

Bestemmingsplan

Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011

Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
'Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011'

Vastgesteld



‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011’

Inleiding

In deze nota komen de volgende aspecten aan bod:

- een korte weergave van de gevolgde procedure;
- een kort overzicht van de ingediende zienswijzen en een beoordeling van de ontvankelijkheid;
- een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen die uiteenvalt in de onderdelen ‘samenvatting’, ‘beoordeling’, ‘besluit’ en ‘wijzigingen bestemmingsplan’ (als gevolg van de zienswijzen);
- een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, maar die ambtshalve worden aangebracht.

Deze nota behoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Omdat het op grond van wetgeving, de Wet bescherming persoonsgegevens, niet toegestaan is om NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) digitaal beschikbaar te stellen, zal de digitaal beschikbaar te stellen versie van deze nota geanonimiseerd worden.

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011’ en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden, met bijbehorende stukken, hebben met ingang van 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen.

Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de hierboven genoemde periode zijn er 2 zienswijzen ingediend:

1. een zienswijze d.d. 7 april 2011, ingekomen 12 april 2011;
2. een zienswijze d.d. 22 april 2011, ingekomen 26 april 2011.

Geconcludeerd kan worden dat beide zienswijzen binnen de gestelde termijn en dus tijdig zijn ingediend.

Met betrekking tot de zienswijze ad 2. wordt opgemerkt dat deze niet gericht is aan de gemeenteraad maar aan het college van Burgemeester en wethouders, derhalve niet aan het juiste bestuursorgaan in dit geval. De zienswijze is immers gericht op het ontwerpbestemmingsplan en niet op het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden (in het kader van geluid), waarvoor het college bevoegd is. Op grond van de doorzendplicht die het college op basis van de Algemene wet bestuursrecht heeft, is de zienswijze echter alsnog doorgezonden naar de raad (sgriffie). Gesteld kan worden dat beide zienswijzen ontvankelijk zijn.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

Ad zienswijze 1)

Samenvatting:

Aangegeven wordt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat afstromend hemelwater op eigen terrein zal worden verwerkt maar dat dit niet in de regels is verankerd. Daarom wordt voorgesteld om in de regels behorende bij de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Agrarisch’ op te nemen dat de gronden tevens bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Beoordeling:

Door indiener wordt naar de mening van het college terecht opgemerkt dat de verwerking van afstromend hemelwater op eigen terrein ook in de regels geborgd zou moeten worden. Immers de toelichting is juridisch gezien niet bindend waar de bestemmingsplanregels dat wel zijn. Door opname van de door indiener aangegeven passage in de regels, kan aan de verwerking van afstromend hemelwater op eigen terrein ook daadwerkelijk uitvoering worden gegeven.

Besluit:

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Wijziging(en) bestemmingsplan als gevolg van zienswijze:

In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin', de artikelen 3.1 en 4.1 van de regels, is opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de toelichting is onder 3.2 nog kort aangeduid dat de verwerking van afstromend hemelwater op eigen terrein in de planregels geborgd is naar aanleiding van de zienswijze.

Ad zienswijze 2)

Samenvatting:

Indieners zijn van mening dat ten onrechte in de tot nu toe ter inzage gelegde versies van het bestemmingsplan niet de mogelijkheid is opgenomen om, buiten het volgens de regels toegestane aantal m²'s aan bijgebouwen, op de 2 buitenste kavels (meest noordelijke en meest zuidelijke kavel) een paardenstal van 60 m² te realiseren.

Ter onderbouwing beroepen ze zich op een toezegging van de wethouder en op schriftelijke correspondentie met de gemeente, waaruit de mogelijkheid van 2 extra stallen van 60 m² zou blijken. Indieners wensen derhalve dat bovengenoemde mogelijkheid alsnog in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beoordeling:

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat door de wethouder nooit is toegezegd dat indieners de mogelijkheid zouden krijgen om 2 extra stallen van 60 m² te realiseren. Ook uit alle beschikbare schriftelijke correspondentie blijkt dat op geen enkele wijze, zoals hierna nog duidelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn wij van mening dat als er al een toezegging zou zijn gedaan, deze niet afkomstig is van het bij uitsluiting tot beslissen bevoegde orgaan in deze, zijnde de gemeenteraad.

De door indieners in de zienswijze beschreven weergave van het proces komt niet overeen met de werkelijkheid. Ter onderbouwing hiervan zal allereerst het proces worden beschreven, zoals het gelopen is. Vervolgens wordt nog ingegaan op enkele specifieke passages uit de zienswijze.

- door de gemeentelijk stedenbouwkundige is op 8 november 2007 een inrichtingsschets gemaakt met daarop onder andere aangegeven dat de doorzichten naar het achterliggende open agrarisch gebied intact moeten blijven;

- op 13 december 2007 is ambtelijk per mail aan de adviseur van indieners meegedeeld dat bij de buitenste kavels paardenstalletjes gebouwd kunnen worden maar dat daarbij de openheid zoveel mogelijk intact moet blijven. Duidelijk moge zijn dat dit het principe is en later verder ingevuld en uitgewerkt moet worden;

- naar aanleiding van een gesprek tussen indieners en de gemeente op 14 december 2007, hebben indieners een brief d.d. 17 december 2007 aan de gemeente gestuurd met 2 schetsen van architect Ariëns (bestaande en nieuwe situatie in de optiek van indieners). In de brief staat, voor zover het gaat over de hier spelende kwestie, het volgende.

De gemeente zal zorgen voor een bestemmingsplanwijziging om woningbouw op de bedrijfslocatie aan de Hoessenboslaan mogelijk te maken.

De gemeente zal medewerking verlenen aan de realisering van een paardenstal van ong. 60 m² op het perceel aan de Runselstraat 7 in Berghem (eigendom indieners).

Tot slot geven indieners in de brief aan dat ze er van uit gaan dat de opsomming in de brief een getrouwe weergave is van hetgeen op 14 december 2007 besproken is. Met andere woorden, dit zijn de afspraken in de optiek van indieners. Op de schets 'nieuwe situatie' van de architect staan 2 stallen van 60 m² aangegeven. De aangegeven oppervlaktes zijn nergens op gebaseerd naar onze mening. Er waren en zijn immers geen afspraken gemaakt over de oppervlakte van paardenstallen, laat staan over 2 x 60 m² extra, aan de Hoessenboslaan. Wel is in onze brief van 12 februari 2008 gesproken over een stal van 60 m² aan de Runselstraat;

- vervolgens hebben wij op 12 februari 2008 een brief aan indieners gestuurd met als bijlage een nieuwe schets van de gemeentelijk stedenbouwkundige d.d. 1 februari 2008. Deze brief is de gemeentelijke reactie op de bovengenoemde brief van indieners van 17 december 2007.

De gemeente heeft hierin met betrekking tot de paardenstal aan de Runselstraat aangegeven dat de gewenste bouw daarvan zal worden bekeken (overigens wordt dus ook m.b.t. de gewenste paardenstal op deze locatie niets toegezegd over een oppervlakte van 60 m²).

Over de locatie aan de Hoessenboslaan wordt aangegeven ('reactie' op 'uw opmerking 11') dat de eerdergenoemde schets van 8 november 2007 leidend is en dat daarin de gemeentelijke voorwaarden zijn verwerkt. De mail van 13 december 2007 vormde een nadere aanvulling. Op basis van de 1^e schets en de mail van 13 december 2007, is een nieuwe schets gemaakt waarop een **indicatie voor het gebruik van grond en opstallen** is aangegeven. Op deze schets zijn bij de buitenste kavels 2 stalletjes aangegeven met de tekst 'eventueel in te vullen als paardenwei met kleine stal bij woning'.

Over het door indieners geclaimde zijn dus absoluut geen toezeggingen gedaan c.q. afspraken gemaakt. De door de gemeente geschetste **indicatie voor het gebruik van grond en opstallen** is in ieder geval daarna in 2008 en 2009 verder ambtelijk uitgewerkt op plankaarten. Op eerdere werkversies (en dus concepten) van de plankaart uit 2008 (26 juni 2008 en 22 september 2008) zijn de 2 stalletjes ingetekend binnen de bestemming 'agraris' aan de buitenste randen. Om te voorkomen dat de door de gemeente gewenste zichtlijnen doorkruist zouden worden, is er in 1^e instantie voor gekozen om de stallen zo dicht mogelijk aan de grens met de bestemming 'woondoeleinden' in een hoek van de bestemming 'agraris' in te tekenen. Omdat het echter de bedoeling was om gronden met een agrarische bestemming onbebouwd te laten en dit ook zo in de planregels te regelen, is er uiteindelijk voor gekozen om de bestemming 'woondoeleinden' bij de 2 buitenste kavels iets op te rekken zodat de paardenstalletjes daarop als bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De plankaart (verbeelding) waarop die insteek is verwerkt (14 juli 2009) is uiteindelijk ook als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegd. Vóór de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan (eind september 2010) zijn indieners en hun adviseur schriftelijk in kennis gesteld daarvan. Uiteindelijk reageren ze pas eind februari 2011 (!) als het ontwerp-bestemmingsplan al in de routing voor besluitvorming door ons college is gebracht.

Met andere woorden, in tegenstelling tot de mening van indieners, is nooit toegezegd of afgesproken dat voor de stallen extra m² (2 x 60 m²) zouden worden toegekend (bovenop de standaardregeling voor op te richten bijgebouwen buiten het bouwvlak). Dit blijkt ook niet uit de stukken. De gemeente heeft op basis van de aan indieners gecommuniceerde voorwaarden een planologische vertaling aan die voorwaarden gegeven die vervolgens ook netjes en ruim op tijd aan indieners is kenbaar gemaakt.

Nog kort over enkele specifieke aspecten uit de zienswijze.

Met betrekking tot het slot van de 1^e alinea op pagina 2 van de zienswijze ('In een overleg t/m brief van de gemeente dd 12-02-2008'), het volgende. Zoals beschreven is er nooit een toezegging gedaan omtrent de 2 x 60 m² aan extra stallen. Daarnaast is de insteek en bedoeling van de schets van 1-2-2008 een andere geweest, zoals ook al aangegeven hierboven.

De door indieners genoemde data (16 oktober 2008, 11 februari 2009) van diverse (werk)versies van plankaarten, kloppen niet en komen niet overeen met de daadwerkelijke data. Daarbij wordt door indieners gesuggereerd dat de plankaart zonder overleg en in strijd met afspraken is gewijzigd. Zoals aangegeven is nooit toegezegd of overeengekomen dat indieners 2 x 60 m² aan extra stallen zouden mogen bouwen. De gemeente heeft op basis van de gecommuniceerde voorwaarden een planologische vertaling in het plan daarvan gemaakt, die vervolgens correct en ruim op tijd aan indieners is kenbaar gemaakt.

Immers ruim voor de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan (met ingang van 30 september 2010) zijn indieners en hun adviseur schriftelijk daarover ingelicht. Vervolgens wordt er pas eind februari/begin maart 2011 contact met de gemeente opgenomen. Er werd echter, om eerdergenoemde redenen en ook gelet op het stadium waarin het proces op dat moment verkeerde (het ontwerp-bestemmingsplan zat al in de routing voor besluitvorming van ons college), geen aanleiding gezien om het plan bij te stellen. Overigens is de brief van indieners van 3 maart 2011, waarin om een gesprek met de wethouder is verzocht, wel degelijk beantwoord en wel bij brief van 28 maart 2011. Mee gedeeld is dat er geen aanleiding is voor een gesprek en dat de bestemmingsplanprocedure wordt voortgezet.

Uiteindelijk is er, afgezien dus van het feit dat er geen toezegging ligt over of overeengekomen is dat 2 x 60 m² extra wordt toegestaan voor de bouw van 2 stallen, nog eens goed naar de situatie gekeken. Daarbij is, binnen de kaders van de discretionaire bevoegdheid die de gemeente heeft, besloten om toch over te gaan tot de toekenning van extra oppervlakte aan de noord- en zuidzijde voor de bouw

van 2 stallen. De maximale afmeting van de stallen is gesteld op 30 m² voor iedere stal. De motivering hiervoor is de volgende.

Door het verdwijnen van een bedrijf op de bewuste lokatie, en daarmee ook het afnemen van de versterking ter plaatse, is het in dit specifieke geval ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht om de 2 extra stallen van 30 m² toe te staan. Dat betekent dat indieners buiten de standaardmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het oprichten van bijgebouwen (buiten het bouwblok), een extra mogelijkheid krijgen om op de percelen aan de noord- en zuidzijde, binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand een paardenstal van 30 m² te realiseren. Hierbij is ook in ogenschouw genomen dat, zoals indieners overigens ook zelf in de zienswijze stellen, dat sprake is van relatief grote percelen die aansluiten op agrarisch gebied.

Met de toekenning van de extra 30 m² aan 2 zijden is het maximaal haalbare, uit stedenbouwkundig, landschappelijk en ruimtelijk oogpunt, ter plaatse bereikt. Met de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt in het kader van vergunningvrij bouwen, is het overigens toch mogelijk om aan de door indieners gewenste extra 60 m² aan bijgebouwen op de buitenste percelen te komen.

Besluit:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard in die zin dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt dat op het meest noordelijke en meest zuidelijke perceel een extra (dat wil dus zeggen bovenop de oppervlakte aan bijgebouwen die de bestemmingsplanregels standaard per bouwperceel toestaan) mogelijkheid wordt gecreëerd om een paardenstal van 30 m² te realiseren.

Wijziging(en) bestemmingsplan als gevolg van zienswijze:

Op de plankaart (digitale en analoge verbeelding) is in de betreffende percelsgedeelten, van het meest noordelijke en het meest zuidelijke perceel, middels de aanduidingen 'bijgebouwen' [bg] en 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven dat hierop een extra oppervlakte van 30 m² gebruikt mag worden voor de realisering van bijgebouwen.

Ter nadere concretisering van vorenstaande is verder artikel 5.2.5 'Bebouwingspercentage' van de regels aangevuld met de volgende passage: 'en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg], aanvullend op de hiervoor genoemde maximale oppervlakte van 100 m², 30 m² oppervlakte gebruikt mag worden voor het realiseren van een paardenstal.'

De toelichting is op pagina 7, onder 1.3 'projectprofiel', kort aangevuld in de zin dat ook op het meest zuidelijke perceel, binnen de bestemming Wonen-Vrijstaand een paardenstalletje opgericht kan worden voor hobbymatig gebruik.

Ambsthalve wijzigingen

- artikel 5.2.2 lid d. van de regels, waarin is aangegeven dat de inhoud van een hoofdgebouw maximaal 600 m³ mag bedragen, is na de ontwerpfase verwijderd. De reden hiervoor is dat dit lid onnodig en overbodig is. Dat heeft er mee te maken dat op de plankaart (digitale en analoge verbeelding) de oppervlakte is bepaald door middel van het opnemen van bouwvlakken en daarbij een maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Op die manier wordt het volume gemaximeerd. Daarbij sluit deze systematiek ook aan op de bestemmingsplanstandaard zoals de gemeente die hanteert, waarin ook geen sprake is van het opnemen van het volume in de regels.

- paragraaf 2.2.3 van de toelichting: aangegeven dat de Verordening ruimte, fase 2 op 1 maart 2011 in werking is getreden. Er stond in de ontwerp-versie nog 'treedt in werking op 1 maart 2011'.

- hoofdstuk 6 van de toelichting: het resultaat van de zienswijzenprocedure is, met verwijzing naar deze nota, beknopt weergegeven.