

Onderwerp: Volgnummer 2015-59
Vaststelling Bestemmingsplan 'Horzak-noord- Dienst/afdeling SRO
Oss-2015'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2015;

gelet op het advies van de adviescommissie van 3 september 2015;

gelet op artikel 3.1 van Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhorzaknoord2015-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015' met de aantekening dat de aanvrager van de bouw van een woning tussen Macharensesweg 15 en 17 in de gelegenheid wordt gesteld om de gevraagde bouwmogelijkheid opnieuw te laten beoordelen
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015'
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 september 2015.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door RvandenAkker op 18 sept 2015

Door W.Buijs-Glaudemans op 18 sept 2015 Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: S/RO

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhorzaknoord2015-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015' met de aantekening dat de aanvrager van de bouw van een woning tussen Macharensesweg 15 en 17 in de gelegenheid wordt gesteld om de gevraagde bouwmogelijkheid opnieuw te laten beoordelen
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015'
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 heeft met ingang van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Het aangepaste bestemmingsplan moet nu worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Horzak-noord ontstaat een actueel planologisch kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het voorstel past in het bestaande beleid

De regels en de verbeelding zorgen ervoor dat de stedenbouwkundige opzet van het plan gerealiseerd wordt. In het bestemmingsplan zijn de standaardregels van de gemeente Oss

grotendeels opgenomen. Dit betekent meer vrijheid voor de bewoners om het eigen bouwperceel in te richten.

1.2 De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn van eigenaren van woningen of gronden binnen het bestemmingsplangebied. De zienswijzen hebben met name betrekking op de eigen bouwmogelijkheden. Voor zover dit mogelijk is binnen de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten, hebben wij het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De beperking van het vergunningsvrij bouwen is naar aanleiding van de zienswijzen vervallen. In enkele gevallen hebben de zienswijzen betrekking op de mogelijkheden die het plan biedt voor beoogde ontwikkelingen in de omgeving van de woning van reclamanten. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015.

1.3 Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die leiden tot verbetering of verduidelijking van de regels en de verbeelding. Op enkele onderdelen is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015.

1.4 De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan.

Dit plan omvat de bouw van woningen. Omdat het meer dan 12 woningen betreft, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing op het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015. Dit heeft vooral procedurele consequenties. De Raad van State moet binnen een half jaar een uitspraak doen wanneer beroep wordt ingesteld. Wanneer beroep wordt ingesteld, moet de indiener belanghebbende zijn en het beroep bij het indienen ervan onderbouwen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het vergunningsvrij bouwen heeft invloed op de gewenste beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk.

Naar aanleiding van enige zienswijzen hebben wij de beperking van het vergunningsvrij bouwen in de zijtuin opgeheven. Dit betekent wel dat de ruimte tussen woningen kan worden volgebouwd met aan- en bijgebouwen en met erfafscheidingen. Dit heeft een negatief effect op het straatbeeld. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan (in 2006) gingen wij uit van één massa onder een kap. Dus zonder platte aan- en uitbouwen. Dit is gewenst om de open, groene en landschappelijke kwaliteit van het plan te behouden. Het vergunningsvrij bouwen doorkruist deze wens.

1.2 Niet alle zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij verlenen geen medewerking aan verzoeken om één of meer nieuwe woningen te mogen bouwen op percelen waarop nog nooit een woonbestemming heeft gelegen. Dit is gedaan omdat dit stedenbouwkundig niet gewenst is. Daarnaast is het zo dat eerdere (vergelijkbare) verzoeken van andere bewoners zijn afgewezen. En dat derden geconfronteerd zouden worden met een nieuwe woningbouwmogelijkheid naast hun woning waartegen zij alleen nog bij de Raad van State kunnen reageren. Tenslotte zou medewerking ook ongewenste precedentwerking hebben omdat verplicht kostenverhaal niet is geregeld.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De uitvoering van het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 past binnen de voor dit plangebied vastgestelde exploitatieopzet.

b. Communicatie

De wettelijke vaststellingsprocedure is doorlopen. Daarnaast hebben wij informatiebijeenkomsten gehouden en zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden in het gebied. De wijkraad is betrokken bij de opstelling van het bestemmingsplan en is aanwezig geweest bij de informatiebijeenkomsten. Wij hebben het raadsvoorstel en de nota zienswijzen en wijzigingen toegezonden aan de reclamanten en de wijkraad.

c. Uitvoering

De uitvoering van het bestemmingsplan ligt bij de afdelingen PVTH en GVVO.

d. Overlegd met

Het bestemmingsplan is met de afdelingen PVTH en GVVO besproken. Verder is de wijkraad betrokken bij de opstelling van het plan.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015, bestaande uit toelichting, verbeelding en regels

2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015
 3. advies monumentencommissie
 4. het overzicht van de naw-gegevens van reclamanten
 5. de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015
-

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Horzak-noord- Oss-2015'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 11 maart 2015 en op www.oss.nl.

Van 12 maart tot en met 22 april kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 10 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 5 indieners gedaan.

Op 25 maart 2015 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst(en) een zienswijze in te dienen. Eerder heeft de gemeente bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten hebben wij de bewoners geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan gevraagd naar hun mening over ontwikkelingen en veranderingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor de wijk Horzak-noord. Ook zijn wij nog met een aantal bewoners in gesprek gegaan over hun wensen met betrekking tot het bestemmingsplan.

De wijkraad is bij alle bijeenkomsten aanwezig geweest. De wijkraad heeft gesproken over het ontwerpbestemmingsplan op 12 februari 2015. De wijkraad heeft zich tijdens dit overleg positief uitgelaten over het bestemmingsplan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een perceel grond aan de Macharenseseweg (tussen Macharenseseweg 15 en Macharenseseweg 17). Reclamant heeft dit perceel in 1998 gekocht met de bedoeling om hier een woning op te bouwen. Hij heeft dit gedaan omdat het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) van 1998 het gebied Horzak-noord als woongebied aanwijst en omdat de gemeente op dit gebied toentertijd een voorkeursrecht heeft gevestigd. Bij het vorige bestemmingsplan heeft reclamant al verzocht om een woonbestemming. Dit verzoek is toen afgewezen. Ook vorig jaar heeft reclamant nog een verzoek ingediend dat is afgewezen. Reclamant is het niet eens met de reden voor afwijzing van het verzoek. Reclamant is van mening dat een woning op het perceel mogelijk is met behoud van het zicht op het gemeentelijk monument Macharenseseweg 17 en Macharenseseweg 15. Het zicht op de achterliggende woonwijk wordt al beperkt door de woningen en achtertuinen achter het perceel van reclamant. Reclamant wil een woning bouwen aan de Macharenseseweg omdat zijn zoon eigenaar en bewoner is van het pand Macharenseseweg 15. De echtgenote van reclamant heeft problemen met haar gezondheid. Daarom is de nabijheid van zoon en schoondochter van belang omdat deze de noodzakelijke mantelzorg kunnen verlenen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Het ROP waarnaar wordt verwezen is een ruimtelijke structuurvisie. Deze visie geeft de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn. In het ROP is het gebied van Horzak-noord genoemd als potentiële woningbouwlocatie. Aangegeven is dat het gebied meerdere potenties heeft. Genoemd worden kleinschalige industrie en woningbouw. Verder is aangegeven dat aandacht nodig is voor een goede landschappelijke inpassing. Een dergelijke visie doet geen uitspraken over ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau. Dat wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om de gemeente in een betere positie te plaatsen bij de aankoop van gronden in een gebied dat door de gemeente ontwikkeld wordt en is niet bedoeld om de (toekomstige) bestemming van de binnen dit gebied gelegen percelen vast te leggen. De enige verwachting die uit de structuurvisie en de vestiging van een voorkeursrecht kan zijn gewekt is dat de gemeente het gebied wenst te ontwikkelen om een nieuwe woonwijk mogelijk te maken. Deze verwachting is ook waargemaakt door de realisatie van de woonwijk Horzak-noord. Het perceel van reclamant heeft nooit een woonbestemming gehad.

Het perceel van reclamant heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De gronden zijn (onder meer) bestemd voor hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik en het behoud cultuurhistorisch landschappelijke waarden. Het is niet toegestaan om op deze gronden gebouwen op te richten met uitzondering van een schuilgelegenheid voor vee. Een woning mag niet worden gebouwd op grond met deze bestemming.

Wij hebben voor deze bestemming gekozen om het kenmerkende landelijke karakter van de straat te behouden. Het landelijke karakter wordt gevormd door de open ruimtes voor en tussen de woningen, het beeld van de woningen en de wijze waarop de bebouwing aan de straat staat. Om het landelijke karakter te behouden hebben wij in het bestemmingsplan het perceel op de hoek van de Macharenseseweg en het Wrijfschaalpad onbebouwd gelaten en de bestemming Groen gegeven.

Het pand Macharenseseweg 15 is een beeldbepalend pand en Macharenseseweg 17 is een gemeentelijk monument. De aangrenzende agrarische percelen zijn van invloed op het beeld van beide panden. Door het open karakter van de agrarische gronden én de relatie met de beide panden, hebben beide agrarische percelen ook cultuurhistorische waarde.

Met de bouw van een woning wordt afbreuk gedaan aan het landelijk karakter van dit gebied. Daarnaast gaat het ten koste van de cultuurhistorische waarde van de gronden in samenhang met de bebouwing.

Het onderzoek dat in opdracht van reclamant is uitgevoerd leidt niet tot andere conclusies. Het is tweemaal voor advies besproken in de Monumentenkamer. De tweede keer in het bijzijn van reclamant en zijn architect. Beide keren is door de Monumentenkamer een negatief advies uitgebracht. Concluderend stelt de commissie: "dat de voorgestelde nieuwe woning gezien wordt als aantasting van het landelijk c.q. agrarisch karakter van de boerderijen en hun erven, van de openheid rondom de verhoogde boerderijen en van de zichtas op de witte boerderij. Op basis van de redengevende beschrijving van de monumentale boerderij, waarin is aangegeven dat de fraaie situering in de omgeving van belang is voor de cultuurhistorische waarde, wordt dan ook negatief geadviseerd ten aanzien van de voorgestelde bouw van een woning tussen Macharensesweg 15 en 17 in Oss." Het advies van de monumentencommissie is als bijlage opgenomen bij deze zienswijzennota.

Anderzijds begrijpen wij de wens van reclamant om naast zijn zoon te wonen. Wij vinden dat wij nog niet voldoende informatie hebben om over deze bouwmogelijkheid een definitief besluit te nemen en dat alle mogelijkheden bekeken zijn. Daarom nodigen wij reclamant uit om deze kwestie in de vorm van een zo concreet mogelijk plan nog een keer aan ons voor te leggen. Wij willen beoordelen in hoeverre zo'n plan rekening kan houden met de specifieke situatie.

Dat kost enige tijd en wij willen de vaststelling van het bestemmingsplan daar nu niet op laten wachten in verband met afspraken met ontwikkelaars en de voortgang van bouwprojecten in dit plan.

Daarom verlenen wij in dit stadium geen medewerking aan de gevraagde bouwmogelijkheden en is de zienswijze dus ongegrond. Maar we spreken wel de bereidheid uit om alle voors en tegens van deze kwestie op basis van een concreet plan nog een keer te beoordelen en daar een besluit over te nemen. Dat kan dan gevolgd worden door een projectafwijkingbesluit voor dit project in combinatie met een kostenverhaalovereenkomst. Want als de bouw mogelijk wordt gemaakt, dan bestaat ook de wettelijke verplichting kostenverhaal te regelen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont aan het Kruikpad 3 in de wijk Horzak-noord. In de directe omgeving van zijn woning komen meer woningen en parkeerplaatsen dan nu kunnen worden gerealiseerd op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit leidt tot meer overlast en verlies van privacy. Reclamant wil een stukje grond grenzend aan zijn achtertuin van de gemeente kopen. Op deze wijze kan hij meer privacy in zijn tuin en zijn woning creëren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De bestemmingen Wonen-Halfvrijstaand en Verkeer-Verblijf zijn aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

In de directe woonomgeving van reclamant zijn in het nieuwe bestemmingsplan drie woningen toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het aantal parkeerplaatsen is gelijk gebleven. Doordat er aaneengebouwde woningen komen zijn er minder parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Om de parkeerdruk niet te vergroten zijn in het nieuwe bestemmingsplan andere parkeerplaatsen in de omgeving beter bereikbaar gemaakt. Ook is het mogelijk om binnen het geldende bestemmingsplan nog een extra parkeerplaats aan te leggen. Het is aannemelijk dat de parkeerplaatsen direct achter het perceel van de reclamant intensiever gebruikt zullen worden.

Op verzoek van reclamant is de mogelijkheid onderzocht om extra grond aan te kopen. Wanneer de parkeerplaatsen aan de andere zijde van de parkeerkoffer worden gerealiseerd is het mogelijk een strook grond van ca. 2.00 meter te verkopen aan reclamant en diens buurman. Het omdraaien van de parkeerplaatsen past in het geldende en in het nieuwe bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van een woning aan de Laan der IJzertijd. Reclamanten zijn het niet eens met de beperking van bouwmogelijkheden op hun perceel. Met name de beperking van vergunningsvrij bouwen stuit op bezwaren omdat zij met deze mogelijkheden rekening hebben gehouden bij de aankoop van hun perceel. Dit perceel heeft veel zijtuin en daardoor worden zij onevenredig beperkt in hun (bouw)mogelijkheden. Bij andere percelen is wel rekening gehouden met de specifieke vorm en zijn ruimere bouwmogelijkheden opgenomen. Reclamanten stellen dat het niet is toegestaan om in dit geval, nu het gaat om een gewone woonwijk, het vergunningsvrij bouwen te beperken. Reclamanten vinden de wens van de gemeente om de openheid van de wijk te behouden door beperkingen op te leggen op de woonpercelen niet redelijk. De openheid is al voldoende geregeld door de ruime opzet van de wijk. Verder vinden reclamanten dat de voorlichting over het bestemmingsplan onvolledig en misleidend is geweest. Ten slotte willen reclamanten dat het perceel naast hun woning wordt bestemd voor 'Wonen-vrijstaand' in plaats van 'Wonen-halfvrijstaand' omdat dit perceel veel te klein en ondiep is voor twee halfvrijstaande woningen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond voor zover het gaat om de beperking van vergunningsvrij bouwen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 5 'Tuin-met waarde openheid' wordt gewijzigd. De bestemming wordt 'Tuin'. In artikel 5.1 onder a. vervalt het gedeelte 'die geen deel uitmaken van het begrip 'erf' zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht'. Artikel 5.1 onder b. vervalt. De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze wijziging. Het bouwvlak grenzend aan het perceel van reclamanten is één meter minder diep gemaakt.

Toelichting van de gemeenteraad

In het ontwerpbestemmingsplan is het vergunningsvrij bouwen in de zijtuin beperkt. Dit is gedaan om de openheid en het landschappelijke karakter van de woonwijk te behouden. Deze openheid en het landschappelijke karakter zijn de uitgangspunten geweest bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan voor deze woonwijk. De openheid en het landschappelijke karakter van de wijk komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur, en ook door invulling van de individuele woningbouwkavels. In het geldendebestemmingsplan is daarom gekozen voor alle bebouwing onder één kap. Aanbouwen konden alleen achter de woning worden gebouwd en vrijstaande bijgebouwen op ten minste 12 meter achter de voorgevel van het woonhuis. Met name de ruimte tussen de hoofdgebouwen is vrij van bebouwing gehouden. Dit principe is doorkruist door de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit heeft inmiddels al geleid tot situaties die afbreuk doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan is er vervolgens voor gekozen om het bouwen van aan- en bijgebouwen pas mogelijk te maken vanaf vijf meter achter de voorgevel van de woning. Een aantal bewoners van de wijk heeft in hun zienswijze aangegeven dat dit leidt tot grote beperkingen voor hun bouwmogelijkheden, vooral in de zijtuin. Dit terwijl juist hier bijgebouwen zoals een garage of uitbreiding van de woning gewenst zijn. De achtertuin wil men liever vrij houden van bebouwing omdat hier gespeeld en verbleven wordt. Niet alleen deze bewoners hebben problemen met de beperking van vergunningsvrij bouwen. Ook enige ontwikkelaars die belangen hebben in het gebied, hebben aangegeven dat de beperking van vergunningsvrij bouwen in strijd is met de wensen vanuit de markt. Met name de wens om naast de woning een garage te mogen bouwen is groot. In het ontwerpbestemmingsplan kan dat op vijf meter achter de voorgevel van de woning in plaats van op 1 meter achter de voorgevel.

In de zienswijze wordt gesteld dat het niet is toegestaan om het door het Rijk ingevoerde vergunningsvrij bouwen te beperken. Dit is niet juist. In de memorie van toelichting staat hierover het volgende;

“Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningsvrij bebouwen van percelen met een bijzondere

stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. De regeling in het bestemmingsplan is gelet op de omschrijving van het begrip «erf» uit artikel 1 van de bijlage relevant voor de vraag in hoeverre gronden bij een hoofdgebouw als erf kunnen worden aangemerkt en dus in hoeverre binnen het tot het erf behorende achtererfgebied zonder vergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het is mogelijk om percelen bij een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk een andere bestemming te geven dan de bestemming van het hoofdgebouw. Op het desbetreffende perceelsgedeelte kan in zo'n geval een bestemming rusten die een gebruik als buitenruimte ten dienste van het hoofdgebouw niet of slechts in beperkte mate toestaat. Denk bijvoorbeeld aan flats en appartementengebouwen, waarbij aan de omliggende gronden een bestemming «openbaar groen» of «stedelijk groen» is gegeven. Ook bij perceelsgedeelten die liggen in bijvoorbeeld een agrarisch- of weidegebied, bos, duinen, hei, natuur, stadspark, openbaar plantsoen of openbare weg, zal duidelijk zijn dat met het geven van een andere bestemming geen sprake is van erf.

Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf. Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd¹⁴. In de genoemde uitspraak van 10 juli 2013 betrof het een perceel waaraan in het geheel een woonbestemming was gegeven, maar waarbij aan een deel van het perceel tevens een specifieke functieaanduiding was gegeven. Met de nadere aanduiding «landschapswaarden» werd bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen waren gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake was erf in de zin van artikel 1 van de bijlage.

Een dergelijke oplossing is ook mogelijk in stedelijk gebied, waarbij naast een woonbestemming aan een perceel of gedeelte daarvan een dubbelbestemming of een specifieke aanvullende waarde wordt toegekend. Een dergelijke waarde kan bijvoorbeeld worden toegekend met het oog op de bescherming van een cultuurhistorisch waardevolle tuin. Met de toegekende aanduiding worden voorschriften opgenomen die gericht zijn op het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, die tot uiting komen in de tuinarchitectuur, de aanleg, onderliggende structuren en aanwezige tuinhuizen, bruggen en tuinsieraden. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die percelen of delen daarvan, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage. Voor de ruimtelijke onderbouwing van het toekennen van zo'n aanduiding kan worden verwezen naar tuinhistorisch onderzoek.”

[Staatsblad 2014 333, blz. 44 e.v.](#)

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen nogmaals overwogen of het bijzondere karakter van deze woonwijk een dergelijke beperking van rijksoverheidsregels rechtvaardigt. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de beperking van het vergunningsvrij bouwen veel nadelen heeft voor de bewoners omdat zij beperkt worden in hun bouw mogelijkheden. Andere bewoners van osse woonwijken worden niet beperkt in de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Daarom hebben wij besloten om het vergunningsvrij bouwen niet te beperken en de bestemming 'Tuin-met waarde openheid' te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. Het is dan aan de bewoners om de kwaliteit van hun perceel en van hun woonwijk te behouden.

Reclamanten stellen dat de voorlichting over het bestemmingsplan onvolledig en misleidend is geweest. Dit is niet juist. Naast de formele zienswijzenprocedure zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd. Ook hebben veel gesprekken plaatsgevonden over de wensen van de bewoners. Wij hebben aangegeven dat de bouw mogelijkheden zijn verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Ook hebben wij tijdens de bijeenkomsten gesproken over de beperking van vergunningsvrij bouwen. Hierover staat ook in de toelichting van het bestemmingsplan informatie.

Ten slotte verzoeken reclamanten om de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' op het perceel naast hun woning te wijzigen naar 'Wonen-vrijstaand'. De bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' maakt de bouw van halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen

mogelijk. Voor de bouw van een vrijstaande woning hoeft de bestemming dus niet gewijzigd te worden. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel ook de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand'.

De bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' biedt meer flexibiliteit. Dit past bij de uitgangspunten voor het nog niet gerealiseerde gedeelte van Horzak-noord. Daar waar de bestemming 'Wonen-vrijstaand' is opgenomen, is dit gedaan om een afwisseling van woningtypen te bereiken. Of omdat dit vanuit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is. Het perceel is groot genoeg voor een tweekapper of een vrijstaande woning. Wij zien geen aanleiding om voor dit perceel een andere bestemming op te nemen.

Wel is het aan de woning van reclamanten grenzende bouwvlak één meter minder diep gemaakt. Daardoor ligt het bouwvlak één meter verder weg van de woning van de reclamant.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een woning aan het Malpad. Reclamant is het niet eens met de beperking van bouwmogelijkheden op zijn perceel. Het bouwvlak is verkleind. Reclamant verzoekt om het bouwvlak aan de voorzijde aan te passen overeenkomstig het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Tuin' is ver achter de voorgevel gelegd en binnen deze bestemming mag niet vergunningsvrij worden gebouwd. Dit is in strijd met hogere wetgeving en niet toegestaan. De mogelijkheid om een erker te bouwen is niet meer in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Reclamant verzoekt deze mogelijkheid opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan. De hoogte van erfafscheidingen is bepaald op 1 meter. Dit is in strijd met het Besluit omgevingsrecht. Het erfafscheidingenbeleid is niet gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond voor zover het gaat om het bouwvlak van de woning.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bouwvlak op de hoeksituatie is vergroot, overeenkomstig het oude bouwvlak.

Toelichting van de gemeenteraad

Het bestemmingsplan uit 2006 was een ontwikkelingsplan met ruime bouwvlakken. De bouwvlakken waren ruim, om ontwikkelende partijen en kopers flexibiliteit te bieden in de positionering en het ontwerp van de woning. Nu in dit deel van het plan de woningen zijn gerealiseerd wordt in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak op maat gemaakt van de woning. Net zoals bij andere conserverende bestemmingsplannen standaard is. Bij het bouwvlak van reclamant is dat ook gebeurd.

De woning van reclamant staat op de hoek van een Laan en Pad, en tegenover het park. Door het ontwerp en de positionering van de woning heeft de woning een erg diepe voortuin gekregen. In tegenstelling tot de andere woningen in het plan is de woning op de hoekzijde niet in de voorste lijn van het oude bouwvlak gesitueerd.

Gezien de diepe voortuin en het feit dat niet in de voorste lijn van het bouwvlak is gebouwd is het redelijk het oude bouwvlak op dat punt te handhaven.

In het geldende bestemmingsplan zijn 'erkerbepalingen' opgenomen. Dit is de standaardbepaling zoals deze ook in andere bestemmingsplannen is opgenomen. Als uitgangspunt voor het woongebied is een landelijk woonmilieu genomen. Dit kenmerkt zich onder meer door de kappen. In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat alle woonbebouwing onder de kap valt. Aan de achterzijde zijn wel platte uitbouwen mogelijk. In het straatbeeld zijn erkers heel herkenbaar. Omdat de 'erkerbepaling' uitgaat van een zelfstandig element voor de voorgevel ontstaat een strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan. Door de 'erkerbepaling' niet meer op te nemen in het bestemmingsplan is er geen sprake meer van strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is het vergunningsvrij bouwen in de zijtuin beperkt. Dit is gedaan om de openheid en het landschappelijke karakter van de woonwijk te behouden. Deze openheid en het landschappelijke karakter zijn de uitgangspunten geweest bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan voor deze woonwijk. De openheid en het landschappelijke karakter van de wijk komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur, en ook door invulling van de individuele woningbouwkwavels. In het geldende bestemmingsplan is daarom gekozen voor alle bebouwing onder één kap. Aanbouwen konden alleen achter de woning worden gebouwd en vrijstaande bijgebouwen op ten minste 12 meter achter de voorgevel van het woonhuis. Met name de ruimte tussen de hoofdgebouwen is vrij van bebouwing gehouden. Dit principe is doorkruist door de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit heeft inmiddels al geleid tot situaties die afbreuk doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan is er vervolgens voor gekozen om het bouwen van aan- en bijgebouwen pas mogelijk te maken vanaf vijf meter achter de voorgevel van de woning. Een aantal bewoners van de wijk heeft in hun zienswijze aangegeven dat dit leidt tot grote beperkingen voor hun bouwmogelijkheden, vooral in de zijtuin. Dit terwijl juist hier bijgebouwen zoals een garage of uitbreiding van de woning gewenst zijn. De achtertuin wil men liever vrij houden van bebouwing omdat hier gespeeld en verbleven

wordt. Niet alleen deze bewoners hebben problemen met de beperking van vergunningsvrij bouwen. Ook enige ontwikkelaars die belangen hebben in het gebied, hebben aangegeven dat de beperking van vergunningsvrij bouwen in strijd is met de wensen vanuit de markt. Met name de wens om naast de woning een garage te mogen bouwen is groot. In het ontwerpbestemmingsplan kan dat op vijf meter achter de voorgevel van de woning in plaats van op 1 meter achter de voorgevel.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen nogmaals overwogen of het bijzondere karakter van deze woonwijk een dergelijke beperking van rijksoverheidsregels rechtvaardigt. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de beperking van het vergunningsvrij bouwen veel nadelen heeft voor de bewoners omdat zij beperkt worden in hun bouw mogelijkheden. Andere bewoners van osse woonwijken worden niet beperkt in de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Daarom hebben wij besloten om het vergunningsvrij bouwen niet te beperken en de bestemming 'Tuin-met waarde openheid' te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. Het is dan aan de bewoners om de kwaliteit van hun perceel en van hun woonwijk te behouden.

Het erfafscheidingenbeleid is wel op de website ruimtelijke plannen gepubliceerd maar is inderdaad niet zo gemakkelijk te vinden. Dit zullen wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan herstellen. Overigens is het erfafscheidingenbeleid al in 2009 vastgesteld door het college als uitwerking van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor Horzak-noord. Bij de verkoop van grond ontvangen nieuwe eigenaren en ontwikkelaars het erfafscheidingenbeleid in de vorm van een kavelpaspoort. Het erfafscheidingenbeleid is dus bekend bij de (meeste) bewoners van Horzak-noord.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een perceel aan het (toekomstige) Fibulapad. Reclamant verzoekt de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' op te nemen in plaats van 'Wonen-Vrijstaand'. Hierdoor heeft hij meer flexibiliteit bij de oprichting van bebouwing op het perceel.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De bestemming van het perceel aan het Fibulapad is gewijzigd van 'Wonen-Vrijstaand' naar 'Wonen-Halfvrijstaand'.

Toelichting van de gemeenteraad

Het Fibulapad kent ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 een aantal wijzigingen in de verkaveling. Er is een aantal rijwoningen toegevoegd en er is geschoven met bouwvlakken voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Reden daarvan is de gewijzigde woningbehoefte en een meest optimale verkaveling. Bouwpercelen op particuliere gronden zijn niet gewijzigd en hebben dezelfde bestemming behouden.

Het bouwvlak van reclamant heeft de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. Wanneer de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' wordt toegekend aan het perceel, heeft reclamant in de toekomst de mogelijkheid een halfvrijstaande of een vrijstaande woning te realiseren. Het bouwvlak is voldoende breed voor halfvrijstaande woningen. Ook kan voldaan worden aan de parkeereis.

De bouwvlakken van de andere vrijstaande woningen in de straat zijn onvoldoende breed voor halfvrijstaande woningen. Deze percelen behouden de huidige bestemming.

Het omzetten van een bestemming 'Wonen-Vrijstaand' naar 'Wonen-Halfvrijstaand' heeft ruimtelijk geen consequenties.

Zienswijze 6 en 7

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben beiden een woning aan de Laan der IJzertijd. Reclamanten zijn van mening dat de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports aan moeten sluiten bij de omgevingswet (Besluit omgevingsrecht). In het Besluit omgevingsrecht ligt het achtererfgebied op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. In artikel 9.2.3 en 11.2.3. is geregeld dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports ten minste 5 m achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd. De bestemming 'Tuin-met waarde openheid' beperkt de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen. De oprekking van de minimale afstand van 1 m naar 5 m draagt niet bij aan het verhogen van het landelijke karakter, versterkt niet het statige karakter van de Laan der IJzertijd, versterkt niet de lange zichtlijnen en het groene karakter, maar beperkt de bewoners in de mogelijkheden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond voor zover het gaat om de beperking van vergunningsvrij bouwen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 5 'Tuin-met waarde openheid' wordt gewijzigd. De bestemming wordt 'Tuin'. In artikel 5.1 onder a. vervalt het gedeelte 'die geen deel uitmaken van het begrip 'erf' zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht'. Artikel 5.1 onder b. vervalt. De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van deze wijziging.

Toelichting van de gemeenteraad

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente moet voldoen aan de voorwaarden die het Rijk stelt aan een bestemmingsplan. Het Rijk heeft niet bepaald dat wij in het bestemmingsplan moeten aansluiten bij de regels over vergunningsvrij bouwen en gebruik. Het Rijk geeft zelfs de mogelijkheid om in het bestemmingsplan beperkingen van het vergunningsvrij bouwen op te nemen. Zie hiervoor de toelichting bij zienswijze 3.

In het ontwerpbestemmingsplan is het vergunningsvrij bouwen in de zijtuin beperkt. Dit is gedaan om de openheid en het landschappelijke karakter van de woonwijk te behouden. Deze openheid en het landschappelijke karakter zijn de uitgangspunten geweest bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan voor deze woonwijk. De openheid en het landschappelijke karakter van de wijk komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur en ook door invulling van de individuele woningbouw kavels. In het geldende bestemmingsplan is daarom gekozen voor alle bebouwing onder één kap. Aanbouwen konden alleen achter de woning worden gebouwd en vrijstaande bijgebouwen op ten minste 12 meter achter de voorgevel van het woonhuis. Met name de ruimte tussen de hoofdgebouwen is vrij van bebouwing gehouden. Dit principe is doorkruist door de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit heeft inmiddels al geleid tot situaties die afbreuk doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan is er vervolgens voor gekozen om het bouwen van aan- en bijgebouwen pas mogelijk te maken vanaf vijf meter achter de voorgevel van de woning. Een aantal bewoners van de wijk heeft in hun zienswijze aangegeven dat dit leidt tot grote beperkingen voor hun bouw mogelijkheden, vooral in de zijtuin. Dit terwijl juist hier bijgebouwen zoals een garage of uitbreiding van de woning gewenst zijn. De achtertuin wil men liever vrij houden van bebouwing omdat hier gespeeld en verbleven wordt. Niet alleen deze bewoners hebben problemen met de beperking van vergunningsvrij bouwen. Ook enige ontwikkelaars die belangen hebben in het gebied, hebben aangegeven dat de beperking van vergunningsvrij bouwen in strijd is met de wensen vanuit de markt. Met name de wens om naast de woning een garage te mogen bouwen is groot. In het ontwerpbestemmingsplan kan dat op vijf meter achter de voorgevel van de woning in plaats van op 1 meter achter de voorgevel.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen nogmaals overwogen of het bijzondere karakter van deze woonwijk een dergelijke beperking van rijksoverheidsregels rechtvaardigt. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat de beperking van het vergunningsvrij bouwen veel nadelen heeft voor de bewoners omdat zij beperkt worden in hun

bouwmogelijkheden. Andere bewoners van osse woonwijken worden niet beperkt in de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Daarom hebben wij besloten om het vergunningsvrij bouwen niet te beperken en de bestemming 'Tuin-met waarde openheid' te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. Het is dan aan de bewoners om de kwaliteit van hun perceel en van hun woonwijk te behouden.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een woning aan de Neerveldstraat. Tegenover de woning van reclamant is de mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, 8 woningen te realiseren. In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor 3 woningen. De ontsluiting van de woningen ligt recht tegenover de woning van reclamant. Hier verwacht reclamant verkeersproblemen. Dit leidt tot een beperking van het woongenot van reclamant en hierdoor tot waardevermindering van de woning. De onbalans in de straat tussen bebouwd en onbebouwd wordt versterkt door toevoeging van woningen aan de oostzijde van de Neerveldstraat. Als vorm van compensatie verzoekt reclamant om op zijn perceel de bouw van één of meer woningen mogelijk te maken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De gronden tegenover het perceel van reclamant hebben de bestemming 'Wonen-vrijstaand'. Deze bestemming komt overeen met de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal acht woningen.

Het gaat om drie grote percelen, variërend van 890 m² tot 1110 m². Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat de markt voor grote percelen veranderd is. Op dit moment is een andere verkaveling nog onvoldoende duidelijk. Daarom is er in het nieuwe bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Zoals de reclamant terecht aangeeft zal het beeld bij een toename van het aantal woningen anders worden. Om daar een passende ruimtelijk uitwerking aan te geven, zijn aan de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden sluiten onder meer aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Neerveldstraat. Voor het totale gebied blijft het maximum bebouwingspercentage gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Op dit moment is de verkaveling nog niet duidelijk. Ook is nog niet duidelijk waar de ontsluiting komt te liggen van de nieuwe percelen. In de huidige situatie ontsluiten de percelen ook op de Neerveldstraat. Dat de Neerveldstraat erg smal is wordt onderkend. Er zijn plannen in voorbereiding om de Neerveldstraat in beperkte mate te verbreden.

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een onbalans in de straat tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Zoals eerder door ons opgemerkt blijft het maximum bebouwingspercentage gelijk, ook met de realisatie van acht woningen. Dat er een onbalans is tussen de oost- en de westzijde van de straat is in overeenstemming met de oude en nieuwe uitgangspunten van het bestemmingsplan. Aan de westzijde van de straat ligt de woonwijk Horzak-noord. De oostzijde van de straat vormt de groene verbinding tussen het buitengebied, het noordelijke parkgebied en de parkzone van Schadewijk. De open agrarische percelen versterken het beeld van de groene wig. Juist de afwisseling van de woonbestemming (gesloten) en agrarische bestemming (open) draagt bij aan het landelijke beeld van de Neerveldstraat. Een woning toevoegen ten noorden van de woning van reclamant past niet in dat beeld.

Voor zover reclamant van mening is dat sprake is van planschade, kan reclamant, nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, een verzoek om vergoeding van planschade indienen.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken om aanpassing van het bouwvlak op het perceel dat bij hun in eigendom is. Het bouwvlak zou 1 m verbreed kunnen worden. Dit maakt een efficiëntere verkaveling mogelijk.

Verder zijn reclamanten niet blij met de geplande rijwoningen en de parkeerplaatsen naast hun kavel. De parkeerplaats kan overlast veroorzaken door hangjongeren. De rijwoningen en de parkeerplaatsen hebben invloed op de verkoopbaarheid en de waarde van de kavel van reclamanten. De verdichting heeft tot gevolg dat de entree van de wijk niet langer het open karakter heeft dat was beoogd met het geldende bestemmingsplan uit 2006.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bouwvlak wordt aan de westzijde verbreed tot 74 meter.

Toelichting van de gemeenteraad

In de betreffende situatie is de wijziging van de verkaveling in nauwe samenwerking met reclamant doorgevoerd. Nu vraagt reclamant een verbreding aan van het bouwvlak, aan de zijde van een reeds verkocht perceel. Die eigenaar mag verwachten dat de huidige situatie gerespecteerd wordt. Aan de andere zijde van het bouwvlak ligt nog een bouwperceel dat in eigendom is van reclamant. Aan die zijde kan het bouwvlak worden verbreed. Door het bouwvlak met 0,6 meter te verbreden kan de door reclamant gevraagde verkavelingsopzet gerealiseerd worden. Het is dan aan reclamant op welke wijze de percelen worden verkocht.

Mede als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden en behoefte van de woonconsument is het bestemmingsplan aangepast. In het nieuwe bestemmingsplan zijn uit te geven percelen verkleind en er zijn enkele korte blokjes met aaneengebouwde woningen toegevoegd. Deze woningen zijn opgenomen in de oude structuur van het plangebied. De toename van het aantal woningen betekent ook een toename van het aantal openbare parkeerplaatsen. Het uitgangspunt de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te houden blijft gehandhaafd.

Om de parkeerplaatsen uit het zicht te houden en de groene bermen in de straat te behouden zijn de parkeerkoffers achter de woonblokjes gesitueerd. De parkeerkoffer heeft een beperkt aantal parkeerplaatsen, die specifiek bedoeld zijn voor de direct aanwonenden. Daarmee worden het semi-openbare parkeerplaatsen. De sociale controle zal groot zijn. Omdat de parkeerplaatsen slechts één uitgang hebben, en er dus geen andere vluchtweg is, is het niet aannemelijk dat er overlast van jongeren zal ontstaan.

Waarschijnlijk berust de opmerking van de reclamant dat er aan de overzijde van de eigen kavel een rij van acht woningen is opgenomen op een misverstand. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor acht halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Wij zijn van mening dat ook met de doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan nog steeds sprake is van een fraaie entree van de woonwijk. De ruimtelijke structuur is dezelfde gebleven. Ook het behoud van de bermen draagt bij aan het groene beeld van de woonwijk.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van een woning aan de Neerveldstraat. Reclamant wil een deel van zijn perceel verkopen met de mogelijkheid om op dit gedeelte een vrijstaande woning te bouwen. De ontsluiting zou via de achtergelegen hoeve mogelijk zijn of via de Neerveldstraat.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant heeft een groot perceel met een woning en een fors bijgebouw. De frontbreedte van het perceel is ca. 20 meter. De woning staat diagonaal op het perceel. Het bijgebouw staat bij de woning. Het achterperceel is onbebouwd. Daar wil reclamant een tweede woning realiseren.

Reclamant heeft twee alternatieven.

In alternatief 1 wordt de woning georiënteerd en ontsloten op de parkeerplaats van de Hoeve. In alternatief 2 wordt de woning ontsloten vanaf de Neerveldstraat en om de bestaande woning heen. De woning is min of meer georiënteerd op de achterzijde van de bestaande woning.

Wij zijn van mening dat een extra woning op dit perceel niet gewenst is. Bij de tweede woning zou sprake zijn van een achteraf situatie. Het perceel wordt ingesloten door achtertuinten, door de houtwal van de Hoeve en door de bestaande woning. Daardoor is er geen sprake van een relatie met de openbare omgeving.

In alternatief 1 zou de woning deel uit maken van de Hoeve. De woning kan in dat geval alleen via de Hoeve bereikt worden. Een zelfstandige ontsluiting door de Hoeve is niet gewenst. Bovendien is het tegenstrijdig aan de ontwerpuitsgangspunten van de Hoeve. In alternatief 2 is echt sprake van een woning op het achtererf.

Het perceel met het grote bijgebouw leent zich uitermate goed voor een inwoningssituatie of een mantelzorgwoning.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

Verbeelding

1. De aanduiding 'maatschappelijk' is verwijderd (verbeelding) bij één woongebouw in het zuidelijk deel van het plangebied. Bij het andere woongebouw in het zuidelijk deel van het plangebied is de aanduiding 'maatschappelijk' op een gedeelte van het bouwvlak gelegd. Dit is mogelijk omdat op basis van recent uitgevoerd onderzoek uitgegaan mag worden van een kleinere veiligheidszone als gevolg van de hoogspanningsleidingen.
2. De bestemming 'Tuin-met waarde openheid' tussen de monumentale boerderij aan de Macharensesweg en het daarachterliggende perceel ten behoeve van de bouw van 5 vrijstaande woningen wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen' in aansluiting op de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan.
3. Bij het meest noordelijke bouwperceel aan de Macharensesweg is aan de zijde van de Laan der Romeinse Tijd de bestemming 'Tuin-met waarde open' gewijzigd in de bestemming Groen. Dit bouwperceel heeft drie openbare zijden. Om de groene entree en uitstraling van de Laan te behouden en te voorkomen dat er bijgebouwen direct aan de Laan worden geplaatst is de bestemming Groen opgenomen.
4. De bouwhoogte voor alle woningen met een maximum bouwhoogte van 10 meter is gewijzigd in een maximum bouwhoogte van 11 meter. Deze wijziging komt voort uit andere eisen in het Bouwbesluit. Voor ontwikkelende partijen biedt deze wijziging meer flexibiliteit in het ontwerp van de woningen.
5. Bij een aantal percelen is het bouwvlak in beperkte mate naar voren geschoven. Dit is mede op verzoek van ontwikkelende partijen. Voordeel daarvan is dat de achtertuinen dieper worden. Daardoor staan de woningen verder af van de achterliggende woningen.
6. Bij een aantal percelen zijn de bouwvlakken in beperkte mate verdiept. Dit is alleen gedaan daar waar nog geen woningen aan de achterzijde zijn gerealiseerd of daar waar woningen op ruime afstand staan. Dit is mede op verzoek van ontwikkelende partijen. Door een dieper bouwvlak is de flexibiliteit groter. Door het diepere bouwvlak is het mogelijk de woningen ten opzichte van elkaar te laten verspringen, zoals in het verkavelingsplan is opgenomen.

Regels

De hoogte van erfafscheidingen binnen de bestemming 'Groen' wordt 1 m in plaats van 2 m. Binnen deze bestemming wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor erfafscheidingen met een hoogte tot 2 m. Afwijking wordt getoetst aan het erfafscheidingen beleid.

Toelichting

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.