

NOTA ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Meuluntersweg 78 te Lunteren

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied omgeving Agrarisch Buitengebied omgeving Meuluntersweg 78 te Lunteren" heeft van donderdag 17 juni tot en met woensdag 27 juli 2010 ter inzage gelegen. Binnen de voornoemde termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijze

Reclamant heeft 22 juli een zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend binnen de eerdergenoemde termijn van de ter inzage legging en is derhalve ontvankelijk. In de brief wordt een zestal punten genoemd die betrekking hebben op het voorgenomen bestemmingsplan. Hieronder wordt de zienswijze puntgewijs behandeld. Bij ieder punt is er een reactie opgenomen van de gemeente.

1. Het bestemmingsplan laat alle ruimte voor het voortbestaan van de bestaande bebouwing. Echter de sloop van bestaande bebouwing is een voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de Regiovisie wordt gesteld dat als er minimaal 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt er daarvoor in de plaats één extra woning mag worden teruggebouwd. De gemeente kiest ervoor om het perceel dusdanig te bestemmen dat de gebruikerswaarden van de te slopen bebouwing gereduceerd wordt tot een nihil waarde. Mocht dit niet afdoende zijn dan neemt de gemeente in overweging of er een titel is om over te gaan tot handhavend optreden.

Daarnaast verplicht de privaatrechtelijke overeenkomst, afgesloten met de eigenaar van het perceel aan de Meulunterseweg 78, de eigenaar tot het uitvoeren en in stand houden van de landschappelijke elementen. De beplanting die zal worden aangelegd komt grotendeels op de plaats van de huidige bebouwing op het terrein. Tot slot is met de voorgaande functiewisselingen gebleken dat het slopen van de agrarische bebouwing altijd wordt uitgevoerd.

2. Het bestemmingsplan noemt de kadastrale grenzen als de perceelsgrenzen, maar de bestemmingskaart is getekend met kennelijke veronachtzaming van de kadastrale grenzen. Door dit juist in het bestemmingsplan te verwerken kunnen ernstige misverstanden worden voorkomen.

Allereerst hebben kadastrale grenzen geen planologische gevolgen voor een bestemmingsplan. Inderdaad zijn in het ontwerpbestemmingsplan foutieve kadastrale grenzen gebruikt. Inmiddels heeft het Kadaster de door u aangegeven correcties doorgevoerd.

3. Wat zijn de afmetingen van het woningbouwvlak en wat is de minimum afstand ervan tot de perceelsgrens? Hoever zal er buiten het bouwvlak gebouwd kunnen volgens regelgeving omtrent vergunningvrij bouwen?

De oppervlakte van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning is ongeveer 12 bij 14 meter. De afstand tot de perceelsgrens is ongeveer 13 meter. Met de regelgeving rond vergunningsvrij bouwen kan deze woning hiernaast aan alle zijden (behalve aan de voorzijde) maximaal 2,5 meter uitbreiden.

4. Het bestemmingsvlak "wonen" reikt tot de erfgras. De bijgebouwen zijn tot op die erfgras geprojecteerd. Op en nabij die erfgras staan 80 jaar oude bomen. Wij verzoeken u om de bijgebouwen op een vaste afstand van de erfgras te bestemmen, waardoor eventuele boomwortels kunnen voortbestaan.

Inderdaad is het aanduidingsvlak voor bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan getekend tot aan de perceelsgrens. Eventuele belemmering voor de groei van de aanwezige bomen acht de gemeente ongewenst. In het belang van deze bomen is de plangrens van het bestemmingsplan vanaf de gecorrigeerde kadastrale grens 2 meter opgeschoven. Op deze manier kunnen bijgebouwen (binnen het aanduidingsvlak voor bijgebouwen) en ook vergunningsvrije bouwwerken (binnen de woonbestemming) niet meer op de erfgras worden gebouwd.

5. Voor bijgebouwen is als maximale goothoogte 3,20 en als maximale nokhoogte 6,20m ten opzichte van het maaiveld voorgeschreven, met daarbij dakhellingen tussen de 30 en 50 graden. Echter geen dakvorm en nokrichting. Aldus kunnen bijvoorbeeld lessenaardaken, mansardekappen of bijvoorbeeld meer dan twee topgevels per gebouw worden gebouwd. De maximale gebouwhoogte op de perceelsgrens kan aldus 6.20 meter ten opzichte van het maaiveld zijn, dat wil zeggen: landschappelijke schade voor het buurperceel.

Door het reguleren van de goot- en nokhoogte en het voorschrijven van de dakhelling wordt de keuze van een dakvorm danig beperkt. De beperkte ruimte die hier binnen nog te vinden is leent zich niet voor regulatie middels het bestemmingsplan. De aanwezige ruimte om te kiezen voor een dakvorm kan zich slechts verzetten tegen 'redelijke eisen van welstand. Dit aspect zal beoordeeld worden in de betreffende vergunningsprocedure.

6. In het buitengebied worden soms paarden gehouden (onduidelijk voor hobby of voor beroep) terwijl nergens in het plan is vastgesteld wat en onder welke voorwaarden dit is toegestaan (bv. aantal dieren, huisvesting, mest opslag en afvoer, paardenbak, buitenverlichting). Soortgelijke vragen bestaan er voor maximaal verharding oppervlak, tennisbanen, zwembad, bio-industrie, enzovoort.

Hoeveel paarden exact hobbymatig gehouden mogen worden bij een woning is lastig aan te geven. Soms wordt de norm van één paard per bewoner aangehouden. Belangrijk is in dit verband op te merken dat het houden van paarden op dit adres geen afbreuk mag doen aan de bestemming 'wonen'. Voor het afvoeren en opslaan van mest en dat soort zaken dient men uiteraard te zorgen dat dit geen overlast veroorzaakt voor omwonenden.

Dit geldt ook voor de overige genoemde zaken. Voor privégebruik zijn allerlei functies mogelijk, maar aan de woonbestemming mag geen afbreuk worden gedaan. Verharding is alleen mogelijk binnen de bestemming wonen.