

ZIENSWIJZENRAPPORT en AMBTS- HALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Op de Baant, Sint Joost”

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3. Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan.....	9

Zienswijzen (3)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Woningbouw Op de Baant te St. Joost" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 maart 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 16 maart 2017 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Provincie Limburg	Postbus 5700, 6202 MA	Maastricht	12-4-2017
2	Dhr. en mw. Linssen	Bosweg 24, 6112 AD	St. Joost	14-4-2017
3	Keizers Advocaten namens fam. Ver-goossen	Postbus 1040, 5602 BA	Eindhoven	26-4-2017

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Echt-Susteren, 14 december 2017

De raad van de gemeente Echt-Susteren
Drs. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA te Maastricht (mail d.d. 12-4-2017)

Samenvatting zienswijze

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) zijn door de Provincie een aantal opmerkingen gemaakt.

In dat verband is de toelichting met een par. 4.4.2 Uitvoering regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving aangevuld.

De opmerkingen zijn volgens de Provincie in voldoende mate verwerkt, waardoor geen aanleiding bestaat voor het indienen van een zienswijze.

Standpunt gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Dhr. en mw. Linssen, Bosweg 24, 6112 AD te St. Joost (brief d.d. 11-4-2017)

Samenvatting zienswijze

De eigenaren van het pand Bosweg 24 te St. Joost hebben navolgende bezwaren tegen dit plan:

- De privacy wordt ernstig geschaad door de geplande ontsluiting en de 8 parkeervakken resp. naast en tegenover de woning.
- De verwachte geluidstoename vanwege de geplande weg zal de rust ernstig verstoren.
- Het geplande paadje achterlangs het perceel zorgt voor een onveilige situatie.
- Het landelijke uitzicht vanaf de verdieping wordt volledig ontnomen.
- De woning lijdt waardevermindering.

Standpunt gemeente

Algemeen

De zienswijzen zien op derving van het woongenot en in het verlengde daarvan op mogelijke planschade. In dat verband kan worden opgemerkt, dat wij van mening zijn dat het project geen onevenredige hinder of schade toebrengt aan de nabijgelegen (bestaande) woningen.

Uit de toelichting volgt dat afdoende onderzoek is verricht naar de aspecten verkeer en parkeren, geluid (incl. verkeerslawaaï) en veiligheid. Ook de financiële haalbaarheid (incl. planschade) is onderbouwd.

Er is ons inziens dus sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de onderzoeken is met de situatie ter plaatse en in de directe omgeving (o.a. Bosweg 24) rekening gehouden.

Dit laat onverlet dat de (woon)omgeving door dit project verandert en dat dit enige vermindering van o.a. uitzicht, rust en privacy (en dus van het woongenot) tot gevolg kan hebben.

De projectlocatie is overigens al geruime tijd bekend (gemeentelijke structuurvisie) als beoogde woningbouwlocatie. Het project zal voorzien in een lokale woningbouwbehoefte (kern St. Joost). Er wordt nu invulling gegeven aan een concrete behoefte.

Behoeftenonderzoek en gesprekken

Er heeft nog een nader behoeftenonderzoek plaatsgevonden. Ook is overleg gevoerd met reclamant(en). In het verlengde hiervan zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht, waarmee alsnog grotendeels is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van reclamanten. Er is nl. enige afstand gecreëerd tot de geplande weg door toevoeging van een groenstrook. Het aantal parkeerplekken is nu fors gereduceerd en anders gesitueerd (langsparkeren), waardoor evt. hinder sterk is verminderd. Het paadje achter het perceel van reclamanten is tenslotte ook komen te vervallen.

Wij zijn van mening dat de aanwezige belangen in voldoende mate zijn meegewogen. Het plan is ons inziens zorgvuldig tot stand gekomen.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding).

3. Keizers Advocaten namens fam. Vergoossen, Postbus 1040, 5602 BA te Eindhoven (brief d.d. 26-4-2017)

Samenvatting zienswijze

Algemeen

Cliënten (eigenaren resp. gebruiker van Brantstraat 5-5A te Sint Joost) hebben overleg gevoerd met de gemachtigde van de initiatiefnemer. Deze gaf aan op hoofdlijnen eens te zijn met hun bezwaren zoals weergegeven in de bijlage bij de zienswijze. Na terinzagelegging wil initiatiefnemer graag overleg om te komen tot een aanpassing. Het gaat alsdan om het vervangen van de geplande starterswoningen in 3 a 4 vrije sector kavels. Hieruit zou echter volgen dat er geen behoefte is aan starterswoningen en het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit laatste wordt hierna uitgewerkt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het ontwerpplan dient, gezien de omvang (17 woningen) te worden getoetst aan de zogenaamde "Ladder". Het plan zou hieraan niet voldoen, gelet op het navolgende.

Trede 1

De onderbouwing verwijst in dit verband naar de Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg uit 2014 (behoefte aan minimaal 25 woningen). Deze structuurvisie is volgens reclamanten niet meer actueel, gezien de behoeften-ontwikkeling (huishoudenkrimp, ontbreken sloopopgave). Daarbij zou ook moeten worden gekeken naar overige harde woningbouwplannen in de kern Sint Joost.

Niet uit te sluiten is verder dat de vrijstaande woningen mogelijke kopers van buiten de kern Sint Joost aantrekken. Dit vereist het afwegen van alternatieven binnen bestaand bebouwd gebied (zie trede 2).

De kwalitatieve behoefte is daarnaast niet voldoende onderbouwd met een behoefteonderzoek. Dit wordt bevestigd door de reactie van initiatiefnemer om alsnog meer flexibiliteit in woningtypologieën in te bouwen in het plan.

Trede 2

De locatie is volgens de structuurvisie aangemerkt als ontwikkelingslocatie. Het is echter geen bestaand stedelijk gebied, mede gelet op de agrarische bestemming. Er had (gezien POL2014) gekeken moeten worden of leegstaande monumentale of beeldbepalende panden voor handen zijn om deze stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Volgens de toelichting is dit niet nader onderzocht.

Trede 3

De vereiste motivering ten aanzien van de passende ontsluiting van het gebied ontbreekt in het kader van de laddertoets.

POL2014

Landelijk gebied zone "Buitengebied"

Het plangebied ligt ingevolge het POL2014 in landelijk gebied zone "Buitengebied" en buiten de contour van de kern Sint Joost. Hier geldt een terughoudend beleid voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Verder wordt in de toelichting voorbij gegaan aan het aanwezige provinciale belang, hetgeen strijdigheid oplevert (idem voor de Omgevingsverordening).

Het plangebied heeft ingevolge bestemmingsplan "Stedelijk gebied" een agrarische bestemming en zou dus deel uitmaken van het (aangrenzend gelegen) buitengebied.

Verder ontbreekt hier een toetsing aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) dat beoogt een verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Verder blijkt niet dat overleg is gevoerd met de provincie omtrent afwijking van het POL2014 en de resultaten hiervan.

Grondwaterbeschermingsgebied

De omgevingsverordening verbiedt het bouwen van bouwwerken en wegen en de aanleg van parkeerplaatsen in grondwaterbeschermingsgebied. Dit is anders indien GS algemene regels ter zake hebben vastgesteld. Onduidelijk is of hiervan sprake is c.q. in overeenstemming daarmee wordt gehandeld.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Hier wordt herhaald hetgeen hiervoor onder de Ladder reeds is vermeld namelijk, dat in de toelichting een verantwoording inzake de evt. benutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden is vereist.

Regionaal beleid

Uit de toelichting volgt dat een herverdeling van woningtypologie mogelijk wordt gemaakt om aan de actuele marktvraag te kunnen voldoen. Onduidelijk is volgens reclamanten, hoe dit alsdan nog in overeenstemming kan worden gebracht met de regionale structuurvisie (kwaliteitsenvelop).

Het feit dat een plaatselijke makelaar het project kwantitatief en kwalitatief in overeenstemming met de marktvraag in Sint Joost acht, maakt dat nog geen voldoende onderbouwing.

Gemeentelijk beleid

Opgemerkt wordt dat het feit dat in de gemeentelijke structuurvisie betreffende locatie is opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie, de strijdigheid (plan en structuurvisie) met de Ladder en het POL2014 niet wegneemt.

Stedenbouwkundig plan en bouwregels

Vanuit de woning en tuin van reclamanten is er vrij uitzicht op het aangrenzende buitengebied, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt (vanwege de agrarische bestemming).

Gezien de verbeelding en regels maakt het ontwerpplan een onaanvaardbare inbreuk op de dorps- en landelijke sfeer en het woon- en leefklimaat van Brantstraat 5-5A, alsmede privacy, uitzicht, lichttoetreding, schaduwwerking enz.

De bebouwing in de omgeving van Bosweg en Op de Baant kenmerkt zich hoofdzakelijk door vrijstaande woningen op diepe percelen met dorps- en landelijke sfeer.

De geplande 6 starterswoningen kenmerken zich daarentegen door hoge bebouwingsdichtheid en ruime bouwdiepte. Een opener karakter met minder bouw mogelijkheden voor hoofd- en bijbehorende bouwwerken (incl. maximale maatvoering en afstanden) zou meer voor de hand liggen. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt, waarmee ook de vereiste afstemming met de omgeving zou zijn bereikt. De impact van maximale invulling van de bouw- en afwijkingmogelijkheden is middels situatietekeningen inzichtelijk gemaakt.

Uitvoeringsaspecten

Een aantal onderzoeken ontbreekt of is nog onvolledig. Het betreft de deelaspecten water, flora en fauna, Externe Veiligheid en verkeersontsluiting.

Economische uitvoerbaarheid

Reclamanten vrezen aanzienlijke planschade te leiden als gevolg van dit plan. In dat kader wordt opgemerkt dat bij het ontwerpplan documenten ontbreken, waaruit blijkt dat de gestelde financiële haalbaarheid voldoende wordt gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg met reclamanten heeft niet plaatsgevonden. Door de terinzagelegging van het ontwerpplan (per 17 maart) zijn zij voor het eerst met het plan geconfronteerd. Mede gelet op de impact had een overleg ruim voor de inzage gepast. De infoavond (gehouden 9 maart) doet daaraan niet af.

Verzoek

Omdat niet wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, wordt verzocht de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpplan niet vast te stellen.

Standpunt gemeente

Algemeen

Vooraf zij opgemerkt, dat initiatiefnemer het met name eens was met de bezwaren omtrent bebouwingsdichtheid en bouwmassa c.q. maatvoering.

Initiatiefnemer heeft intussen een nieuw behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Daarbij is ook tegemoet gekomen aan de zienswijzen van reclamanten. De resultaten hiervan zijn besproken met reclamanten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In par. 4.1.3. wordt ingegaan op de Ladder. De behoefte aan betreffende woningen wordt in dat verband onderbouwd. Deze behoefte is nader onderbouwd vanuit het regionale en gemeentelijke beleid (par. 4.3 en 4.4). De toelichting is ter zake, mede naar aanleiding van een gevoerd vooroverleg met de Provincie Limburg, aangepast (zie ambtshalve aanpassingen). Ook is intussen een behoefteonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in het plan zijn verwerkt. De betreffende 6 starterswoningen zijn vervangen door max. 3 bouwkvavels voor zelfbouwers.

Trede 1

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg is gekoppeld aan de planperiode 2014-2017 en bevat een visie voor de middellange termijn (2018-2023). Deze visie is nog altijd actueel.

De wijze waarop aan dit beleid uitvoering wordt gegeven is nader uitgewerkt.

De geplande woningen in dit project voorzien in de woonbehoefte voor de kern Sint Joost. Er zijn verder geen andere woningbouwplannen voor deze kern.

Er is in tussentijd een behoefteonderzoek uitgevoerd dat zich richtte tot de bewoners van de kern Sint Joost. De resultaten van dit onderzoek zijn in het plan verwerkt (vervanging starterswoningen door bouwkvavels). De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte is zodoende voldoende onderbouwd (zie ook ambtshalve aanpassingen).

Trede 2

De locatie is (ondanks de agrarische bestemming) gelegen binnen bestemmingsplan "Stedelijk gebied" en niet binnen bestemmingsplan "Buitengebied". Dit is een bewuste keuze geweest. Het betreft immers ingevolge de gemeentelijke Structuurvisie een beoogde ontwikkelingslocatie voor woningbouw. De provincie is het met deze visie (klaarblijkelijk) eens. In de (vooroverleg)reactie is de provincie hierop niet ingegaan.

Derhalve is hier sprake van ligging binnen stedelijk gebied.

Hergebruik van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden is ter plaatse van de kern Sint Joost niet aan de orde.

Trede 3

Wij zijn van mening dat het gebied passend is ontsloten via Op de Baant (bestaand) en via de Bosweg (nieuw). De toelichting is op dit punt aangevuld (zie par. verkeer).

Deze trede is overigens per 1 juli 2017 komen te vervallen. Desondanks ziet de gemeente graag een goede, passende ontsluiting ook *binnen* bestaand stedelijk gebied.

POL2014

Landelijk gebied zone "Buitengebied"

Het plan is in het kader van het vooroverleg afgestemd met de Provincie. Dit heeft geleid tot aanpassing van de toelichting (zie ambtelijke aanpassingen). De tevens ontvangen zienswijze leidt vervolgens niet meer tot aanpassing van het plan. In zoverre is ook geen sprake van geconstateerde strijdigheid met hoger beleid. Een toets aan het LKM is niet nodig gebleken.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, maar wel in de Boringvrije zone Roerdalslenk (zie ambtshalve aanpassingen).

Omgevingsverordening Limburg 2014

Zie hetgeen hiervoor reeds is gezegd.

Daarbij zij opgemerkt dat nieuwe grondgebonden woningen niet snel gerealiseerd zullen worden binnen bestaande (leegstaande) monumentale of beeldbepalende panden.

Regionaal beleid

Er is afgezien van het inbouwen van extra flexibiliteit (uitwisseling van woningtypologieën). Er is gekozen voor vervanging van de starterswoningen door bouw kavels voor zelfbouwers. Zie in dat kader het verrichte behoefteonderzoek, zoals dat in het plan is verwerkt. Tevens zij verwezen naar hetgeen hiervoor al is opgemerkt ten aanzien van de regionale Woonvisie (ladder).

Gemeentelijk beleid

Het plan en de gemeentelijke structuurvisie zijn ons inziens niet strijdig met de Ladder en/of het POL2014. Zie hiervoor.

Stedenbouwkundig plan en bouwregels

Het verrichte woonbehoefteonderzoek heeft (mede) tot aanpassingen van het plan geleid. De geplande 6 starterswoningen zijn vervangen door 3 bouw kavels voor zelfbouwers. De bebouwingsdichtheid is zodoende geringer en ook een opener karakter is hiermee bewerkstelligd. Daarmee is tegemoet gekomen aan de reactie van reclamanten. Van een onevenredige benadeling van reclamanten is zodoende geen sprake.

Het opgestelde schetsplan was overigens in zijn oorspronkelijke vorm (op hoofdlijnen) al geaccordeerd door de omgevingscommissie. Hierbij werd nog uitgegaan van realisatie van 6 starterswoningen.

Opgemerkt zij verder dat het opstellen van een beeldkwaliteitsplan niet verplicht is. Bovendien wordt hiermee geen afstemming met de omgeving beoogd.

Uitvoeringsaspecten

Als al sprake was van ontbrekende of onvolledige onderzoeken dan zijn deze gebreken intussen hersteld (zie ook ambtshalve aanpassingen).

Economische uitvoerbaarheid

Evt. planschade is via een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer. De gemeente zal in voorkomend geval geleden schade uitkeren en deze verhalen op initiatiefnemer. In zoverre is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg is niet verplicht en niet nodig geacht. Er is wel een informatieavond gehouden. Deze avond is overigens goed bezocht. Het plan is ook positief ontvangen.

De projectontwikkelaar heeft in vervolg hierop onder de inwoners van St. Joost een woonbehoefteonderzoek verricht. De uitkomsten hiervan zijn met de diverse doelgroepen (starters, geïnteresseerden in een levensloopbestendige woning, geïnteresseerden in een bouw kavel) apart besproken. Dit heeft geleid tot aanpassingen binnen het plan. De starterswoningen zijn komen te vervallen en hiervoor in de plaats zijn 3 bouw kavels voor zelfbouwers gekomen. Voorts zijn aanpassingen aan de levensloopbestendige woningen doorgevoerd (vergroten berging).

Op 23 november 2017 volgt een informatie-avond, waarbij de inwoners van St. Joost worden geïnformeerd over het definitieve plan.

In het vervolgtraject (zienswijzenfase) kon men desgewenst ook reageren. Dit is (in beperkte mate) gebeurd. Ook met de betreffende reclamanten is gesproken om te komen tot mogelijke oplossingen. Dit heeft eveneens geleid tot enkele aanpassingen (o.a. situering weg, aantallen en vormgeving parkeerplaatsen).

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt tot enige aanpassing van het bestemmingsplan (verwerking behoeftenonderzoek/vervallen starterswoningen, motivering ontsluiting).

Voor het overige worden de ingediende zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

Hieronder zijn de wijzigingen (deels naar aanleiding van vooroverlegreacties) opgenomen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd. De (overige) wijzigingen houden verband met de aangepaste situatie (aantallen woningen en parkeren, incl. bijbehorende, aangepaste onderzoeken).

1. De vooroverlegreactie van WML is als volgt verwerkt:
 - In de regels wordt alsnog verwezen naar de Omgevingsverordening van de provincie Limburg.
 - De verwijzing naar het grondwaterbeschermingsgebied wordt verwijderd uit toelichting en regels. Er wordt alsnog verwezen naar ligging in de Boringvrije zone Roerdalslenk in toelichting en regels.
 - Verder wordt de concept-watertoets aangevuld met tekst inzake bescherming van de grondwaterkwaliteit en inzake de evt. relatie tussen dit plan en de Boringvrije zone Roerdalslenk.
2. De vooroverlegreactie van het Waterschap is als volgt verwerkt:
 - De doeleindenomschrijving van artikel 4.1 wordt aangepast. De term "waterlopen en waterpartijen" wordt vervangen door "water en waterhuishoudkundige maatregelen".
 - De doeleindenomschrijving van artikel 5.1 wordt aangepast door hier "waterlopen en waterpartijen" te schrappen.
3. Naar aanleiding van vooroverleg met de Provincie Limburg is aan de toelichting een passage toegevoegd inzake uitvoering van de Regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.
4. De toelichting is aangepast met betrekking tot het op de nieuwe situatie aangepaste *akoestisch onderzoek*, het *advies van de Veiligheidsregio*, het *selectiebesluit* en het verrichte *behoefteonderzoek*.
5. Tenslotte zijn evt. nog enkele redactionele aanpassingen of aanpassingen van ondergeschikte aard doorgevoerd in de plantoelichting, de regels en/of de verbeelding.
6. Zie de bijlage voor een nadere toelichting op de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

In de fase van ontwerpbestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan is de toekomstige inrichting van het plangebied op onderdelen gewijzigd. Hierbij is rekening gehouden met de woningbehoefte die er is in Sint Joost en de zienswijzen die zijn ingediend. De aaneengebouwde starterswoningen die in het ontwerpbestemmingsplan aan de noordzijde waren voorzien, zijn hierdoor komen te vervallen. In plaats van deze starterswoningen zijn drie vrijstaande woningen voorzien, op wat grotere afstand van de woningen aan de Bosweg. Deze vrijstaande woningen mogen niet aaneengebouwd worden zodat de situatie hier ook minder massaal overkomt.

De afbeeldingen hierna laten de situatie zien zoals juridisch-planologisch geregeld in het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan. Hoe dit is doorvertaald in regels en verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan komt hierna aan de orde.





Afbeelding 2: situatie die als onderlegger heeft gediend voor het vastgestelde bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan is het aantal woningen overal aangepast en zijn de passages over de te bouwen starterswoningen verwijderd.

Het akoestisch onderzoek is aangepast op de gewijzigde situatie. Dit is ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De nieuwe situatie heeft verder geen consequenties wat betreft geluid.

De waterparagraaf is ook aangepast op de nieuwe situatie.

De onderbouwing van de behoefte is aangepast op de nieuwe situatie die tot stand is gekomen naar aanleiding van behoefteonderzoek in Sint Joost.

In het ontwerpbestemmingsplan kwam de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. Deze 'ladder' is gewijzigd per 1 juli 2017. In de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de verstedelijking van het plangebied gemotiveerd aan de laatste inzichten, wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verder is er een aantal ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen doorgevoerd.

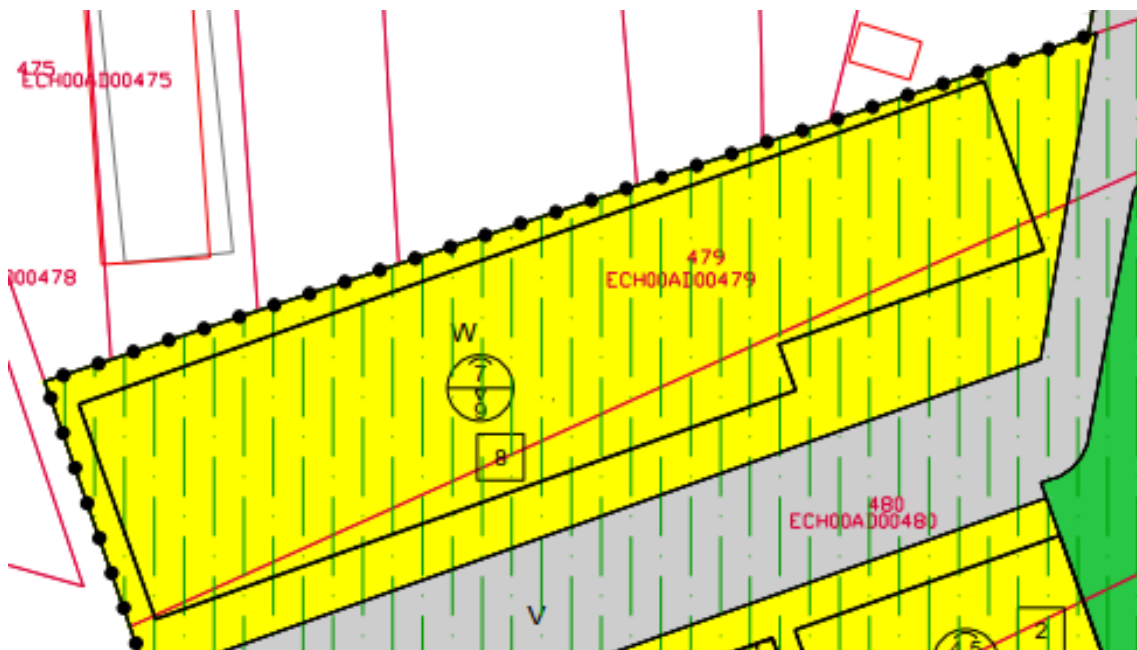
Verbeelding

De verbeelding is op een aantal onderdelen aangepast in de fase van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan. Aanpassingen hebben met name plaatsgevonden aan de hand van het uitgevoerde behoefteonderzoek en zienswijzen vanuit de omgeving. Hierna wordt inzicht gegeven in de wijzigingen.

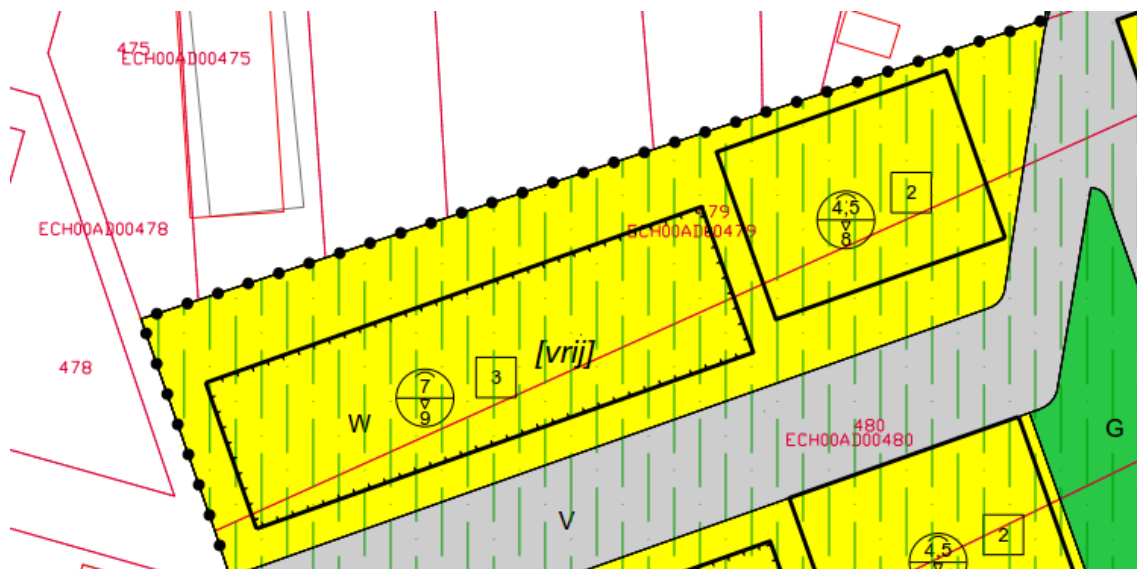
Acht starterswoningen versus drie vrijstaande woningen

De starterswoningen in het ontwerpbestemmingsplan zijn komen te vervallen. Vrijstaande woningen zijn hiervoor in de plaats gekomen. De afbeeldingen hierna laten zien hoe dit is aangepast in de verbeelding. Ter plaatse van de vrijstaande woningen is het bouwvlak wat verkleind en minder diep gemaakt ten opzichte van de situatie in het ontwerpplan. Op de verbeelding zijn de vrijstaande woningen specifiek aangeduid. Ook zijn het aantal maximaal toegestane vrijstaande woningen en de maatvoering op de verbeelding opgenomen. Het maximale aantal is gewijzigd van 8 naar 3. De maximale maatvoering voor vrijstaande woningen is als volgt: een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 9 meter. De vrijstaande woningen die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan hebben hierdoor een lagere maximale bouwhoogte gekregen: 9 meter in plaats van 10 meter.

Het bouwvlak ten noorden van de nieuwe straat is aan de westzijde afwaarts van de reeds bestaande tuinen gelegd: 3,5 meter van de perceelsgrens in plaats van 2,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan.



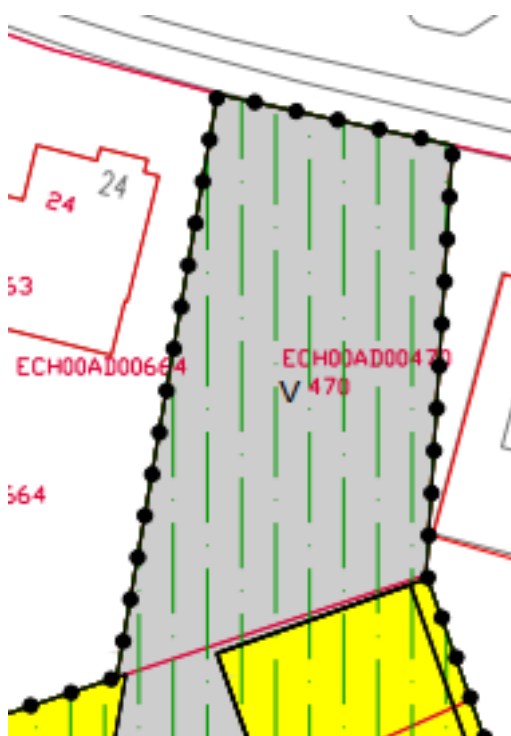
Afbeelding 3: situatie ter hoogte van starterswoningen in ontwerpbestemmingsplan ten noorden van straat door plangebied.



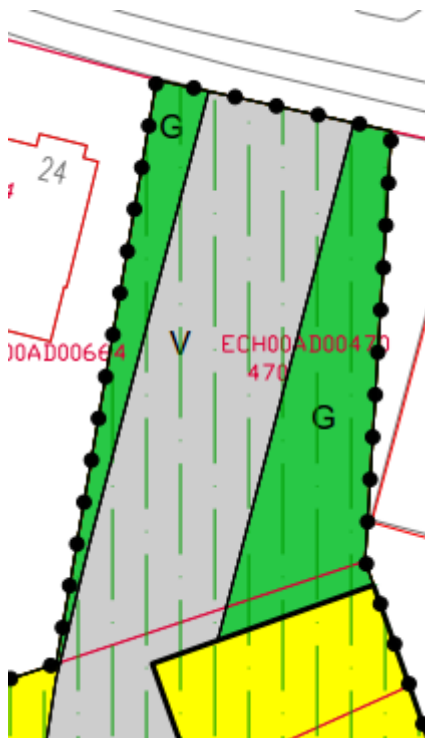
Afbeelding 4: situatie ter hoogte van vrijstaande woningen in vastgesteld bestemmingsplan ten noorden van straat door plangebied.

Bestemming verkeer versus bestemming groen ter hoogte van entree

In het ontwerpbestemmingsplan was ter hoogte van de entree van de Bosweg de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming konden wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat direct langs de perceelsgrenzen van aanwonenden wegen of parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd is de bestemming 'Verkeer' kleiner gemaakt. Gronden hebben de bestemming 'Groen' gekregen.



Afbeelding 5: situatie ter hoogte van entree aan Bosweg in ontwerpbestemmingsplan

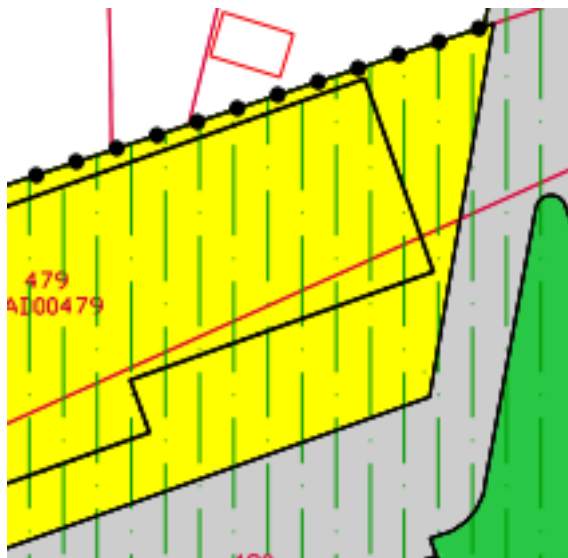


Afbeelding 6: situatie ter hoogte van entree aan Bosweg in vastgesteld bestemmingsplan

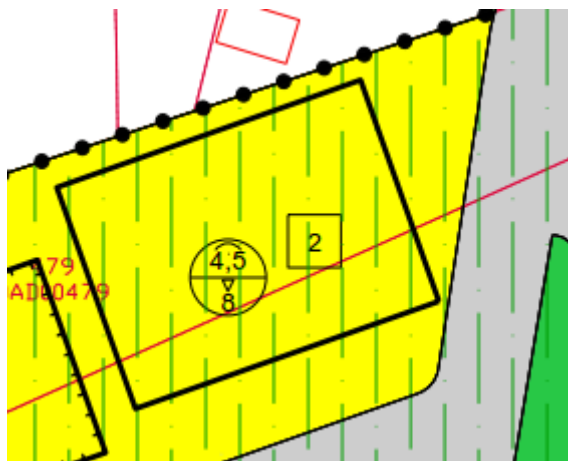
Aanpassingen bouwvlakken levensloopbestendige woningen

Naar aanleiding van de nieuwe inrichtingstekening zijn bouwvlakken (zeer minimaal) gewijzigd. De bouwvlakken van de levensloopbestendige woningen ten noorden van de straat door het plangebied zijn iets opgeschoven in zuidelijke richting, afwaarts van woningen aan de Bosweg.

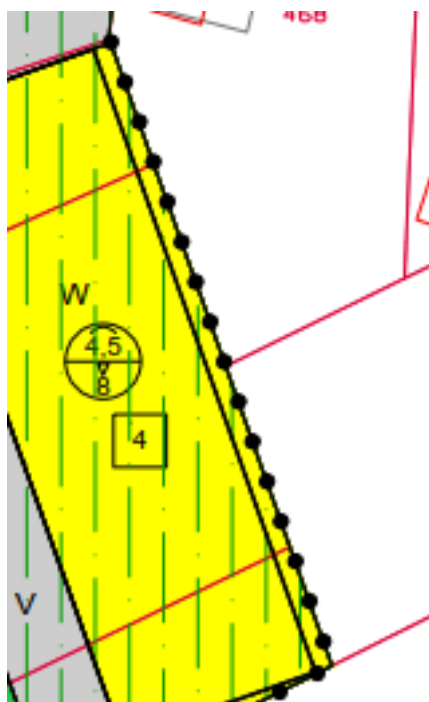
De bouwvlakken van de levensloopbestendige woningen aan de oostzijde van het plangebied zijn iets naar achteren gelegd, omdat een achterom bij deze woningen niet meer is voorzien en de woningen daardoor iets zijn opgeschoven.



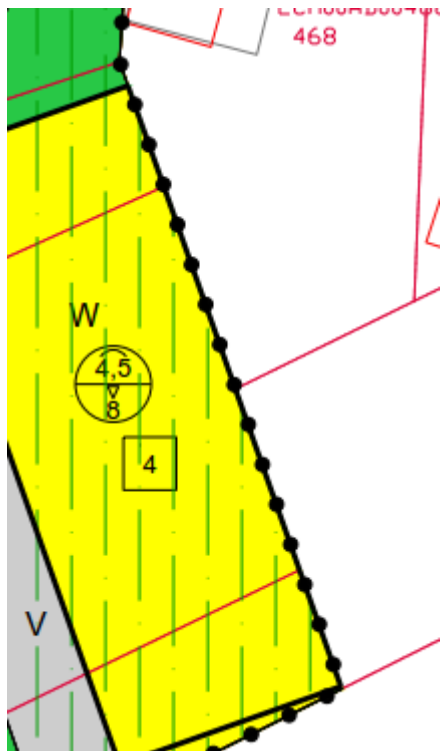
Afbeelding 7: situatie bouwvlakken levensloopbestendige woningen ten noorden van straat door plangebied in ontwerpbestemmingsplan.



Afbeelding 8: situatie bouwvlakken levensloopbestendige woningen ten noorden van straat door plangebied in vastgesteld bestemmingsplan.



Afbeelding 9: situatie bouwvlakken levensloopbestendige woningen oostzijde plangebied in ontwerpbestemmingsplan



Afbeelding 10: situatie bouwvlakken levensloopbestendige woningen oostzijde plangebied in vastgesteld bestemmingsplan

Regels

De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen aangepast in de fase van ontwerp naar vastgesteld bestemmingsplan.

In artikel 1, begrip 1.1 is de imro-code gewijzigd van: NL.IMRO.1711.BP20170906-ON01 naar NL.IMRO.1711.BP20170906-VG01.

In artikel 3.1 is opgenomen dat binnen de bestemming 'Groen' ook een cul-de-sac kan worden gerealiseerd. Dit is gedaan om de keermogelijkheden in de zuidoosthoek van het plangebied te faciliteren.

In artikel 4.1 onder j is op verzoek van het waterschap 'waterlopen en waterpartijen' vervangen door 'waterhuishoudkundige maatregelen'.

In artikel 5.1 onder a, sub 3 is op verzoek van het waterschap 'waterlopen en waterpartijen' komen te vervallen.

In artikel 5.2.1 onder i is 'van een vrijstaande woning' toegevoegd, zodat het vrijstaande karakter is geborgd en omdat dit bij de levensloopbestendige woningen niet wordt vereist.

In artikel 5.2.2 'bijbehorende bouwwerken' is de regeling uitgebreid ten behoeve van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak. De volgende bepalingen zijn toegevoegd:

- a. Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- b. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 3,30 meter.
- c. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6,00 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt per bouwperceel maximaal:
 1. 70 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel minder dan 500 m² bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
 2. 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd.

De nummering van het artikel is ten gevolge hiervan aangepast.

In artikel 5.2.3 is sub d: 'De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst' komen te vervallen.

Om zeker te zijn dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (deels op eigen terrein) is de bepaling in artikel 7.2.1 gewijzigd. De volgende bepaling is vervangen: 'In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Parkeerkencijfers worden nageleefd.'

Hiervoor is de volgende bepaling in de plaats gekomen:

'Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw of uitbreiding van woningen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen die zijn neergelegd in de Parkeerkencijfers;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) zoals verwoord in artikel 7.2.2;
 3. bij vrijstaande woningen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 4. bij andere typen woningen op eigen terrein minimaal 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd.'

In artikel 7.2.5 is aangegeven dat Burgemeester en wethouders ook nadere eisen kunnen stellen wat betreft de afmetingen van parkeerplaatsen.