



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Jacob van Wassenaerlaan 23-25, Maarn'

Beantwoording van zienswijzen

Datum: 24 november 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze Nota.....	3
2.	Procedure.....	3
3.	Zienswijzen	5

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen Jacob van Wassenaerlaan, Maarn 23 – 25, Maarn' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Jacob van Wassenaerlaan, Maarn 23-25, Maarn'. Op de Jacob van Wassenaerlaan 23-25 en Bakkersweg 46 waren de gemeentewerf en een brandweer gevestigd. Deze locaties zijn niet meer als zodanig in gebruik en om deze reden is de gemeente Utrechtse Heuvelrug voornemens deze locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Voorliggend bestemmingsplan maakt het dan ook mogelijk om maximaal 13 grondgebonden woningen te bouwen op de percelen.

1.2 Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 29 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

Zienswijze 1 – Bakkersweg 34

Graag willen wij de volgende onderwerpen inbrengen als reactie op het ontwerpbestemmingsplan 'Jacob van Wassenaerlaan 23-25, Maarn'.

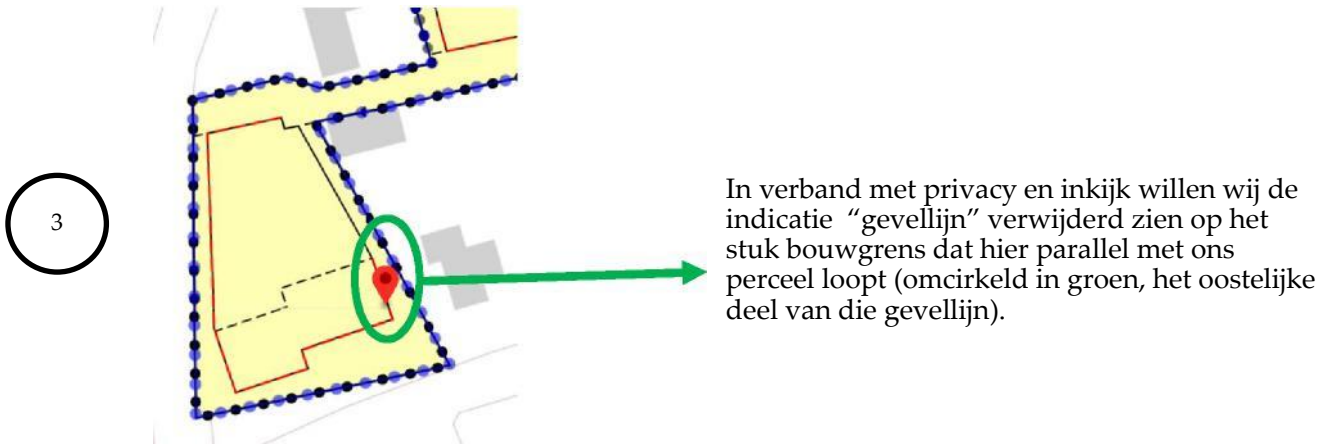
- 1) Verdeling woningaantallen over de twee geplande bouwvlakken.

Tot nu toe is meermaals op tekeningen en omwonendenbijeenkomsten aangegeven dat er maximaal aantallen per bouwvlak zijn: maximaal 8 woningen op het terrein van de brandweer, en maximaal 5 woningen op het terrein van de gemeentewerf. In het bestemmingsplan wordt hierover niets meer gemeld. Graag dit alsnog in het bestemmingsplan opnemen. Indien dit niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, dan graag als hard maximum per perceel in de bouwweisen of vergunningverlening afdwingen.

- 2) Omschrijving woningtypering

Tot nu toe is meermaals in omschrijvingen en omwonendenbijeenkomsten aangegeven dat er het bestemmingsplan ruimte moet gaan bieden aan maximaal 13 **grondgebonden** woningen. Dit woord is nu niet opgenomen in de ontwerpbestemming. Graag dit alsnog toevoegen. Dit om te voorkomen dat 'woningen' alsnog geïnterpreteerd en dus gebouwd gaan worden als bovenwoningen of appartementen.

3) Gevellijn bouwvlak Brandweerkazerne aan Bakkerswegzijde



4) Minimale afstand bouwvlakken Bakkersweg 34 (zie bovenstaande tekening)

Wij verzoeken het bevoegd gezag bij voorbaat om niet mee te werken aan overschrijding van bouwgrenzen, zoals genoemd in artikel 7.1, voor de gehele gevellijn zoals nu zichtbaar op bovenstaande tekening, aan de zijde van de Bakkersweg (Zuidelijke gevellijn) en aan de zijde van de perceelsgrens met Bakkersweg 34 (oostelijke gevellijn). Dit in verband met privacy, lichtinval, zicht op de straat en haar karakteristieke bomen, en het bredere belang van het huidige straatbeeld. In de bewonersoverleggen is juist een eerdere bouwgrens op dit punt verlegd, en na die aanpassing loopt die grens nu in lijn met de huidige bebouwing (Brandweerkazerne). Daar alsnog overschrijding toestaan, zou in strijd zijn met de eerdere gedane aanpassing.

5) Wij willen expliciet benoemen en bevestigd krijgen dat bestaande bebouwing, inrichting, en beplanting (waaronder schuren, heggen, schuttingen) voor tenminste ons perceel (Bakkersweg 34) ongewijzigd mogen blijven bestaan. En dus niet ten gevolge van de voorliggende bestemmingswijziging aangepast en/of verwijderd dienen te worden, dan wel beschadigd raken door herinrichting.

6) Wij willen expliciet benoemen en bevestigd krijgen dat de functieaanduiding “Ontsluiting” niet alleen geldt voor de twee bouwvlakken op het specifieke bestemmingsplan Jacob van Wassenaer 23-25, maar ook voor overige aangrenzende percelen, waaronder Bakkersweg 34.

7) Ten behoeve van parkeervoorzieningen, waarvoor de bestaande openbare parkeerplaatsen al mogen worden meegeteld, lijkt er beperkt ruimte te zijn binnen het bestemmingsplan.

Wij willen absoluut voorkomen dat, ter compensatie, parkeergelegenheid wordt ontwikkeld op of aan de bestaande groenstroken cq bermen aan de Bakkersweg.

7

Daarom willen wij graag artikel 6.3.1 a (zie hieronder integraal genoemd), aangepast zien, waarbij de zinsnede “of in de omgeving daarvan” verwijderd is.

“Een waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of vergroot wanneer voor dit bouwwerk op het eigen terrein **of in de omgeving daarvan** niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Deze bepaling geldt niet voor herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging;”

8

8) Voor het bouwvlak op de brandweerkazerne, wordt nu een goothoogte en bouwhoogte van 6m en 10 m voorgesteld. Alhoewel in lijn met de huidige omliggende bestemmingsplannen, is dit niet in lijn met huidige omliggende bebouwing. Die werkelijke omliggende bebouwing is wat ons betreft hetgene dat leidend moet zijn voor het straatbeeld. Onze woning zelf is ca 7.20 hoog, met een goothoogte van ca 3m. Dit verschil is te groot met nieuwbouw van 10m bouwhoogte en 6m goothoogte. Graag zouden we dan ook voor het bouwvlak op de brandweerkazerne zien dat de goot- en bouwhoogte in lijn wordt gesteld met de werkelijke bebouwde omgeving. Ons voorstel zou zijn om dat gelijk te trekken met het bouwvlak op de gemeentewerf (7m en 3 m), danwel een werkelijke gemiddelde meting te doen van omliggende woningen. Ik denk daarbij aan Bakkersweg 34, 25 44 en 46, Jacob van Wassenaerlaan 17, 19, 21, 8, 6, en 4 en Tromplaan 33. Allemaal de directe omgeving van het bouwvlak op de plaats van de brandweerkazerne. De gemiddelde goot en bouwhoogte van deze bebouwingen kan dan als leidraad worden genomen voor de bebouwing op de locatie brandweerkazerne

9

9) 10% afwijking onder artikel 7.2

Aanvullend op punt 8 verzoeken wij het bevoegd gezag bij voorbaat om niet mee te werken aan overschrijding van bouwhoogten en goothoogten, zoals genoemd in artikel 7.2. Dit omdat de woningen in de nabije omgeving nauwelijks die zelfde maximale hoogtes halen. De genoemde bouwhoogte en goothoogte van 10m en 6m voor het brandweeterrein zijn daarom al relatief zeer hoog. Daarbovenop alsnog 10% toestaan (in praktijk 1 meter extra hoogte) zal het overheersende straatbeeld schaden. Tevens zou dit een extra inperking zijn van de bestaande lichtinval, het uitzicht en de privacy voor ons perceel.

Wij denken met bovenstaande punten een aantal verbeteringen voor de omgeving door te voeren in het bestemmingsplan, en zouden dan ook graag een en ander aangepast zien.

Wij kijken uit naar de reactie hierop

Onze reactie

1. Wij zien geen aanleiding om het aantal woningen per bouwvlak deel voor te schrijven. Er is geregeld dat maximaal 13 woningen gerealiseerd mogen worden op de twee bouwvlakken. Voor realisatie van de woningen zijn beide bouwvlakken noodzakelijk. Om voldoende flexibiliteit in het plan te laten voor de stedenbouwkundige uitwerking willen wij niet per bouwvlak het maximum aantal woningen voorschrijven. Zoals gezegd zal binnen beide bouwvlakken gebouwd worden waarbij voldoende ruimte is voor een verantwoorde inpassing. Er is dan ook geen aanleiding om maximale aantallen per bouwvlak voor te schrijven.
2. Het woord grondgebonden woningen is inderdaad niet als zodanig opgenomen in de bestemming. Dit omdat er gebruik wordt gemaakt van de standaardregels die gemeente Utrechtse Heuvelrug bij al haar bestemmingsplannen hanteert. Er is in artikel 3.2.2 lid a echter wel opgenomen welk type woningen er mogen worden gebouwd op de locatie. Artikel 3.2.2 lid a luidt als volgt:
“Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

mogen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand en/of twee-aaneen' enkel vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;”

Hiermee is dus geregeld dat de woningen enkel grondgebonden mogen zijn.

3. Bij nader inzien, achten wij de gevellijn waarin de voorgevel moet komen, hier ook niet wenselijk. Hier zou sprake moeten zijn van een zijgevel en niet van een voorgevel. Wij passen het bestemmingsplan dan ook aan door het beschreven deel van de gevellijn te verwijderen uit de verbeelding.
4. Het gaat in artikel 7.1 om een afwijkingsmogelijkheden en geen directe recht. Om van de afwijking genoemd in dit artikel gebruik te maken, dient eerst aan de zeer strenge randvoorwaarden die specifiek in de subleden zijn opgenomen voldaan te worden en daarnaast dient aan de algemene randvoorwaarden te worden voldaan die in het artikel staan. Gezien het voorgaande zien wij geen reden om deze regels te schrappen en laten het belang bij het in enige mate geven van flexibiliteit binnen een bestemmingsplan zwaarder wegen dan uw belangen. Wij laten daarbij meewegen dat van de afwijkingen genoemd in artikel 7. alleen gebruik gemaakt kan worden indien bij het afgeven van een afwijking geen sprake is van een onevenredige schade aan de belangen van eigenaren/gebruikers van naburige gronden.
5. Dit bestemmingsplan omvat enkel de Jacob van Wassenaerlaan 23-25 en Bakkersweg 36. Aanwezige bijbehorende bouwwerken, schuttingen en heggen welke gelegen zijn op uw perceel, zullen dus door dit bestemmingsplanniet aangetast of verwijderd hoeven te worden worden.
6. In het bestemmingsplan is geregeld dat het een algemene ontsluiting betreft en is het gebruik niet voorbehouden aan de eigenaren van de nieuw te bouwen woningen.
7. Er is voldoende ruimte om op het terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen aan te leggen. Langs de Bakkersweg is al een rij haaksparkerplaatsen aanwezig. Die parkeerplaatsen blijven gemeente eigendom en liggen buiten de grenzen van het plangebied. Alleen ter plaatse van de berm tussen uw woning en de in- en uitrit van de voormalge brandweerkazerne zouden extra parkeerplaatsen

kunnen komen die ten koste gaan van het groen. Het is echter zo dat hier een transformatorkast van Stedin en een lantaarnpaal aanwezig zijn en dit deel van de berm daardoor geen onderdeel van de planlocatie is en ons eigendom blijft. Wij zien dan ook geen aanleiding om de regels aan te passen om te voorkomen dat langs de Bakkersweg nieuwe parkeerplaatsen in de groene berm worden aangelegd. Dat is vanwege fysieke beperkingen feitelijk niet mogelijk.

- 8. In de directe omgeving zijn ook een aantal woningen aanwezig met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. Dat woningen met een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter niet op de planlocatie vanwege afwijkende hoogte, zullen passen in de omgeving is geen sprake. Daarbij ligt het destbetreffende bouwvlak op de hoek van de Jacob van Wassenaerlaan en de Bakkersweg relatief vrij van de omliggende gebouwen, waardoor hier de goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter als ruimtelijk passend worden gezien.*
- 9. Net zoals bij artikel 7.1, kan het bevoegd gezag op basis van artikel 7.2 afwijken van gestelde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Het gaat dus niet om een direct recht. Om van de afwijking genoemd in dit artikel gebruik te maken, dient eerst aan de zeer strenge randvoorwaarden te worden voldaan die in het artikel staan. Gezien het voorgaande zien wij geen reden om deze regels te schrappen en laten het belang bij het in enige mate geven van flexibiliteit binnen een bestemmingsplan zwaarder wegen dan uw belangen. Wij laten daarbij meewegen dat van de afwijkingen genoemd in artikel 7.2 alleen gebruik gemaakt kan worden indien bij het afgeven van een afwijking geen sprake is van een onevenredige schade aan de belangen van eigenaren/gebruikers van naburige gronden.*

Conclusie

Wij delen de zienswijze deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- De op de verbeelding opgenomen gevellijn ter hoogte van de Bakkersweg 34 verwijderen we deels van de verbeelding, namelijk voor zover het deel van de gevellijn haaks op de Bakkersweg is gelegen.*

Zienswijze 2 – Ted Visserweg 76, 78

Geachte raad,

op de website <https://www.heuvelrug.nl/bestemmingsplan-bekijken> is op 6 januari 2021 het ontwerp bestemmingsplan 'Jacob van Wassenaerlaan 23-25, Maarn' gepubliceerd.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Punt 1 – Maximale bouwhoogte middenterrein

In de brief [Bijlage 9 Bewonersbrief](#) als antwoord op Bewonersreactie 1, eerste paragraaf schrijft Steven Elfring, Projectleider Namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug op juni 2020 het volgende; *“De woningen die grenzen aan de Ted Visserweg, het noordoostelijk plandeel, krijgen een nokhoogte van 7 meter. Dit sluit, zoals u aangeeft, daarmee beter aan op de omgeving.”* In de toelichting paragraaf 2.2 Toekomstige situatie staat dan ook *“Goot- en bouwhoogte voor het driehoekige, noordoostelijk gelegen plandeel: maximaal 3 meter en 7 meter;”*

Echter in dezelfde toelichting onder 5.4 Algemene regels staat dan bij Algemene afwijkingsregels *“Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen en de bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.*

Onder voorwaarden is tevens een overschrijding toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.”

1

Waarmee snel gerekend de maximale nokhoogte alsnog op 7,70 meter uit kan komen voor het noordoostelijk gelegen perceel. Daarnaast is niet duidelijk onder welke voorwaarden er af geweken kan worden en wat daarbij de procedures zijn. Wij verzoeken u daarom deze passage te verwijderen uit het bestemmingsplan en daarmee deze afwijking niet mogelijk te maken of de 7 meter met 10% te verlagen, om zo de maximaal mogelijke bouwhoogte in lijn te brengen met de omliggende bebouwing.

Punt 2 – Afstand achtergevel hoofdgebouw tot achtererfgrens woningen aan de Ted Visserweg

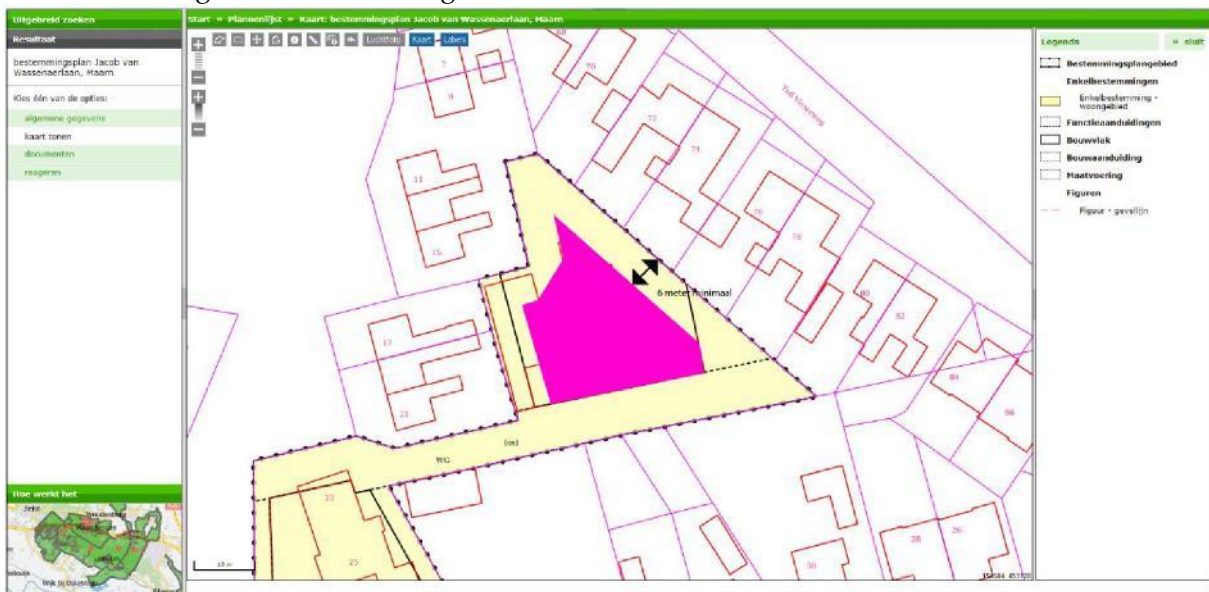
In de brief [Bijlage 9 Bewonersbrief](#) als antwoord op Bewonersreactie 1, eerste paragraaf schrijft Steven Elfring, Projectleider Namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, op juni 2020 het volgende; *“De woningen (hoofdgebouwen) kunnen vanwege de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft meegeven voor deze locatie niet op de achtererfgrens van de woningen aan de Ted Visserweg worden gebouwd. De minimale afstand van de nieuwe woningen tot aan de erfgrens is gesteld op 6 meter. Die stedenbouwkundige randvoorwaarden worden doorvertaald naar regels in het bestemmingsplan.”*

In de Regels staat onder paragraaf 3.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen onder punt i “de afstand tussen de achtergevel van een hoofdgebouw en de perceelgrenzen van naburige percelen bedraagt minimaal 6 meter, die afstand wordt gemeten loodrecht vanaf de achtergevel tot aan de perceelgrens.”

2

Door de vorm van het perceel is het niet evenredig om alleen vanuit de achtergevel loodrecht de afstand tot de perceelgrens te meten. De vorm van het perceel maakt namelijk dat op sommige plekken de afstand van de achtergevel loodrecht vanuit de achtererfgrens gemeten dan op iets meer dan 3 meter uitkomt en doet daarmee af aan de gestelde afspraak van 6 meter, welke veel beter aansluit bij de huidige vrije bebouwing en zorg draagt voor het behouden van het dorps karakter.

Wij verzoeken u daarom om 3.2.2 punt i zo uit te breiden dat afhankelijk van wat als eerste bereikt wordt de 6 meter grens geldt gemeten loodrecht vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of loodrecht vanuit de achtererfgrens van de aanpalende percelen als maximale grens gehanteerd gaat worden. Waarbij opgemerkt moet worden dat dit dan de punt van de achterzijde van de te realiseren hoofdbebouwing is. Wellicht is het verstandig omdat het om zo een complexe vorm gaat in de kaart een maximale bouwgrens op te nemen welke rekening houdt met de 6 meter grens. Zie afbeelding 1



Afbeelding 1: bestemmingsplan met maximaal bouwvlak

Punt 3 – Oriëntatie gevellijn langs ontsluitingsweg

3

op het middenterrein is een gevellijn ingetekend welke tweemaal een knik maakt. Het huidige plan geeft aan dat de woningen in de gevellijn gebouwd dienen te worden, maar niet dat deze georiënteerd moeten zijn langs de ontsluitingsweg. Wij zouden graag zien dat de oriëntatie langs de ontsluitingsweg hard opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zodat de woningen in een patroon gebouwd worden welke aansluit op de rest van de omgeving.

Punt 4 - Eigendom ontsluitingsweg middenterrein

4

het bestemmingsplan geeft geen eenduidig uitsluitsel over het eigendom van de ontsluitingsweg naar en op het middenterrein. Wij zouden graag hard opgenomen zien dat de ontsluitingsweg bij voorbaat terugkomt in eigendom van de gemeente, waarmee openbare toegang en duidelijke afspraken over onderhoud en aansprakelijkheid geborgd zijn.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Jacob van Wassenaerlaan 23-25, Maarn' met identificatienummer: NL.IMRO.1581.MAAJvWassenaerlaan-ON01

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen minimaal de voorgestelde verbeteringen bevatten / uitbreidingen betreffen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Onze reactie

1. *In de planregels van artikel 7.2 staat uitgelegd aan welke voorwaarden er moet worden voldaan wil het bevoegd gezag kunnen afwijken van de bestaande regels door middel van een omgevingsvergunning.*

Deze omgevingsvergunning kan enkel worden verleend, mits:

- *medische-, sociale- of ontwerptechnische noodzaak aanwezig is;*
- *de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;*
- *vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.*

Zoals uit het bovenstaande blijkt moet om van de afwijking genoemd in artikel 7.2 gebruik te maken, eerst aan de zeer strenge randvoorwaarden te worden voldaan die in het artikel staan. Gezien het voorgaande zien wij geen reden om deze regels te schrappen en laten het belang bij het in enige mate geven van flexibiliteit binnen een bestemmingsplan zwaarder wegen dan uw belangen. Wij laten daarbij meewegen dat van de afwijkingen genoemd in artikel 7.2 alleen gebruik gemaakt kan worden indien bij het afgeven van een afwijking geen sprake is van een onevenredige schade aan de belangen van eigenaren/gebruikers van naburige gronden.

2. *Wij passen het bouwvlak aan en leggen de grens op 6 meter haaks gemeten vanaf de achterste perceelgrens van de percelen aan de Ted Visserweg Aan de overzijde (de westzijde) grenst het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan deels aan de achterpercelen van de woningen van de Jacob van Wassenaerslaan en deels op 3 meter van de perceelsgrens. Het bouwvlak wordt, naar aanleiding van de zienzijde) derhalve ambtshalve verder aangepast door het bouwvlak aan de westzijde overal op 3 meter ten opzichte van de zijdelingse te leggen. De bestaande woningen aan de Jacob van Wassenaerlaan zijn haaks gesitueerd op de zijgevel van de nieuw te realiseren woningen. Door deze situatie is er sprake*

van meer privacy omdat de woningen uitkijken op een zijgevel in plaats van de achtergevel zoals het geval is bij de Ted Visserweg. Derhalve wordt aan deze zijde de aan te houden afstand van 3 meter in plaats van 6 meter meer passend geacht.. Zie ook de onderstaande beantwoording over het aanpassen van de gevellijn.

- 3. De mogelijkheid om een voorgevel te realiseren is aan deze kant en aan de kant van de Ted Visserweg op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk doordat de voorgevellijn hier deels de hoek ombuigt. Wij achten de gevellijn waarin de voorgevel moet komen hier bij nader inzien inderdaad niet wenselijk. Er zou hier sprake moeten zijn van een zijgevel en niet van een voorgevel. We passen dit dan ook aan. Op deze manier wordt er meer privacy geboden aan de bewoners van de woning aan de Jacob van Wassenaerlaan 21 en de bewoners van de woning aan de Ted Visserweg 78.*
- 4. In het bestemmingsplan regelen wij niet het eigendom van de weg. De verwachting is dat de ontwikkelaar de weg aanlegt en deze dan teruglevert als nieuwe openbare ruimte aan de gemeente.*

Conclusie

Wij delen de zienswijzen deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- Het bouwvlak op de verbeelding wordt zodanig gewijzigd dat de afstand tussen de achtertuinten van de woningen aan de Ted Visserweg en de te realiseren nieuwe woningen 6 meter bedraagt haaks gemeten vanaf de achterste perceelgrenzen van de woningen aan Ted Visserweg.*
- De op de verbeelding opgenomen gevellijn verwijderen we deels, voor zover het gaat om de haaks op de nieuwe ontsluitingsweg gelegen delen ter hoogte van de woning Jacob van Wassenaerlaan 21 en de Ted Visserweg 78.*

4. Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft het noodzakelijk gevonden om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren. Het gaat om de volgende wijzigingen.

- Per ongeluk is in artikel 3.2.3 onder a opgenomen dat het bebouwingsgebied niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Hierdoor geldt dit percentage niet voor hoofdgebouwen, wat wel de bedoeling is. Om te regelen dat dit bebouwingspercentage ook geldt voor hoofdgebouwen is de regel verplaatst naar de algemene bouwregels, door hieraan een sub b toe te voegen.
- In de regels is in de aanhef van artikel 3.2.3 onder c het woord 'of' vervangen door 'en'. En de aanhef van artikel 3.2.3 onder d toe te voegen: of op meer dan 4 meter van het hoofdgebouw wordt gebouwd'. Dit om te voorkomen dat voor bijbehorende bouwwerken die meer dan 4 meter van hoofdgebouwen staan, maar nog wel binnen het bouwvlak, de subleden 1 t/m 6 van artikel niet meer gelden.
- Het bouwvlak voor het binnenterrein is aangepast aan naar aanleiding van een zienswijze. Aan de overzijde (de westzijde) grenst het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan deels aan de achterpercelen van de woningen van de Jacob van Wassenaerslaan en deels op 3 meter van de perceelsgrens. Het bouwvlak wordt, naar aanleiding van de zienswijze) derhalve ambtshalve verder aangepast door het bouwvlak aan de westzijde overal op 3 meter ten opzichte van de zijdelingse te leggen. De bestaande woningen aan de Jacob van Wassenaerslaan zijn haaks gesitueerd op de zijgevel van de nieuw te realiseren woningen. Door deze situatie is er sprake van meer privacy omdat de woningen uitkijken op een zijgevel in plaats van de achtergevel zoals het geval is bij de Ted Visserweg. Derhalve wordt aan deze zijde de aan te houden afstand van 3 meter in plaats van 6 meter meer passend geacht.

5. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:

- De op de verbeelding opgenomen gevellijn ter hoogte van de Bakkersweg 34 en haaks op die weg verwijderen we van de verbeelding;
- De grenzen van het bouwvlak worden aangepast zodat de afstand tussen de achtereindtuinen van de woningen aan de Ted Visserweg en de nieuw te realiseren woningen 6 meter bedraagt haaks gemeten vanaf de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Ted Visserweg.
- De grenzen van het bouwvlak worden aangepast zodat de afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens van het perceel Jacob van Wassenaerslaan 15, 3 meter bedraagt.

- De op de verbeelding opgenomen gevellijn verwijderen we deels, voor zover het gaat om de haaks op de nieuwe ontsluitingsweg gelegen delen ter hoogte van de woning Jacob van Wassenaerlaan 21 en de Ted Visserweg 78.

De regels worden als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 3.2.1 wordt niet sublid b toegevoegd dat als volgt luidt: het bebouwingsgebied mag voor niet meer dan 50 % worden bebouwd.
- Artikel 3.2.3 onder a wordt geschrapt.
- In de aanhef van artikel 3.2.3 onder c wordt het woord 'of' vervangen door 'en'.
- In de aanhef van artikel 3.2.3 onder d wordt toegevoegd of op meer dan 4 meter van het hoofdgebouw wordt gebouwd;