

Zienswijzennota bestemmingsplan Trechtweg 12 Cothen

A. kenmerk 1408445

1. Reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen twee nieuwe woningen. Wel is bezwaar tegen de woning die op de hoek van de Bredeweg en Trechtweg mogelijk wordt. Hierdoor zou een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan omdat uitzicht in de bocht wordt ontnomen. Reclamanten stellen dat de verkeerssituatie nu is al niet optimaal is. Bij het uit de oprit rijden zie je geen verkeer aankomen en toch is het er ineens.
2. Reclamanten stellen dat als de woning op het midden van het perceel en op 12 meter van de Bredeweg wordt gerealiseerd, het vrije uitzicht dat zij nu hebben wordt ontnomen. Dit wordt als onwenselijk ervaren. Reclamant stelt dat het perceel altijd een agrarische bestemming heeft gehad waarbij nooit sprake van bebouwing tegenover de woning van reclamant zou zijn. De agrarische schuur die moet worden gesloopt, staat nu niet in het zicht want er bevindt zich een haag voor. Van die bestaande agrarische bebouwing heeft reclamant daarom geen hinder.
3. Reclamant vraagt zich af of er sprake is van een spuitzone vanuit het naastgelegen agrarische weiland van de familie Merkens waardoor het meest noordelijk gelegen huis dat gebouwd gaat worden op 30 meter uit de grens met dit perceel moet blijven. Reclamant merkt op dat er geen boomgaard staat en waarschijnlijk ook nooit zal komen omdat de heer Merkens geen fruitteiler is. Bovendien bestaat er tegenwoordig tunnelspuiten waardoor dit misschien helemaal niet meer nodig is.
4. Reclamant heeft drie alternatieven voorgelegd aan de behandelend ambtenaar van de gemeente en de initiatiefnemer. Twee van deze alternatieven zijn gebaseerd op een grondruiling met het naastgelegen agrarische perceel van de familie Merkens, zonder wiens medewerking dit niet mogelijk is. Ook ziet reclamant mogelijkheden om de nieuwe woningen te situeren op en in het verlengde van de gronden van de te slopen agrarische stallen, een en ander zoals voorgesteld in een vierde alternatief.
5. Mocht geen van de vier alternatieven de goedkeuring verkrijgen, dan verzoekt reclamant om voor het tegenover hun huis gelegen perceel in ieder geval in het bestemmingsplan vast te leggen dat hun uitzicht onbelemmerd blijft en dat niet gebouwd mag worden voorbij de denkbeeldige lijn van 7 meter uit de kopgevel van hun woning. Ook niet in een later stadium vergunningsvrij. Aan dit laatste verzoek heeft de familie Van Rooijen eerder aangegeven mee te willen werken.
6. Tot slot wordt gevraagd in hoeverre een eerder verzoek van de familie Van Rooijen voor het bouwen van vijf hooiwerkhutten in het nieuwe bestemmingsplan nog aan de orde is? Reclamant stelt dat dit ongewenst is omdat de woon-bestemming dient te prevaleren boven een recreatieve bestemming.

Reactie gemeente:

1. Het gevoel van onveiligheid wordt niet ondersteund door ongevallencijfers. Met name de nu bestaande doorkijk vanaf de Trechtweg naar de Bredeweg (en omgekeerd), en bij constatering dat geen tegenliggers te verwachten zijn, leidt bij sommige weggebruikers ertoe dat de bocht sportief wordt genomen. De komst van een woning op de hoek Bredeweg/Trechtweg leidt op zich zelf niet tot een onveilige verkeerssituatie. Snelheidsovertredingen kunnen worden gemeld bij de politie. Leidt niet tot aanpassing.
2. Gezien het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2003 herziening 2009' lag het agrarische bouwvlak op een afstand van ca 18 meter uit de erfgrens. De bestaande agrarische schuur staat op ca 45 meter van de erfgrens. Agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief een agrarische bedrijfswoning) konden binnen dat bouwvlak en dus op ca 18 meter tot de Bredeweg worden gebouwd. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mocht maximaal 9 meter bedragen. De opmerking dat in het verleden geen bebouwing tegen over reclamant kon komen is dus onjuist. Er kon gezien dat bestemmingsplan aanzienlijk meer dan er op dit moment daadwerkelijk staat.

Op basis van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2015 geldt de bestemming Agrarisch. Regelgeving uit dat plan in conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande bouwmogelijkheden zijn overgenomen en daarmee wederom een mogelijkheid bestaat dat tegenover de woning van reclamant agrarische gebouwen worden gebouwd.

Het hebben van 'vrij uitzicht' is in juridische zin geen recht. In dit geval is tevens geen sprake van een planologische verslechtering omdat de mogelijkheid tot het realiseren van bouwvolume ten behoeve van de woning minder groot is. Leidt niet tot aanpassing.

3. In artikel 3.3.1.d is de spuitzone geregeld. De afstand tot gevoelige functies dient 30 meter vanuit de bestemming Agrarisch te zijn. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. De meest noordelijk gelegen ruimte voor ruimte woning heeft, gezien het inrichtingsplan, een afstand van 30 meter van het bestemmingsvlak.
4. De aangehechte vier alternatieven zijn als volgt:
 - i. Ten noorden van het plangebied wordt grond verworven. De ruimte voor ruimte - woningen (hierna rvr-woningen) worden naar het noorden opgeschoven. De woonkavels worden aansluitend aan elkaar gerealiseerd en worden dieper. Het perceel voor het de woning van reclamant wordt niet bebouwd.
 - ii. Ten noorden van het plangebied wordt grond verworven. De rvr- woningen worden niet aansluitend aan elkaar gerealiseerd maar gescheiden door een perceel met een agrarische bestemming.
 - iii. Er worden geen nieuwe gronden verworven. De rvr-woningen worden naar het noorden toe opgeschoven en de percelen zijn aansluitend. De kavels worden dieper.

Reactie gemeente op i, ii en iii:

Het voorliggende plan is met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen met toepassing van bestaande (provinciale) regelingen. Aan die regelingen wordt voldaan. Er zijn geen zwaarwegende planologische of privaatrechtelijke argumenten, om het plangebied te wijzigen door gronden aan te kopen dan wel te ruilen. Leidt niet tot aanpassing

- iv. In dit vierde alternatief wordt voorgesteld om de rvr- woningen te bouwen op de plaats van de te slopen agrarische schuur. De rvr- woningen komen dan in het verlengde van de bestaande woning van de initiatiefnemer. Verder is bijgesloten een plattegrond van het huidige ontwerp met hierop aangegeven de door reclamant minimaal gewenste vrije zone van bebouwing voor zijn woning.

Reactie gemeente:

Het opnemen van een niet te bebouwen zone binnen de woon bestemming is een niet wenselijk ontwerp principe. Het bestemmingsplan sluit aan bij de regelingen van het bestemmingsplan Buitengebied 2015. In dat bestemmingsplan zijn dergelijke regelingen ook niet opgenomen. Hiervoor ontbreekt in dit geval eveneens een ruimtelijk relevante aanleiding. Er zijn er geen privaatrechtelijke aspecten die dusdanig zwaarwegend zijn dat een dergelijke regeling dient te worden verlangd. Leidt niet tot aanpassing

- 5. Onder verwijzing naar antwoord A4 wordt ook dit voorstel niet wenselijk dan wel noodzakelijk geacht. Leidt niet tot aanpassing
- 6. Het kunnen realiseren van hooiberghutten is een mogelijkheid die niet in de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is opgenomen. Ook geeft het voorliggende bestemmingsplan deze mogelijkheid niet. Wel wordt in artikel 4.5 van de regels de mogelijkheid gebonden in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen onder voorwaarden aan kleinschalige dagrecreatie activiteiten en bed & breakfast. Deze regeling geldt voor het gehele buitengebied. Leidt niet tot aanpassing.

B. Schoonderwoerd Van Spelde

1. Reclamanten hebben dezelfde tekeningen als reclamanten onder A ingediend. Het betreffen de genoemde drie alternatieven. Deze drie alternatieven zijn er op gericht om te voorkomen dat een woning op de hoek Bredeweg/Trechtweg wordt gebouwd. Gesteld wordt dat dit tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt. Ook wordt hiermee voorkomen dat geen opeenhoping van woningen op deze hoek ontstaat. De verkoopbaarheid van de kavels zijn hiermee gediend. Ook wordt hiermee vrij uitzicht behouden.
2. Daarnaast wordt voorgesteld de ruimte voor ruimte- woningen dichterbij de Bredeweg te bouwen (zoals de overige woningen aan de Bredeweg). Dit geeft een mooier aanzicht voor de rest van de Bredeweg. Hiermee blijft dan meer natuur over dan in de voorgestelde situatie en wordt het uitzicht van de burens niet belemmerd.

Reactie gemeente:

- 1 Voor de beantwoording wordt verwezen naar Reactie gemeente A4. Het betreft inhoudelijk dezelfde zienswijze met dezelfde tekeningen (alternatieven). In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat geen relatie wordt gezien tussen een andere locatie van de ruimte voor ruimte- woningen en de verkoopbaarheid daarvan. Leidt niet tot aanpassing.
- 2 Het is niet mogelijk de woningen op gelijke afstand van de Bredeweg te plaatsen als enkele woningen die daar van oudsher staan. Dit vanwege de maximale geluidsbelasting op de gevel en het gestelde minimale eisen die gelden op basis van de Wet geluidhinder. Daarnaast is in het ontwerp duidelijk gekozen voor een ruime, luchtige opzet van de kavels in relatie tot de omgeving. Leidt niet tot aanpassing.

C. Van Rooijen:

1. Gevraagd wordt de woonbestemming achter de bestaande woning dieper te maken. Op deze wijze is het mogelijk achter de woning bruikbare bijgebouwen te plaatsen. De bijgebouwen zouden nu eerder aan de zij- achterkant van de woning komen. Dat is onwenselijk.
2. In de regels dient te worden opgenomen dat de woningen 12 meter van de erfgrans komen te staan en niet direct tegenover de woning aan de Bredeweg 21. Ook dient een strook van 7 meter aanvullend tegenover deze woning niet bebouwd te worden.
3. Gevraagd wordt voor de bestaande woning ook een inhoud van 750m³ toe te staan met 75 m² bijbehorende bouwwerken. De bestaande woning is immers ook al groter dan 600m³. De gemeente was reeds ten tijde van het plan 'Derks' (dat eerder als ontwerp ter inzage lag maar waarvan de procedure vroegtijdig is gestaakt) ook hiermee akkoord.
4. Gevraagd wordt het landschappelijke inrichtingsplan niet verplichte te stellen. Deze afspraak was al eens met de provincie overeengekomen. Overigens staat in de toelichting dat er 27 bomen dienen te worden geplant. Volgens het inrichtingsplan zijn dat 10 bomen.
5. Vermelden dat het voormalige door mij ingediende plan 'Derks' ongewijzigd kan worden gerealiseerd en opnemen dat ten tijde van het overleg met de provincie Noord Holland in 2012 het aantal sloopmeters ruim boven het toen geldende minimum zat. Dat is ook de reden dat de bestaande woning meer dan 600m³ mag zijn.
6. In de regels nevenactiviteiten en verblijfsrecreatie en hooiberghutten mogelijk maken.
7. In artikel 11 vermelden dat het om de Trechtweg 12 gaat.
8. In de toelichting staat dat de agrarische schuur is verhuur. Dat is niet zo.
9. In de toelichting (pagina 8 en 10) toevoegen '12 meter van de erfgrans'.
10. Corrigeren dat minimaal 2000m² bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, niet 2500m².
11. In de toelichting (pagina 11) toevoegen 'aan de Bredeweg twee woningen realiseren'.

Reactie gemeente

1. Aangezien bijbehorende bouwwerken 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden en het perceel slechts een zeer korte achtertuin heeft en verlenging op het inrichtingsplan geen nadelige invloed heeft, wordt de bestemming wonen aan de achterzijde verlengt. **Leidt tot aanpassing.**
2. Verwezen wordt naar gemeente reactie A4. **Leidt niet tot aanpassing**
3. Artikel 4.2.1 onder e geeft aan dat herbouw van de bestaande woning op dezelfde locatie is toegestaan. Indien de woning reeds groter is dan 600m³ dan mag diezelfde oppervlakte toch worden teruggebouwd. Een verwijzing naar het plan 'Derks' is onterecht. Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 (en in het voortraject met de vaststelling van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied) waarin een woning van maximaal 600m³ mogelijk wordt gemaakt, geldt als uitgangspunt voor het gehele buitengebied in nieuwe situaties. Geen reden wordt gezien in nieuwe situaties, zoals bij verplaatsing van de woning op de kavel, medewerking te verlenen aan een grotere woning in afwijking van het beleid dat voor het buitengebied geldt.

Ook het plan Derks maakt maximaal 50m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Met een afwijkingsregeling is het mogelijk maximaal 75m² bijbehorende bouwwerken te plaatsen ten

behoefte van aan huis gebonden beroepen. Deze regeling is gelijk aan de regeling in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Trechtweg 12, Cothen. Leidt niet tot aanpassing.

- 4 Het inrichtingsplan is een voorwaarde voor het toepassen van de door initiatiefnemer gevraagde provinciale ruimte voor ruimte- regeling en is geborgd in artikel 4.7 lid 4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In het kader van de toepassing van deze regeling is aan de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een inrichtingsplan gevraagd. Dat plan maakt onderdeel uit van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In de regels is de uitvoering daarvan geborgd in artikel 4.4.3 onder c. Geen reden wordt gezien het inrichtingsplan achterwege te laten. Van een andere afspraak met de provincie hierover is niet gebleken.

Het inrichtingsplan (de afbeelding in de toelichting) geeft aan dat aan de westzijde 27 bomen dienen te worden gepland. Dat aantal is correct vermeldt. Aan de oostzijde dienen 10 bomen te worden gepland. In de bij de afbeelding behorende tekst is abusievelijk 27 bomen vermeld. Dit dienen er 10 te zijn. Leidt tot aanpassing.

- 5 Het plan 'Derks' is nooit formeel aan de provincie voorgelegd. Dit is de reden geweest de toen ingezette procedure te staken. Met het later opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan dient aan het nu geldende beleid te worden getoetst. Het verwijzen naar voorheen geldende beleid mist juridische grondslag en treft daarom geen doel.

De provincie heeft nadrukkelijk aangegeven geen afspraken te hebben gemaakt over de inhoud van de (bestaande) woning. In een reactie op het ontwerp bestemmingsplan Trechtweg 12, Cothen geeft de provincie aan de motivering voor de inhoudsmaten reeds weinig overtuigend te vinden. Verwezen wordt naar de reactie van de Provincie Utrecht onder D. Leidt niet tot aanpassing.

- 6 Nevenactiviteiten en verblijfsrecreatie wordt door middel van een afwijkmogelijkheid reeds mogelijk gemaakt in artikel 4.5. Een aanpassing van de regels is derhalve niet nodig. Leidt niet tot aanpassing.

- 7 'Trechtweg 22' wordt aangepast naar 'Trechtweg 12'. Leidt tot aanpassing.

- 8 De tekst zal hierop worden aangepast. Leidt tot aanpassing.

- 9 Het woord 'greppel' wordt vervangen met 'erfgrens met de weg' voor een meer exacte positionering. Leidt tot aanpassing

- 10 in de toelichting is in paragraaf 3.2 duidelijk gemotiveerd aan welk geldend provinciale beleid getoetst is en op welke wijze met maatwerk aan dat beleid wordt voldaan. Geen meerwaarde wordt gezien te verwijzen het daarvoor geldende provinciale beleid. Dat voorgaande beleid vormt geen toetsingskader voor het voorliggende bestemmingsplan. Leidt niet tot aanpassing.

- 11 Dit wordt tekstueel verwerkt. Leidt tot aanpassing.

D. Provincie Utrecht

Bij de beoordeling van het 'voorontwerp' bestemmingsplan is de provincie kritisch geweest over de inhoudsmaat van 750m³ van de woningen en 75m² aan bijbehorende bouwwerken. Mede onder verwijzing naar de door de gemeente gehanteerde standaardmaten voor woningen en bijbehorende bouwwerken in het buitengebied (600m³ respectievelijk 50m²) zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 (inmiddels vastgesteld), heeft de provincie er op aangedrongen de afwijkende maatvoeringen in heroverweging te nemen dan wel deze te voorzien van een deugdelijke motivering en een goede ruimtelijke onderbouwing.

De provincie concludeert dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gevraagde motivering weinig overtuigend is maar dat het provinciale beleid ruimte biedt voor woningen met de voorgestane inhoud. Dit punt is voor de provincie onvoldoende zwaarwegend om zienswijze op in te dienen aangezien de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 niet expliciet een inhoudsmaat voorschrijft, maar vooral vraagt om een goede landschappelijke inpassingen en een generieke onderbouwing met als uitgangspunt een inhoudsmaat van 600m³ tot 800m³. Leidt niet tot aanpassing.

E. Ambtshalve aanpassingen

De volgende wijzingen van de Regels zijn ambtshalve doorgevoerd omdat deze achterhaald zijn door de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht per 1-11-2014:

Artikel 4.1.c :

Mantelzorg in de woning en/of bijgebouwen ~~tot een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² per woning;~~

Artikel 4.3.3.

Mantelzorgunit vervalt geheel.

7.1 Bestaande bebouwing

Dit artikel wordt vervangen met:

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- a. de goot- en bouwhoogte;
- b. de inhoud;
- c. de afdekking van gebouwen;
- d. de afstand tot de weg;
- e. de afstand tot de bouwperceelgrens;
- f. de afstand tot gebouwen,

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.