

Nota van Zienswijzen 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' d.d. 30 november 2021

(BP1218)

Inleiding

Van 27 mei tot en met 7 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en is hiermee ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze.

In de nota is de hoofdzaak uit de zienswijze weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze is met letter opgesomd en wordt hierna geanonimiseerd. De indiener van de zienswijze ontvangt bericht over de aanduiding van zijn of haar zienswijze.

Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijze is ingediend en opgenomen in de nota.

Naam (anonimiseren)	Adres (anonimiseren)	Datum indiening
Indiener 1:		2 juli 2021

Aanduiding	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassing besluit
A.1	Indiener wil voorstellen het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning op Zandweg 4a ongeveer 6 meter verder naar de weg op te schuiven. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft reclamant de keuzes gemaakt m.b.t. de herinrichting van de woning. In het midden is daarom gekozen voor een doorzon woonkamer met openslaande deuren, gerealiseerd aan de oostkant, de zijde van Zandweg 4a. Hierdoor valt de zon de woonkamer in en is er veel licht door de open doorkijk richting de Lange Weisteeg.	Het plan is afgestemd op de stedenbouwkundige richtlijnen van de gemeente (brief van 31 oktober 2018). De gemeente heeft het conceptbestemmingsplan hieraan getoetst. De enige afwijking is de grootte van het bouwvlak van 10 bij 14 meter, omdat dit de nieuwe standaard is voor vrijstaande woningen. Bij de opzet van het plan is naar gezocht naar een goede ruimtelijk en stedenbouwkundige invulling die niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden. Het plan betreft een verschuiving van het bouwvlak in de richting van de openbare weg en veel meer in één lijn met de bestaande woning op het naastgelegen perceel, tevens inhoudende een planologisch gehalveerde intensivering van het gebruik (woongebouw voor twee wooneenheden wordt één vrijstaande woning). Het bouwvlak voor het hoofdgebouw ligt op 8 meter van de zijdelingse perceel en op tenminste 18 meter van de naastgelegen woning. Voor zover indiener van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet een aanpassing van het bestemmingsplan

De volgende vragen zijn met de zienswijze gesteld en opgenomen in de nota.

Vraag 1	Het ontwerpbestemmingsplan voor Zandweg 4a (2021-05-14) heeft direct verband met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Zandweg 6 Ammerzoden'. In dit vastgestelde bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1.2.1 (Algemeen) geschetst hoe de verschillende gebouwen zich tot elkaar zullen verhouden. Door de voorgenomen wijziging voor Zandweg 4a, zal dit ook wijzigen voor Zandweg 6. Indien er verzoekt om aan te geven hoe het bestemmingsplan voor Zandweg 6 hierdoor wordt beïnvloed? Moet dit dan ook opnieuw worden vastgesteld?	Het geldende bestemmingsplan voor de locaties Zandweg 4a en 6 is niet 'Buitengebied herziening 2016, Zandweg 6 Ammerzoden' maar 'Buitengebied herziening 2016'. In die integrale herziening is niet een dergelijke beschrijving opgenomen. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat alleen de regels en verbeelding juridisch bindend zijn. Het nieuwe bestemmingsplan voor Zandweg 4a heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Zandweg 6 Ammerzoden'.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
Vraag 2	In het bestemmingsplan ontwerp (2021-05-14) zien we een tekening waarbij de voorgevel rooilijn voor het bouwvlak (van 4a), langs de schuur (van 6) is getrokken. Dit begrijpt indiener niet. Want inmiddels heeft indiener ook de argumentatie van de gemeente Maasdriel ontvangen, en daar is een andere tekening toegevoegd (zie hiervoor de eerdergenoemde bijlage III). Waarom wordt in het nieuwe bestemmingsplan de schuur als ijkpunt aangehouden? En dus niet het huis? Welke tekening geldt? Is het niet gebruikelijk dat de weg als ijkpunt wordt genomen?	De woning met huisnummer 6 is als ijkpunt genomen. De nieuwe woning wordt 1,5m voor de voorgevelrooilijn gerealiseerd en in positie evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Een en ander zoals op de afbeeldingen in bijlage III kan worden gezien.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
Vraag 3	Met betrekking tot de inrit van het perceel 4a is er ook niet echt duidelijkheid waar deze uiteindelijk wordt gesitueerd. Er is een variant geheel rechts en een variant in het midden. Echter hebben de burens strak langs onze gezamenlijk de perceelgrens (links op hun perceel), een degelijk gefundeerde oprit gerealiseerd welke niet als tijdelijk kan worden beoordeeld door ons. Voor ons als burens is dit een cruciaal onderdeel van het gehele plan met betrekking tot mogelijk geluidsoverlast. Waar wordt de inrit gesitueerd?	In het vigerende bestemmingsplan is de positie van de inrit niet vastgelegd. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor 4a evenmin. Wel is duidelijk dat met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor 4a nog slechts één woning is toegelaten in plaats van twee. Het aantal verkeersbewegingen en dus de hinder neemt planologisch gezien af. De tijdelijke woning maakt op dit moment gebruik van de bestaande uitweg die al er ten tijde van het agrarische bedrijf lag. Per woning is volgens het gemeentelijk beleid maximaal 1 oprit toegelaten. Indien	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

		de bewoners van de nieuwe woning de oprit willen verplaatsen dient daarvoor een aparte procedure te worden doorlopen met een zelfstandige bezwaarprocedure.	
Vraag 4	De stedenbouwkundige concludeert al in 2018, dat de voorgevel ten minste 1,5m voor de voorgevel rooilijn van de bestaande woning moet liggen. Van de woning dus en niet de schuur. Bovendien mag dit dus ook meer zijn. Opvallend is dat de rooilijn op geen enkele wijze parallellen vertoont noch met de wegas, noch met de kadastrale perceelgrenzen. Door deze positionering wordt Zandweg ongenummerd, kadastraal 1522 gediskwalificeerd voor toekomstige ontwikkelingen. in onze beleving is dit een perceel welke in de toekomst misschien in aanmerking zou kunnen komen voor inbreiding. Zeker met het oog op de sprokkelmogelijkheden binnen het nu geldende VAB-beleid. Hiermee is het voor het straatbeeld met de gewenste lintbebouwing, zoals beschreven in de uitgangspunten van de stedenbouwkundige argumenten Uit 2018, relevant om het bouwvlak zes meter richting de weg op te schuiven en hiermee de voorgevel rooilijn te verplaatsen. Indiener vraagt of de gemeente deze visie deelt? Zo nee, kunt u dan de keuze van de positie van de voorgevel rooilijn, motiveren?	De woning met huisnummer 6 is als ijkpunt genomen. De nieuwe woning wordt 1,5m voor de voorgevelrooilijn gerealiseerd en in positie evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Een en ander zoals op de afbeeldingen in bijlage III kan worden gezien. Van inbreiding op kadastraal perceel 1522 is geen sprake omdat dit perceel in het buitengebied ligt. Een verzoek voor een VAB-woning dient afzonderlijk te worden beoordeeld, hierop wordt niet voorgesorteerd.	De zienswijze leidt niet een aanpassing van het bestemmingsplan
Vraag 5	In het welstandsbeleid van de gemeente wordt gesteld dat er zoveel mogelijk 'lint bebouwing' toegepast wordt bij nieuwbouw. Er wordt zelfs gesteld dat niet alleen het uiterlijk, maar ook de locatie van de woning ertoe doet (Welstandsnota 6.2.4 Lintbebouwing). Doordat de kadastrale grens enigszins wijkt ten opzichte van het perceel op nummer 6 is deze afstand al ruimer. Waarom wordt in het voorgestelde bestemmingsplan het bouwblok dan alsnog aanzienlijk verder van de weg af geplaatst, dan de woning op Zandweg 6?	De projectlocatie is in de welstandsnota aangeduid als 'Lintbebouwing'. Paragraaf 6.2.4 (blz. 80) van de Welstandsnota is van toepassing op de gebieden die zijn aangeduid als 'lintbebouwing' op de kaart Gebiedsindeling Maasdriel (blz 51). Dat er zoveel mogelijk lintbebouwing wordt toegepast staat niet in de Welstandsnota vermeld voor het plangebied.	De zienswijze leidt niet een aanpassing van het bestemmingsplan
Vraag 6	Bij de realisatie van de tijdelijke woning op Zandweg 4a is het perceel bijna een halve meter opgehoogd. Waarom dat is gebeurd, is reclamant onduidelijk. Het	Peil is gedefinieerd in artikel 1.44: "-voor gebouwen grenzend aan een weg, de kruin van de weg ter plaatse van het gebouw;	De zienswijze leidt niet een aanpassing van het bestemmingsplan

	was tenslotte tot 2019 één perceel. Deze ophoging zal vermoedelijk ook voor de definitieve woning plaats vinden. Vanuit perceel van reclamant gezien, zal de nokhoogte dus altijd hoger zijn, dan de feitelijke hoogte. Dat betekent dus nóg minder lichtinval. Wat is het peil wat de gemeente hiervoor hanteert?	-voor dijkwoningen: de bestaande gemiddelde hoogte van het maaiveld op het punt waar deze grenst aan de gevel die is gericht naar de weg; -in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein; -indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse" Van een hoger peil als gevolg van plaatselijk aangebrachte verhogingen kan derhalve geen sprake zijn omdat de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein aangehouden moet worden.	
Vraag 7	Op grond van artikel 1:2 AWB is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is, in dit geval uw besluit om het bestemmingsplan te wijzigen. Als direct aangrenzende burens hebben wij een duidelijk belang, want de lichtinval in onze woning wordt sterk verminderd door deze voorgenomen wijziging. Waarom wordt belang van indiener (aangrenzende burens) niet door de gemeente gehoord en behandeld? Missen we hier het gelijkheidsbeginsel?	Op de voorbereiding van het besluit is de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Na afweging van de ingediende zienswijze en andere relevante factoren, neemt de gemeenteraad een besluit. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Het belang van indiener wordt met de beantwoording van de zienswijze gehoord en afgewogen. Mocht de indiener van een zienswijze van mening zijn dat de gemeente daarbij onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn visie, dan kan hij in beroep gaan tegen het genomen besluit bij de bestuursrechter, net als andere belanghebbenden. Inmiddels hebben gesprekken plaatsgevonden met en tussen partijen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
Vraag 8	Verder geeft gemeente in een brief van 18 mei 2021 aan dat het bouwvlak niet verder naar de weg kan worden opgeschoven in verband met een hogere geluidsbelasting. Alleen begrijpt indiener dat gemeente voornemens is om een hogere geluidswaarde vast te	De bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde Wet geluidhinder ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De hogere waarde waartoe het college voornemens is een besluit te nemen, is gebaseerd op de akoestische situatie op de	De zienswijze leidt wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan

	laten stellen door de gemeenteraad. Hiervoor is ook een voorstel openbaar gemaakt. Vervalt dan het probleem van de geluidsoverlast met het voorgenomen besluit om de geluidsnorm te verhogen?	gekozen locatie. De geluidbelasting op de gevel ligt net boven de voorkeurswaarde maar valt binnen de toegestane grenswaarde. Het verder naar voren plaatsen van de woning zal vanzelfsprekend een hogere geluidbelasting op de gevel tot gevolg hebben en daartoe heeft het college geen ontwerpbesluit genomen. Inmiddels heeft het college een nieuw besluit Hgw genomen die gebaseerd is op een verschuiving van het bouwvlak met 3 meter richting de Zandweg. Een verdere verschuiving is op basis van de geluidbelasting niet wenselijk.	
Vraag 9	In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2015, Zandweg 6 Ammerzoden', wat ongewijzigd is overgenomen bij de vaststelling van Buitengebied herziening 2016, is een akoestisch onderzoek toegevoegd waarin staat beschreven dat de berekende grenswaarden op grond van art. 110g van de wetgeluidshinder mag worden verminderd met 5 dB (par. 2.2). De metingen uit 2015 hebben een geldigheid van 10 jaar. De vastgestelde waarde op het bouwblok van het vigerende bestemmingsplan zijn 42/44 dB. Dus ruim binnen de voorkeursgrens van 48 dB. Echter wordt een vrijstelling van de voorkeursgrens aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij het voorliggende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek bijgevoegd waarbij er voor het nieuwe bouwblok een waarde is vastgesteld van 49 dB. Dit is een minimale overschrijding voor de voorkeursgrenswaarde maar valt ruimschoots binnen de, door de gemeenteraad goedgekeurde, vrijstelling van de grenswaarde. Het akoestische rapport geeft aan dat een minimale bouwkundige aanpassing van de voorgevel, voldoende is om binnen te voorkeursgrenswaarde te blijven. Reclamant ziet hierdoor geen enkele akoestische belemmering om het bouwblok zes meter richting de	Het vigerende bestemmingsplan voor Zandweg 4a en 6 is niet 'Buitengebied herziening 2016, Zandweg 6 Ammerzoden' maar 'Buitengebied herziening 2016'. Hierin is niet een dergelijke beschrijving opgenomen. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat alleen de regels en verbeelding juridisch bindend zijn. Het nieuwe bestemmingsplan voor Zandweg 4a heeft geen relatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Zandweg 6 Ammerzoden'. Het akoestisch onderzoek is op de nieuwe situatie afgestemd en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Zie verder de beantwoording bij vraag 8.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

	weg op te schuiven. Deelt gemeente deze visie? Zo nee, kan gemeente dit motiveren?		
Vraag 10	Daarnaast bent u de reconstructie van de Zandweg aan het voorbereiden. Hiervoor hebben we inmiddels een tweede bewonersbrief mogen uitvangen (bijlage IV — Stand van zaken reconstructie Zandweg). De reconstructie behelst verkeersremmende maatregelen op o.a. de kruising Zandweg/ Lange Weisteeg en een verlaging van de maximale snelheid. Ik begrijp dat deze plannen nog moeten worden geaccordeerd, maar dat de onderzoeken hiervoor al komende september (2021) worden vastgesteld. Kan gemeente deze voorstellen meenemen in haar beoordeling over geluidsoverlast en zienswijze van reclamant?	De maximaal toegestane snelheid ter plaatse wordt na de reconstructie teruggebracht van 80 km/h naar 60 km/h. Ook worden er verkeersremmende maatregelen genomen. De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning zal hierdoor (in theorie) lager uitvallen. De verkeerstechnische maatregelen zijn echter geen dringende reden om af te wijken van de stedenbouwkundige opzet van het bouwvlak en de positionering van de woning. Bij de berekening van de nieuwe geluidswaarde en het nieuwe besluit Hgw zijn de uitgangspunten van de reconstructie meegenomen.	De verschuiving van het bouwvlak leidt tot een hogere geluidbelasting. Deze valt echter nog binnen de grenswaarde.
Vraag 11	In het akoestisch onderzoek wordt gemeld dat het aanbrengen van een geluidsarm wegdek weliswaar de overlast met 5 dB naar beneden kan worden bijgesteld, maar dat de kosten op bezwaren zou stuiten (geraamd op €60.000 in paragraaf 5.2.2. van het akoestisch onderzoek). Gezien de voorbereiding van de reconstructie Zandweg, kan reclamant zich voorstellen dat deze extra kosten veel lager uitvallen, omdat de gemeente toch al gaat asfalteren. Kan gemeente aangeven hoeveel meerkosten het geluidsstille asfalt in dit geval zou zijn? Als deze kosten veel lager uitvallen, kan de gemeente dan overwegen om deze maatregel wel toe te staan? Een geluidsarmere asfalt laag zal namelijk voor alle woningen aan de Zandweg aantrekkelijk zijn.	Het verschil tussen 'regulier' asfalt en geluidsreducerend asfalt zijn: 1. De levensduur van geluidsreducerend asfalt is 30% korter dan 'regulier' asfalt; 2. Reparatiekosten zijn erg hoog omdat dit niet met het regulier onderhoud meegenomen kan worden en speciaal hiervoor een asfaltploeg (met duur asfalt) moet komen; 3. Geluidsreducerend asfalt is 50% duurder dan regulier asfalt; 4. De geluidsreductie neemt snel af waardoor het effect na verloop van tijd af neemt; 5. De geluidsreductie is bij lage snelheden (60km/h) beperkt; 6. Geluidsreducerend asfalt wordt eigenlijk alleen maar toegepast op (druk bereden) rijks- en provinciale wegen omdat daar het effect groot is. Dit geldt niet voor extensief gebruikte wegen in het buitengebied.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

		De kosten voor geluidsarm asfalt bedragen circa 250% ten opzichte van regulier asfalt (Total Costs of Ownership).	
Vraag 12	In de afgelopen periode sinds de aanvraag van de vergunning van de tijdelijke woning op Zandweg 4a in het najaar van 2020 probeert indiener in contact te komen met de gemeente. Indiener heeft zelfs nog een gesprek voorgesteld met de burens en de wethouder, maar ook dit voorstel wordt afgewezen. Met het oog op de nieuwe omgevingswet staat deze werkwijze haaks op wat deze nieuwe wet van de gemeente en van indiener als burger vraagt. Waarom wijst de gemeente iedere toenadering van indiener van de hand? Terwijl dit het proces voor de burens alleen maar vertraagt. En dat laatste nemen zij niet de gemeente, maar ons kwalijk.	De initiatiefnemer geeft aan dat deze bij aanvang van het proces aan indiener heeft gevraagd om de wijziging samen aan te vragen vanwege het oorspronkelijk gezamenlijk inrichtingsplan. Indiener gaf aan daar geen belang bij te hebben. Deze wilde wel samen het recht van overpad notarieel ongedaan laten maken. Initiatiefnemer heeft vervolgens aan de gemeente gevraagd wat de beste plaats is om de vrijstaande woning te bouwen. Op het stedenbouwkundig advies van de gemeente heeft de initiatiefnemer de plannen uitgewerkt en de onderzoeksrapporten opgesteld. Over de situering van het bouwvlak en de woning heeft later nog overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en indiener. Dit heeft echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing. Ook tussen gemeente en indiener is contact geweest. Hierbij heeft gemeente aangegeven vast te houden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals wij die per brief van november 2018 aan initiatiefnemer hebben medegedeeld. Het belang van reclamant wordt met de beantwoording van de zienswijze gehoord en afgewogen. Mocht de indiener van een zienswijze van mening zijn dat de gemeente daarbij onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn visie, dan kan hij in beroep gaan tegen het genomen besluit bij de bestuursrechter, net als andere belanghebbenden. Inmiddels hebben gesprekken plaatsgevonden tussen en met partijen.	De overeenstemming tussen partijen heeft geleid tot een verschuiving van het bouwvlak.

Vraag 13	In het voorstel uit oktober 2020 wil indiener graag het bouwblok voor Zandweg 4a, zes meter dichters naar de weg situeren. De argumentatie van indiener heeft de gemeente in deze brief inmiddels kunnen lezen. Graag wil indiener daarom een aanpassing op het 'Bestemmingsplan Zandweg 4a' voorstellen; door het bouwblok tenminste zes meter dichters naar de weg te plaatsen en de voorgevel rooilijn te herzien.	Zoals eerder geantwoord is het plan afgestemd op de stedenbouwkundige richtlijnen van de gemeente (brief van 31 oktober 2018). De gemeente heeft het conceptbestemmingsplan hieraan getoetst. De enige afwijking is de grootte van het bouwvlak van 10 bij 14 meter, omdat dit de nieuwe standaard is voor vrijstaande woningen. Voor zover indiener de stedenbouwkundige inpassing betwist, zijn geen overtuigende redenen aangedragen waarom de stedenbouwkundige richtlijnen onjuist zijn bepaald of toegepast. Om de gekozen positionering van de woning en het verzoek van indiener nog eens goed te kunnen beoordelen is deze voorgelegd aan stedenbouwkundig bureau Urban Jazz. Een verschuiving van 6 meter richting de Zandweg heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt daarom niet de voorkeur. Een verschuiving van 3 meter is volgens het bureau nog acceptabel (zie bijlage..). Naar ons oordeel is sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot of beperking van de gebruiksmogelijkheden. Voor zover indiener van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij het bouwvlak 3 meter richting de Zandweg wordt verschoven. Tevens wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat een strook van 3 meter langs de zijdelingse perceelsgrens met nr.6 onbebouwd blijft.
Vraag 14	Tegelijkertijd wil indiener ook graag zoals genoemd bij vraag 1, in kaart gebracht zien of dit nieuwe bestemmingsplan voor Zandweg 4a gevolgen heeft	Voor het bestemmingsplan dat geldt voor de locatie aan de Zandweg 6 heeft dit geen consequenties. De	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

	voor het totale bestemmingsplan van Zandweg 6. Mocht dit wel het geval zijn verwacht reclamant als vanzelfsprekend, hierin betrokken te worden. Bovendien gaat indiener er vanuit volledig gevrijwaard te worden van alle kosten die ten gevolgen gemaakt worden. Daarnaast een compensatie voor eventuele negatieve gevolgen welke hieruit voortvloeien voor alle toekomstige ontwikkelingen op Zandweg 6 (het bestaande woonhuis met bijgebouw). De voorkeur van indiener gaat uit naar een schriftelijk overeenkomst van deze afspraken.	planologisch- juridische situatie voor de locatie Zandweg 6 veranderd niet. Initiatiefnemer is bereid om notarieel het recht van overpad te laten vervallen in lijn met het plan waarin op basis van de stedenbouwkundige richtlijnen elke woning een eigen inrit krijgt. Zie verder de beantwoording bij vraag 1.	
--	--	--	--

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwvlak 6 meter richting de Zandweg te verschuiven. Na overleg tussen en met partijen is echter wel overeengekomen het bouwvlak met 3 meter richting de Zandweg te situeren. Het hoofdgebouw komt daarbij in de voorlijn van het bouwvlak te liggen. De grootte van het bouwvlak wijzigt daarbij niet.

Voorgesteld wordt om een 3 meter brede strook langs de zijdelingse perceelgrens met Zandweg nr. 6 onbebouwd te laten om daarmee aan te sluiten bij de kenmerkende doorzichten tussen de bebouwing door in het buitengebied.' Ook wordt hiermee voorkomen dat binnen een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwen worden opgericht die het woongenot van reclamanten aantast. De volgende onderdelen uit het bestemmingsplan worden gewijzigd:

Verbeelding

In de verbeelding wordt het bouwvlak 3 meter richting de Zandweg verschoven. Tevens wordt in de verbeelding een strook van 3 meter langs de zijdelingse perceelgrens met nummer 6 aangeduid met de bestemming 'Groen'. Binnen deze strook is het niet toegestaan gebouwen op te richten.

Regels

Aan de bestemming 'Wonen' wordt onderstaande regel toegevoegd:

Artikel 3 Wonen

Artikel 3.2.1. lid g.

De voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorlijn van het bouwvlak komen te liggen.

De bestemming 'Groen' met de onderstaande regels wordt toegevoegd:

Artikel 4. Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

c. verharding;
een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

De overige bestemmingen worden vernummerd.