkt.

Aan de noordrand van de woningen Borgonjensmoat 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 zijn 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.

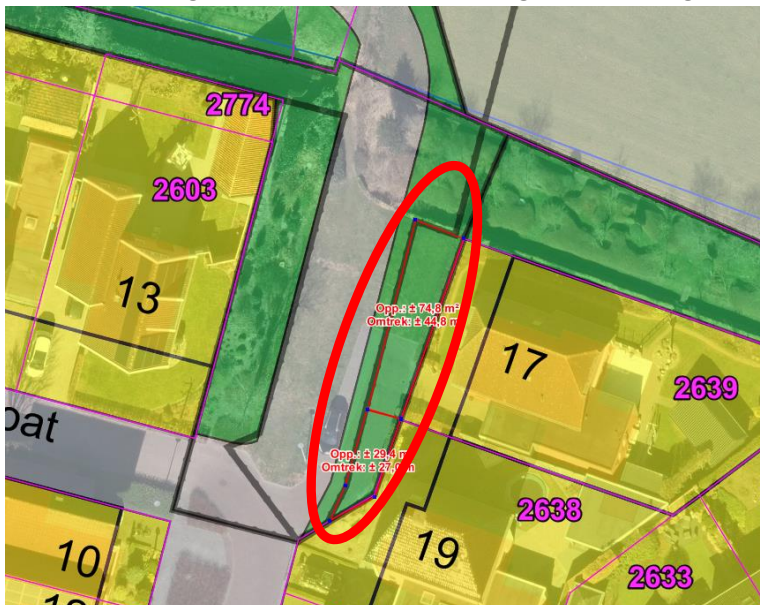
Artikel 7, Wonen – 3 regelt de bouwmogelijkheden voor de woning in de zuidwesthoek. Hierin is in lid 7.2 sub a onder 8 opgenomen, dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd. Gelet op de specifieke inrichting van dit terrein, zonder nadere voortuin bij de

woning is het gewenste bouwplan niet haalbaar, wanneer we rekening moeten houden met dit percentage bebouwing.

De regel wordt dan: "8. de gezamenlijk oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m²."

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" 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.



Het betreffende stuk grond binnen de rode "cirkel".