

Herziening bestemmingsplan

‘Buitengebied herziening woningbouw Kapelweg
Vragender’

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Mei 2022

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening woningbouw Kapelweg Vragender' gedurende zes weken voor eenieder van 11 maart 2022 tot en met 21 april 2022 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Gemeentebled en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 21 april 2022.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening woningbouw Kapelweg Vragender" is een zienswijze ingekomen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

In het derde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 21 april 2022):

Door appellanten is een zienswijze ontvangen welke op 21 april 2022 door ons is ontvangen. De zienswijze is op 22 april 2022 bij de afdeling Interne Zaken van de gemeente Oost Gelre ingeboekt. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellanten geven aan het belang te zien van woningbouw in Vragender en hebben geen bezwaar voor woningbouw op de huidige locatie. Het bezwaar richt zich tegen de voorgestelde bouwhoogtes.

In twee informele overleggen met de buurt en Vragenders Belang is door de gemeente aangegeven dat de beoogde woningen qua goothoogte en nokhoogte aansluiten bij de 2 onder 1 kap woningen van het plan "Kapelweg fase 2". Dit werd als passend gezien aangezien de bouw aan de rand van het dorp plaatsvindt. Appellanten zijn om voornoemde reden akkoord gegaan met het bouwplan.

Appellanten maken dan ook bezwaar tegen de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 10 m voor het blok van 4 starterswoningen aangezien dit veel hoger is dan de 2 onder 1 kap woningen van "Kapelweg fase 2". Appellanten zien de nok- en goothoogte van deze woningen dan ook graag aangepast aan de geldende hoogtes voor de 2 onder 1 kapwoningen van "Kapelweg fase 2" zijnde goothoogte 3 m en nokhoogte 8 m.

Appellanten verwijzen nog naar een aan de gemeente toegezonden brief van 6 januari 2021 waarin al opmerkingen zijn gemaakt over de beperkingen qua bouwhoogtes en bouwvlak die destijds aan bewoners van "Kapelweg fase 2" zijn opgelegd. Deze brief is als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd.

Reactie: om enige flexibiliteit in de bouw van de starterswoningen te behouden is er een nokhoogte van 10 m aangegeven. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar om de nokhoogte te verlagen. Wel wordt aangegeven om dan de nokhoogten in het plangebied gelijk te trekken. Dit wil zeggen dat de nokhoogten voor alle woningtypen 8,5 m zal zijn. Hiermee wordt nagenoeg aan de wens van appellanten tegemoet gekomen.

Daarnaast is er in de Regels een algemene afwijkingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om 10% te mogen afwijken van o.a. de nokhoogten (artikel 15.1 onder b.). Om ook daadwerkelijk te garanderen dat er niet hoger dan 8,5 m zal worden gebouwd is deze algemene afwijkingsregel uit het vast te stellen bestemmingsplan gehaald.

Deze zienswijze wordt dan ook gegrond verklaard.

Samenvatting wijzigingen toelichting, regels of verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen:

1. De nokhoogte van de aaneengebouwde woningen wordt verlaagd van 10 m naar 8,5 m. De bouwhoogtes zijn aangegeven op de Verbeelding. Deze is dan ook hierop aangepast.
2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een Algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 10% (artikel 15.1 onder b.). Deze is uit het vast te stellen bestemmingsplan genomen.

3. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen is gegrond verklaard en heeft geleid tot een aanpassing in de regels en in de verbeelding van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijze en gedane aanpassingen in het bestemmingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen. Doordat wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.