



gemeente
Barneveld

Nr. 1055862

Collegevoorstel

Onderwerp:

Voorstel betreffende vaststelling wijzigingsplan Putterweg I van het bestemmingsplan Garderen

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen (bijlage 1).
2. Het wijzigingsplan Putterweg I van het bestemmingsplan Garderen met planidentificatie NL.IMRO.0203.1416-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vaststellen;
3. Gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;

Raad

- ☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 6 september 2017 Steller: R.H. van Dalftsen

Afd: SPO

Aantal bijlagen 3

Afd.hoofd:

Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

14 SEP. 2017

Nummer op besluitenlijst:

37/06

Inform advies Ro

1. Inleiding

Op 22 december 2016 is een verzoek ingediend om de woning Putterweg 13-2, die een bouwvlak deelt met de woning op Putterweg 15, een zelfstandig bouwvlak te geven. Dit om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

In het geldende bestemmingsplan "Garderen" heeft het perceel de bestemming 'Wonen-1'. Op basis van de wijzigingsbepaling ex artikel 15 lid 6 van het bestemmingsplan "Garderen" is het mogelijk om onder voorwaarden een bouwvlak toe te voegen aan de verbeelding.

U heeft op 7 juni 2017 besloten om medewerking te willen verlenen aan dit verzoek middels een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. Beoogd effect

de planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De beoordeling van de zienswijzen heeft er toe geleid dat (de toelichting van) het plan wordt aangepast. Voor het voorstel van de inhoudelijke motivatie van de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen bestemmingsplan Putterweg I", zoals deze als bijlage 1 bij dit voorstel hoort en bij de stukken is gevoegd.

2.1 De procedure ex artikel 3.6 Wro is doorlopen

Om het verzoek mogelijk te maken is het noodzakelijk een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro te doorlopen. Nadat aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan, heeft het ontwerp van de wijziging Putterweg I van 13 juli tot en met 24 augustus ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

2.2 het college is bevoegd het wijzigingsplan vast te stellen

Om de procedure verder te vervolgen moet de wijziging worden vastgesteld. Het vaststellen van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wro is een bevoegdheid van het college.

3.1 Het is een wettelijk vereiste om een papieren versie vast te stellen

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het college gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan in elektronische vorm een volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

De initiatiefnemer heeft het perceel in eigendom, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Teneinde planschadeclaims niet voor rekening van de gemeente te laten komen, is met de initiatiefnemer een overeenkomst compensatie tegemoetkoming in planschade gesloten, zodat toegekende planschadeclaims, conform de standaardregeling, voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6. Uitvoering

Planning: Zo spoedig mogelijk na uw besluit wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden bij de wijzigingen die bij de vaststelling worden aangebracht, belanghebbenden, die tijdig een zienswijze naar voren brachten en belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen tegen uw besluit.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie: Het vastgestelde plan wordt toegezonden aan de verzoeker. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

Evaluatie/controle: N.v.t.

7. Bijlagen

1. Nota Zienswijzen wijzigingsplan Putterweg I (inclusief zienswijzen)
2. Staat van wijzigingen Putterweg I
3. Vast te stellen exemplaar wijziging 'Putterweg I' van het bestemmingsplan 'Garderen'

Nota Zienswijzen Wijzigingsplan "Putterweg I"

Het college van Barneveld heeft de wijziging "Putterweg I" (nr. 1416) van het bestemmingsplan "Garderen" in voorbereiding. Dit wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' op het perceel Putterweg 13-02 in Garderen.

De ontwerp wijziging en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 13 juli 2017 tot en met 27 augustus 2017. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

1.	ARAG, namens de heer F.W.A. de Jong, Koudhoornseweg 10, 3886 PK Garderen	Datum ontvangst: 16 augustus 2017 Datum dagtekening: 15 augustus 2017 Registratienummer: 1053766
<i>a. Zienswijze</i> Artikel 15.6 is een wijzigingsbevoegdheid om de bouwvlakken te wijzigen of nieuwe bouwvlakken aan te geven. Er wordt mijns inziens geen nieuw bouwvlak aangegeven maar een bestaand bouwvlak gesplitst in twee delen. Hiermee worden dus twee woningen toegestaan. Dit betekent dat er een extra woning wordt toegevoegd. Het argument van de gemeente dat er planologisch geen sprake is van toevoeging kunnen we niet volgen. <i>Gemeentelijke reactie</i> De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Garderen is in artikel 15, lid 6 als volgt geformuleerd: <i>Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel 15.2.1 komt te vervallen, de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven, mits:</i> 1. de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde; 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de woonsituatie; c. de verkeersveiligheid; en d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Met de wijziging wordt de vorm van een bestaand bouwvlak gewijzigd en wordt er een nieuw bouwvlak weergegeven. Er is planologisch inderdaad sprake van het toevoegen van een woning. Dat hier geen sprake van zou zijn wordt niet aangegeven in de wijziging. Wel wordt aangegeven dat er in de praktijk geen sprake is van het toevoegen van een woning, omdat de woning er feitelijk al staat. <i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>b. Zienswijze</i>		

De gemeente verwijst naar een registratie van de woning in het overzicht van woningaantallen zonder dat dit wordt onderbouwd d.m.v. stukken.

Gemeentelijke reactie

De woning 13-02 is als woning geregistreerd en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op basis van de registraties in de BAG worden de woningaantallen bepaald. De BAG is kosteloos raadpleegbaar via de website <https://bagviewer.kadaster.nl>.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

De gemeente geeft aan dat woning 13-03 al sinds 1992 onafgebroken wordt bewoond. Is hier sprake van een foutieve aanduiding? Het ging om woning 13-02.

Gemeentelijke reactie

Dit betreft inderdaad een foutieve aanduiding. Hier had 13-02 moeten staan.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen. In de tekst van hoofdstuk 3 zal 13-03 vervangen worden voor 13-02.

d. Zienswijze

Client vermoedt echter dat er sprake is van de volgende situatie. Het achtererf van woning Putterweg 13 is al lange tijd geleden gesplitst zodat op het erf twee gebouwen stonden met nummer 13-01. Eén gebouw was een schuur behorend bij woning 13-01 maar deze is in de loop van de tijd omgebouwd naar een woning 13-02.

Gemeentelijke reactie

Uit gegevens van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) blijkt dat de woning, aangeduid met nummer 13-02, sinds 1992 onafgebroken ingeschreven bewoners heeft gehad. Van die gegevens en situatie (in combinatie met de vergunningen genoemd bij de reactie op zienswijze 1e hieronder) is uitgegaan bij de beoordeling van deze wijziging.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

e. Zienswijze

In het dossier is niet aangegeven dat er een bouwvergunning is verleend voor betreffende woning 13-02. De rechtsgeldige planologische situatie is dat er 1 bouwvlak is waarop 1 woning is toegestaan. Volgens de gemeente zou deze wijziging de legalisering van het bouwvlak van de woningen 15 en 13-02 betreffen. Indien er geen bouwvergunning is afgegeven is het onjuist om te spreken van een legalisering.

Gemeentelijke reactie

Terecht wordt aangegeven dat uit de ontwerp-wijziging niet blijkt dat er een bouwvergunning is verleend voor de woning. Er is echter wel sprake van onherroepelijke bouwvergunningen. Op 22 april 2002 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op het perceel Putterweg 13-2. Op 26 juni 2003 is tevens een lichte bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een noodwoning op het perceel Putterweg 13-2.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan "Garderen" van 2007 (voorgaand aan het bestemmingsplan "Garderen" van 2013) in de toelichting is opgenomen dat zowel de woning Putterweg 15 als de woning 13-02 beide positief bestemd zouden gaan worden. Voor

nummer 13-02 gaat de onderbouwing daarvoor echter niet verder dan de aantekening 'ja' in een overzicht van meerdere nood- en recreatiewoningen. Kennelijk is echter bij de vertaling van deze intentie naar de plankaart verzuimd om voor beide woning een eigen bouwvlak in te tekenen. Omdat verdere onderbouwing niet beschikbaar is, is dit feit niet als doorslaggevende factor beschouwd in de huidige afweging. Aannemelijk is dat de genoemde bouwvergunningen toen de reden zijn geweest voor het positief willen bestemmen van de woning.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in hoofdstuk 3 worden ingaan op de bouwvergunningen en het bestemmingsplan "Garderen" van 2013.

f. Zienswijze

Het is vanaf 1988 niet toegestaan om permanent te wonen in bouwsels die daartoe niet geschikt zijn. De gemeente heeft nagelaten om in deze situatie tijdig te handhaven en heeft deze illegale situatie in de hand gewerkt. Zij heeft nagelaten te handhaven op het bestemmingsplan nu er twee woningen aanwezig waren in plaats van één op het betreffende bouwvlak. En zonder dat de benodigde vergunningen, voorzover bekend, aanwezig waren.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1e. Er zijn voor de bestaande situatie vergunningen verleend. Er is dan ook geen aanleiding om handhavend op te treden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

g. Zienswijze

Het bestemmingsplan Garderen van 2007 / 2013 was een conserverend bestemmingsplan. De feitelijke bestaande situatie met bewoning van de voormalige schuur is zeer waarschijnlijk zonder bouwvergunning tot stand gekomen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1e.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

h. Zienswijze

Als er geen bouwvergunning is verleend voor de realisatie van twee woningen betekent dit dat er geen juridische grondslag is om het bouwvlak te wijzigen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1e.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

i. Zienswijze

Dit verzoek om splitsing in twee zelfstandige bouwvlakken kan aangeduid worden als een ontwikkeling. In 2009 heeft de Raad de uitgangspunten voor de actualisering van bestemmingsplannen vastgesteld. Ontwikkelingen kunnen onder meer worden overgenomen als er inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn. De voorgestelde ontwikkeling voldoet hier niet aan en past dus niet in een conserverend

bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Er is in dit geval geen sprake van de actualisering van een bestemmingsplan, maar een wijziging van een bestemmingsplan, op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

j. Zienswijze

De belangen van cliënt worden geschonden doordat er zichthinder kan ontstaan vanwege de toegestane hogere bouwhoogte. Als de bestaande situatie gelegaliseerd wordt dan dient een lagere goot- en bouwhoogte aangeduid te worden op de plankaart en voor de bestemde situatie. De hoogte van 4 / 9 meter klopt niet en dient aangepast te worden naar de feitelijke situatie.

Gemeentelijke reactie

Het huidige bouwvlak heeft reeds een toegestane bouwhoogte van 4 / 9 (goothoogte / bouwhoogte). Met de wijziging wordt hier niets aan veranderd. Planologisch is hier dus ook geen sprake van verslechtering van de situatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

k. Zienswijze

Het legaliseren van deze illegale situatie leidt m.i. tot een toevoeging van 1 woning. Dit is in strijd met het vastgestelde kwalitatief woonprogramma van de provincie. De bestaande woning 13-01 kan zijn meegeteld in de betreffende aantallen, maar ik betwijfel ten eerste of dat ook voor woning 13-02 geldt. De stukken waaruit dit blijkt zijn niet beschikbaar.

Gemeentelijke reactie

De woning 13-02 is als woning geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op basis van de registraties in de BAG worden de woningaantallen bepaald. De BAG is kosteloos raadpleegbaar via de website <https://bagviewer.kadaster.nl>. Gezien het feit dat de woning reeds is geregistreerd in de bestaande aantallen, betekent dat voor het aspecten 'wonen' geen strijd is met beleid of regelgeving. Overigens zou het toevoegen van een enkele woning alsnog niet in strijd zijn met het Meerjaren Woningbouwprogramma 2011-2020. Hierin is opgenomen dat binnen de gemeente Barneveld voor de jaren 2017 tot en met 2019 is voorzien in de bouw van ongeveer 1650 woningen die naar verwachting niet allemaal gerealiseerd zullen worden. De toevoeging van een enkele woning zou daarom niet in strijd zijn met de afgesproken woningaantallen. Maar het primaire standpunt is en blijft dat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

l. Zienswijze

Er is in een aantal gevallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 aangegeven dat ontwikkelingen in principe niet worden meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan. Het zou vreemd zijn als nu plots de situatie ontstaat dat dit wél wordt toegestaan. Immers, de bewoning was niet toegestaan als er geen bouwvergunning is afgegeven.

Gemeentelijke reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is sprake geweest van een actualisering. De voorliggende wijziging vindt plaats op basis van een particulier verzoek. Dit verzoek is getoetst op basis van de huidige situatie en inzichten. De afweging die bij een actualisering in 2013 is gemaakt, staat daar volledig los van.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

m. Zienswijze

Indien een splitsing wordt toegestaan kunnen beide percelen weer extra aan- en uitbouw plegen buiten het aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met het door de gemeente gehanteerde beleid.

Gemeentelijke reactie

Wij zijn van mening dat het op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord is om planologisch een woning toe te voegen. Bij een woning zijn, op basis van het bestemmingsplan Garderen, aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan. Het oppervlak daarvoor is in de regels gerelateerd aan de omvang het perceel en het bouwvlak, met een maximum van 60 m². Deze regeling biedt daarmee een oppervlak passend bij de situatie, waarbij geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen plaatsvindt. Wij zien geen reden om de regeling voor deze specifieke situatie aan te passen. Met welk beleid dit strijdig zou zijn is ons onduidelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

n. Zienswijze

Client ziet nu al met lede ogen aan dat allerlei bouwsels in de tuin worden opgericht zonder dat de gemeente hiertegen optreedt. Client wil zekerheid en voorkomen dat na deze wijziging eigenaren buiten het bouwvlak bouwsels blijvend (gaan) oprichten. Het verzoek is om regels op te nemen zodat straks effectief handhaving kan plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

De regels voor aan-, uit- en bijgebouwen worden met deze wijziging niet aangepast. De regels voor vergunningvrij bouwen zijn landelijk vastgesteld en kunnen door de gemeente (raad of college) niet worden aangepast. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van een illegale situatie dan is het mogelijk een verzoek om handhaving in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

o. Zienswijze

Client wil tevens dat er een ruime afstand van tenminste 2 meter tot zijn schutting wordt aangehouden waarbinnen niet gebouwd mag worden. Het verzoek is om deze extra regels op te nemen in de wijziging.

Gemeentelijke reactie

De regels voor vergunningvrij bouwen laten toe dat op de erfgrens gebouwen mogen worden opgericht. Een dergelijk verbod opnemen in het bestemmingsplan zou daar geen invloed op hebben. Het is daarom niet effectief en het ligt ook niet in de rede om een dergelijk verbod op te nemen. Bovendien worden de mogelijkheden van het plaatsen van aan-, uit- en bijgebouwen met deze wijziging niet veranderd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

p. Zienswijze

Het verzoek aan de gemeente is om handhavend op te treden en alle bouwsels die binnen 2 meter vanaf de schutting van cliënt te laten verwijderen.

Gemeentelijke reactie

Voor de bebouwing van de woning 13-02 zijn bouwvergunningen verleend. Hier is dus geen sprake van illegale bebouwing. De aanwezigheid van andere (illegale) bebouwing heeft in principe geen invloed op de besluitvorming van deze wijziging. We hebben het verzoek om handhaving in behandeling genomen. Het verzoek zal verder los van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan worden behandeld. Hier zal dus ook aparte correspondentie over plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

q. Zienswijze

Mijn cliënt is als direct belanghebbende niet in gelegenheid gesteld om zijn reactie te geven op het voornemen deze wijziging toe te staan. Hierdoor is de zorgvuldigheid in de voorbereiding van het besluit geschonden.

Gemeentelijke reactie

De ingediende zienswijze gaat over de ontwerp wijziging van het bestemmingsplan. Met het ter inzage leggen en publiceren van het ontwerp is deze mogelijkheid, in overeenstemming met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geboden. De Wro, noch de Algemene wet bestuursrecht, noch enig ander recht gebied het college belanghebbenden direct aan te schrijven bij dergelijke plannen. Getuige het ontvangen van de zienswijze heeft reclamant gebruikt gemaakt van de gelegenheid om zijn reactie te geven. Onduidelijk is dan ook op welke vorm de zorgvuldigheid in de voorbereiding van het besluit zou zijn geschonden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

2.	Mevr. G. Verschuur, Putterweg 13, 3886 PA Garderen	Datum ontvangst: 22 augustus 2017 Datum dagtekening: 21 augustus 2017 Registratienummer: 10534324
<i>a. Zienswijze</i> De huidige bebouwing is ongeveer 3 meter hoog. Door de splitsing in twee bouwvlakken ontstaat de mogelijkheid om een veel hoger huis te bouwen dan op dit moment aanwezig is. Volgens het bestemmingsplan zou zelfs tot 9 meter nokhoogte gebouwd kunnen worden. Hiertegen bestaat ernstig bezwaar. Een zodanige hoogte in de achtertuin, grenzend aan verschillende woningen, levert directe zichthinder op, schending van privacy door inblik in tuinen en waardedaling van verschillende huizen door verminderde lichtinval. Er vindt een onevenredige aantasting plaats van de situatie aangrenzend aan de achterzijde van mijn huis. De binnenruimte tussen mijn huis en de woningen aan de Koudhoornseweg wordt onomkeerbaar aangetast. <i>Gemeentelijke reactie</i> Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 1j. <i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.</i>		

b. Zienswijze

Zoals u kunt zien zijn de achterste twee, lage gebouwtjes, buiten het geldende bouwvlak gebouwd. Dit is door de gemeente niet gehandhaafd. Het bestemmingsplan uit 2013 heeft deze situatie niet gelegaliseerd, want het bouwvlak staat verder van de schutting aangegeven. Ik maak bezwaar tegen een legalisering op deze wijze van illegale bouwwerken.

Gemeentelijke reactie

Een deel van de bebouwing aan de achterzijde valt inderdaad buiten het bouwvlak. De regels van het bestemmingsplan zijn er echter op gericht dat aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bedoelde bebouwing betreft een aanbouw en past binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een situatie waarin handhavend opgetreden zou moeten worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

In het bestemmingsplan van 2013 is blijkbaar een fout door de gemeente gemaakt door de vermelding op het bouwvlak 4/9 aan te duiden. De bouwhoogten op het aangegeven bouwvlak is geheel niet in overeenstemming met de feitelijke situatie waar de hoogte max. 3 meter is van woning 13-02.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan van 2013 is de geldende planologische situatie. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Hoe de aanduiding op de plankaart tot stand is gekomen en of hier al dan geen sprake is van een fout doet feitelijk niet ter zake.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze

In het verleden, omstreeks 2002, is tegen de bouwvergunning van woning Putterweg 13-02 ook al bezwaar geweest omdat er een voormalige schuur/kippenhok is omgebouwd naar een woning. Helaas is door een fout het bezwaar te laat ingediend. Mondeling was de gemeente op de hoogte. Er is toen uitdrukkelijk door de gemeente aan de vorige eigenaar aangegeven dat de maximale uitbreiding van 50% voor de woning Putterweg 15 benut is door verbouw van een kippenhok tot woning, Putterweg 13-02. De woning 13-02 is een uitbreiding van woning Putterweg 15.

Gemeentelijke reactie

De vergunning uit 2002 is verleend en onherroepelijk. Op de tekeningen behorend bij de vergunning komt de woning van nummer 15 niet voor. De vergunning is enkel gericht op de woning 13-02. Er is geen sprake van dat het zou gaan om een uitbreiding van nummer 15.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

e. Zienswijze

De gemeente voert een streng beleid om extra woningen tegen te gaan. In dit geval lijkt de gemeente haar eigen regels niet toe te passen. Het blijkt dat het sinds 1988 niet is toegestaan om permanent te wonen in bouwsels die daarvoor niet geschikt zijn. Zoals op de foto [...] is te zien, is er een soort recreatiewoning aanwezig van kunststof en golfplaten dak. Dat is rond 2002 (onder protest van omwonenden) gebouwd. De wijziging die nu is aangevraagd is nodig om er een volwaardig huis van te maken en er permanent in te kunnen wonen. De gemeente heeft haar regel om geen extra woning bij Putterweg 15 toe te staan overtreden en is niet

gaan handhaven omdat er twee woningen op één bouwvlak staan. Ik vind het onbegrijpelijk dat de gemeente nu wil meewerken om zelfs een apart bouwvlak toe te staan. Er wordt geen rekening gehouden met mijn belangen als eigenaar van het buurperceel. Indien de gemeente de splitsing van het perceel nu toestaat wordt de bouwoppervlakte nogmaals vergroot zonder dat rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden. Het is geheel in strijd met het strenge beleid dat de gemeente voert om bestaande bebouwing naar aard en omvang niet te vergroten en extra woningen niet toe te staan.

Gemeentelijke reactie

Op welk beleid hier exact bedoeld wordt is niet duidelijk. Er is geen streng beleid om extra woningen tegen te gaan. In het buitengebied van de gemeente is hier wel sprake van. Dit geldt echter niet voor stedelijke gebied (waaronder ook de kernen begrepen worden). Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijzen 1k en 1m.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

f. Zienswijze

Als de gemeente de splitsing toestaat dan ontstaat een onomkeerbare situatie. Woning 13-02 vraagt een bouwvergunning aan, de gemeente moet verlenen en de woning kan dan gewoon worden uitgebreid in omvang. Een volstrekt onaanvaardbare situatie voor mij als aangrenzende buur. Er ontstaat een waardedaling van mijn woning door "verdichting" op het achtererf en privacy aantasting. In de eerste jaren werd deze "woning" niet permanent bewoond, maar dat lijkt nu toch de bedoeling. Het is bezwaarlijk dat op deze wijze een illegale situatie wordt omgezet in een legale situatie. De kaveldeling leent zich niet voor een volwaardig woonhuis op het achtererf.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reacties op zienswijzen 1d, 1j en 1m.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

g. Zienswijze

Uit andere bronnen is duidelijk geworden dat de eigenaar de woning 13-02 verhuurt. De bewoner van Putterweg 13-02 heeft een bedrijf op dit adres opgericht, Abdullam Ambulante Hulpverlening. Het feit dat dus naast wonen ook aan huis vanuit een kantoor wordt gewerkt, roept eveneens bezwaar op. Blijkbaar is de splitsing ook bedoeld om een kantoor te bouwen. Ook dat leidt tot het vergroten van de woning. De aard van de woning wordt gewijzigd. Bij de vastlegging van de situatie in 2013 is uitdrukkelijk door de gemeente aangegeven in de Toelichting op het bestemmingsplan, dat bij afwijking van het plan de bebouwing naar aard en omvang niet mag worden vergroot. Dus ook niet een wijziging zoals deze nu wordt aangevraagd.

Gemeentelijke reactie

Welke bronnen worden bedoeld met 'andere bronnen' is ons niet duidelijk. Zoals bij de reactie op zienswijze 1d is aangegeven wordt het pand sinds 1992 onafgebroken bewoond. Binnen de regels van het bestemmingsplan Garderen is het toegestaan een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit uit te oefenen. Van de bouw van een kantoor is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

h. Zienswijze

Op 27 juni 2013 ben ik eigenaar geworden van de woning op Putterweg 13, en niet op de

hoogte gesteld van een wijziging van de bestaande situatie. De gemeente heeft aangegeven dat er sprake is van het vastleggen van de huidige situatie. Op dat moment was er sprake van een hoogte van de woning nummer 13-02 van circa 3 meter. Dat de gemeente nu een hoogte van 4 meter, met 9 meter nokhoogte toestaat, moet dus op een vergissing berusten. Dit is niet de vastlegging van de feitelijke situatie. Ik verzoek dan ook om correctie van de foutieve aanduiding van de betreffende bouwhoogte. Er dient maximaal een nokhoogte van 3 meter mogelijk te zijn, om te voorkomen dat omringende eigenaren, en ik in het bijzonder, overlast gaan ervaren van deze situatie. Door deze aanvraag ben ik mij pas nu bewust geworden dat de gemeente nu een hoogte van 4 meter, met 9 meter nokhoogte toestaat, reden dat ik nu ook bezwaar maak. Zoals u ziet op de foto is het huis op Putterweg 15 beduidend lager dan de nu aangegeven bouwhoogten op het bouwvlak. En de achtergelegen woning Putterweg 13-02 is nog lager.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reacties op zienswijzen 2c en 1 j.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

i. Zienswijze

Verder ben ik niet op de hoogte gesteld van de aanvraag om een prachtige oude boom te kappen. Ik vermoed dat dit is gedaan om vervolgens te kunnen gaan bouwen. Ik vind het onzorgvuldig dat ik als naaste buur niet op de hoogte ben gesteld over dit voornemen. Mijn achteruitzicht wordt nu ernstig aangetast als de boom wordt gekapt en het huis wordt vergroot.

Gemeentelijke reactie

Het kappen van bomen (en eventuele vergunningen en/of afstemming daarover) maakt geen onderdeel uit van de voorliggende procedure en heeft daarom ook geen invloed op de besluitvorming over de wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

j. Zienswijze

Ik overweeg een verzoek in te dienen om planschade te claimen als de gemeente de aanduiding voor het bouwvlak niet alsnog teruggedraait en wijzigt in de huidige hoogte van 2,5/3m. Eveneens overweeg ik om een handhavingsverzoek in te dienen om de bebouwing die buiten het bouwvlak staat te verwijderen. De gemeente is overal aan het optreden om illegale situaties te beëindigen alleen deze situatie laat zij in stand. Dat is onredelijk en onzorgvuldig.

Gemeentelijke reactie

Het staat reclamant vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade, danwel een verzoek om handhaving in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging het bestemmingsplan aan te passen.

3.	SRK Rechtsbijstand, namens de heer R. Ausema en mevrouw W. Jansen, Putterweg 15, 3886 PA, Garderen.	Datum ontvangst: 24 augustus 2017 Datum dagtekening: 24 augustus 2017 Registratienummer: 1054803
a.	<i>Zienswijze</i> Het plan voorziet volgens u in het toevoegen van een nieuw bouwvlak. Cliënten kunnen u in dit standpunt niet goed volgen. In hun optiek is namelijk geen sprake van het toevoegen van	

een nieuw bouwvlak maar van het splitsen van een bestaand bouwvlak in twee delen. Per bouwvlak wordt één vrijstaande woning toegestaan. Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid wordt nu dus een extra woning toegevoegd.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1a.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Het standpunt van uw college dat er planologisch geen sprake is van toevoeging van een woning omdat het adres Putterweg 13-02 al geregistreerd is in de woningaantallen van uw gemeente, ontbeert een deugdelijke motivering. Het lijkt meer voor de hand te liggen dat de woning aan Putterweg 13-01 is meegenomen in de woningaantallen van uw gemeente. Cliënten betwijfelen of dit ook voor de woning aan Putterweg 13-02 geldt. Zonder stukken is dit voor cliënten echter niet inzichtelijk en niet te verifiëren.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1k.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 'planbeschrijving' kenbaar gemaakt dat de woning op nummer 13-03 sinds 1992 onafgebroken wordt, bewoond. Hier lijkt sprake te zijn van een kennelijke verschrijving nu het gaat om de woning Putterweg 13-02

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1c.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze

Volgens cliënten doet zich de volgende situatie voor. Het achtererf van de woning aan Putterweg 13 is in het verleden gesplitst. Op het perceel waren twee gebouwen aanwezig. Eén gebouw betrof een schuur behorend bij de woning op 13-01. De schuur is in de loop der tijd omgebouwd naar een woning en kreeg nummer 13-02. Voor zover het cliënten bekend is, is voor de wijziging van het gebruik van schuur naar woonhuis en voor de verbouwing van schuur tot woonhuis, nimmer een vergunning verleend. U heeft nagelaten om handhavend op te treden tegen de illegale situatie terwijl dit zeer goed mogelijk is. Er is immers sprake van met het bestemmingsplan strijdig gebruik nu slechts één vrijstaande woning is toegestaan per bouwvlak ingevolge het bepaalde in artikel 15.2.1 sub c van de planregels van het bestemmingsplan 'Garderen'.

De rechtsgeldige planologische situatie is dat er volgens het bepaalde in artikel 15.2.1 sub c van de planregels van het bestemmingsplan 'Garderen' per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. Dit betreft de woning van cliënten aan Putterweg 15. Uw college geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 15, zesde lid, van de planregels van het bestemmingsplan 'Garderen' om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de planologische regeling. Nu er geen bouwvergunning is verleend voor de woning 13-02 ,

ontbreekt een juridische grondslag om het bouwvlak te wijzigen. Middels gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt thans een 'illegale woning' gelegaliseerd.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1d en 1e.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen. Een verwijzing naar de genoemde vergunningen zal in de toelichting in hoofdstuk 3 worden opgenomen.

e. Zienswijze

Het legaliseren van de illegale situatie leidt tot toevoeging van 1 woning en dit is in strijd met het vastgestelde kwalitatief woonprogramma van de Provincie en artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1k.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

f. Zienswijze

De motivering dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan aangezien de feitelijke situatie al bestaat en er in de praktijk niets veranderd is bovendien 'kort door de bocht'. Op geen enkele wijze is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid. Dit klemmt te meer nu cliënten menen dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een onevenredige aantasting van hun woonsituatie oplevert en negatieve effecten met zich brengt voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van de percelen. Het creëren van een bouwvlak heeft immers tot gevolg dat buiten het aangeduide bouwvlak aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximum bebouwingspercentage van 50%. Dit heeft zichthinder tot gevolg.

Gemeentelijke reactie

De exacte tekst van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de reactie op zienswijze 1a. Dat aan de eerste wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan is in de toelichting van de wijziging aangegeven in paragraaf 5.5. Op verschillende plaatsen is beschreven hoe aan de tweede wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt qua bouwvolumes van de bouwvlakken, planologisch gezien, niet uitgebreid. Het gebied binnen de bestemming en buiten het bouwvlak, komt in de huidige situatie ook in aanmerking voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken. Het gebied is bovendien ingesloten door andere woonbebouwing en heeft als achtererf het karakter (en is ervoor bedoeld) dat dit deel gebruikt wordt voor het plaatsen van bijbehorende bebouwing. De wijziging heeft daarom dus niet tot gevolg dat het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig wordt aangetast. De woonsituatie is beschreven in paragraaf 4.4.2 van de wijziging en onder de reactie op zienswijze 1k. De bereikbaarheid van de woning is qua verkeersveiligheid niet in het geding. Dit is beschreven in paragraaf 5.14 van de wijziging. Bovendien is in de afgelopen jaren niet gebleken dat de verkeersveiligheid ter plaatse onveilig is. De omliggende percelen zijn woonpercelen. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen onevenredig negatieve invloed op de gebruiksmogelijkheden van deze percelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

g. Zienswijze

Clënten merken verder op dat blijkens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Garderen' een maximum goothoogte is toegestaan van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De tot schuur verbouwde woning aan Putterweg 13-02 heeft een lagere goothoogte en bouwhoogte. Indien u deze maatvoering niet aanpast voor het bouwvlak ten behoeve van het perceel Putterweg 13-02, maakt dit de weg vrij voor het optrekken van de goothoogte en bouwhoogte. Dit is een ongewenste situatie. Clënten zien dan ook graag dat de maatvoering wordt aangepast conform de feitelijke situatie.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1j.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.

h. Zienswijze

Het bestemmingsplan 'Garderen' van 2013 betreft een conserverend bestemmingsplan. Blijkens de plantoelichting gaat het om een bestemmingsplan dat niet afwijkt van het voorheen geldende plan en alleen de bestaande situatie vastlegt. In casu is sprake van een nieuwe ontwikkeling 'realisatie bouwvlak, toestaan 1 extra woning' die in strijd is met het uitgangspunt dat het een conserverend plan betreft. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1i.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de wijziging van het bestemmingsplan aan te passen.