

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Wijster

Aanleiding

Bij besluit van 30 oktober 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Wijster en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Wijster heeft met ingang van 15 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft de provincie Drenthe een reactie ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Zienswijzen overlegpartners

De overlegpartners van de gemeente zijn middels een elektronische kennisgeving op de hoogte gebracht van het ontwerpbestemmingsplan. Alleen de provincie Drenthe heeft een reactie op het bestemmingsplan ingediend. Deze wordt hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Reactie provincie Drenthe

De provincie Drenthe geeft aan op 28 februari 2012 in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening advies te hebben uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan. In die reactie is destijds aangegeven, dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan is echter op een aantal punten gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft het buitengebied ten zuiden van de Boerkoelweg. Dit gebied is als wijzigingsgebied opgenomen in het bestemmingsplan waardoor hier woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Provinciale belangen in dit gebied zijn: wonen, zorgvuldig ruimtegebruik, archeologie en aardkundige waarden. De provincie geeft aan, dat deze belangen op een voldoende wijze zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal de provincie geen reactieve aanwijzing geven.

Reactie gemeente

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Zienswijzen burgers en bedrijven

De zes zienswijzen van burgers worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Als de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan (16 november t/m 27 december 2012) ingediend. De zienswijze van de heren Van Sprang en Van Veen is niet ondertekend, terwijl dit formeel wel vereist is. Wij zijn echter van mening dat een gedegen belangenafweging van groter belang is dan de ondertekening van een zienswijze. Daarom behandelen wij alle zienswijzen als zijnde ontvankelijk.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Dhr. G.A. de Bolster en mevr. K.D.W. Kollen	Nije Weg 7 Wijster	82097
2	Dhr. J.W. van Dijk en mevr. A.F. Elsinga	Nije Weg 2 Wijster	81428
3	Familie Van Goch	Nieuwe Es 14 Wijster	81330
4	Dhr. W. van Sprang en dhr. F. van Veen	Boerkoelweg 5 Wijster	80697
5	Dhr. J. van der Weiden	De Goorns 5 Wijster	82074
6	Dhr. R. Kooistra	Nieuwe Es 6 Wijster	83726

1. Dhr. G.A. de Bolster en mevr. K.D.W. Kollen, Nije Weg 7 Wijster

De heer Bolster en mevrouw Kollen wonen aan de Nije Weg, naast de locatie waar in het ontwerpbestemmingsplan starterswoningen zijn voorzien. De bezwaren van de heer Bolster en mevrouw Kollen richten zich op deze starterswoningen en zijn als volgt samen te vatten:

- a) de bouw van de 5 starterswoningen in het schuurmodel op de beoogde locatie aan de Nije Weg is mogelijk ingegeven om verlies te beperken, nu kavels 13 en 15 niet meer kunnen worden bebouwd;
- b) vinden het schuurmodel niet passend binnen de huidige inrichtingsstructuur en uitstraling van de wijk;
- c) vinden de komst van vijf "starters" een te grote belasting voor de kleinschalige locatie en niet in verhouding staan tot het huidige aantal woningen en ook niet passend bij de huidige sfeer van een "woonerf";
- d) hebben bewust gekozen voor van een woning in een wijk met deze opbouw (2-onder-1 kap en vrijstaande woningen) aan een groenvoorziening met speelvoorziening. Men heeft niet voor een starterswijk gekozen;
- e) het is niet ondenkbaar dat starterwoningen tot overlast leiden, uitgaande van de jongeren die belangstelling hebben getoond voor de woningen. Zijn van mening dat de starters zich over het algemeen in een andere levensfase bevinden die niet past bij het beeld van de wijk met gezinnen en vijftigplussers;
- f) starterswoningen leveren doorstroming, waardoor een zekere onrust ontstaat. Het algemeen belang en de sociale samenhang kunnen daardoor mogelijk ondergeschikt raken;
- g) verwachten een waardevermindering van de eigen woning;
- h) zijn van mening dat starterswoningen over meerdere locaties in Wijster gespreid moeten worden voor een evenredige belastbaarheid voor het dorp, wat passend is binnen de huidige infrastructuur van Wijster.

Reactie gemeente

- a) De mogelijkheid voor starterswoningen op de locatie aan de Nije Weg is opgenomen om te kunnen voorzien in een behoefte die aanwezig is in het dorp Wijster, niet om enig verlies te beperken. Bovendien is er in het bestemmingsplan nog altijd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningenbouw op betreffende kavels.
- b) In het bestemmingsplan worden geen eisen gesteld aan de vormgeving van de starterswoningen. Op basis van het bestemmingsplan mogen maximaal 5 woningen aangegebouwd worden gerealiseerd op onderhavige locatie. De vormgeving zal moeten voldoen aan de eisen die de Welstandsnota hieraan stelt. Dit wordt te zijner tijd getoetst door de Welstandscommissie. De welstandsnota is en blijft het kader voor de architectonische beoordeling, aangezien er destijds bij het ontwikkelen van het wijkje "de Nije Weg" geen beeldkwaliteitplan is opgesteld. In het wijkje is een verscheidenheid aan architectuur toegepast. Dit leidt ertoe, dat ook nieuwe plannen een op zich staande architectuur kunnen ontwikkelen. Door kwaliteitsverbeteringen kan men met toegevoegde elementen de al aanwezige verscheidenheid meerwaarde geven, zowel

architectonisch, stedenbouwkundig als landschappelijk. De belangrijkste reden om te kiezen voor een schuurmodel op deze plek, is dat deze goed aansluit op het landelijk gebied, waar het wijkje aan de buitenkant op aansluit. Hierdoor geeft het een waardevermeerdering voor het landschappelijke beeld. De verscheidenheid die men momenteel vanuit het landschap waarneemt, levert geen bijdrage aan deze landschappelijke beleving. Naar het wijkje toe gericht, heeft een schuurmodel een ondergeschikt karakter aan de al aanwezige bebouwing. Dit geeft de aanwezige bebouwing meer solitaire waarde. De kracht van de toch al verschillende individuele architectuurrichtingen wordt hierdoor versterkt. Wij zijn daarom van mening dat het schuurmodel passend is op deze locatie.

- c) Op de betreffende kavels is al geruime tijd woningbouw voorzien. De gehele locatie is al sinds de ontwikkeling van het woningbouwgebied aan de Nije Weg bedoeld voor woningbouw. In het voorontwerpbestemmingsplan waren 4 woningen voorzien (2¹-kap). Nu er rijenwoningen mogelijk worden gemaakt, kunnen er op dezelfde oppervlakte 5 woningen worden gerealiseerd. Het aantal woningen in het wijkje neemt hierdoor op deze locatie met 1 toe. Een toename van 1 woning zal geen significante gevolgen hebben voor de drukte in de straat.
- d) Doel van het bouwen van aaneengebouwde woningen is het financieel bereikbaar maken van deze woningen voor starters. In het bestemmingsplan wordt echter niet de eis opgenomen dat de woningen door starters bewoond moeten worden. Daarentegen kunnen starters ook de al bestaande woningen in de buurt kopen. Niet elke starter is immers financieel minder draagkrachtig. Wij zijn van mening dat het opnemen van de mogelijkheid tot bouwen van vijf woningen aaneengebouwd niet zal leiden tot een “starterswijk”. Bovendien is het planologisch niet relevant of er een “starter of een niet-starter” in een woning woont. Wat de bouw van aaneengebouwde woningen betreft: met deze ontwikkeling kan deze rand van het wijkje afgerond worden en aansluiten op het te verwachten landschapsbeeld. Daar is een langgerekt volume voor nodig met een eenduidige kap. Wij zijn van mening dat een schuurwoning hiervoor een geschikt element is.
- e) Er is geen reden om aan te nemen dat jongeren overlast zullen veroorzaken. Bovendien kunnen ook “niet-starters” overlast veroorzaken. In planologisch opzicht is het niet relevant door wie een woning wordt bewoond.
- f) Bij starterswoningen is het de bedoeling om doorstroming te bevorderen, maar de ervaring leert, dat dit lang niet altijd het gewenste effect heeft, waardoor ook de termijn van bewoning van starterswoningen over het algemeen vrij lang is. Bovendien wordt ook door niet-starters verhuisd. Dit blijkt wel uit het feit dat meer dan de helft van de woningen aan de Nije Weg niet meer door de eerste bewoners wordt bewoond (de eerste woningen zijn sinds 2003 bewoond). Overigens is de verhuisfrequentie geen ruimtelijk relevant aspect.
- g) Als er sprake is van waardevermindering, dan kan hiervoor een planschadevergoeding worden gevraagd.
- h) Op dit moment zijn er in Wijster op meerdere plekken rijenwoningen aanwezig. Doordat dit doorgaans de woningen zijn die financieel bereikbaar zijn voor starters, is het woningaanbod voor starters in Wijster al gespreid.

Aanpassingsvoorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Dhr. J.W. Van Dijk en mevr. A.F Elsinga, Nije Weg 2 Wijster

De heer Van Dijk en mevrouw Elsinga wonen eveneens aan de Nije Weg, nabij de locatie waar in het ontwerpbestemmingsplan starterswoningen zijn voorzien. De zienswijze van de heer Van Dijk en mevrouw Elsinga is gelijk aan de zienswijze van de heer Bolster en mevrouw Kollen.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 1.

3. Familie Van Goch, Nieuwe Es 14 Wijster

De familie Van Goch geeft aan bezwaar te hebben tegen de wijzigingsbevoegdheid naar wonen aan de zuidkant van Wijster aan de Boerkoelweg. De zuidkant van het wijzigingsgebied grenst aan de kavel van de familie Van Goch. Om onderstaande redenen heeft de familie Van Goch bezwaar tegen deze wijzigingsbevoegdheid:

- a) het omzetten van agrarische grond naar woningbouw brengt schade aan het landelijke karakter van het dorp;
- b) er is geen noodzaak tot woningbouw, omdat er in Wijster nog diverse kavels en een groot aantal woningen te koop is;
- c) de huidige erfgrans is voorzien van een bomenhaag, welke gezichtsbepalend is voor het dorp. Als hier woningen voor worden gezet, zal de bomenhaag aan het dorpsgezicht worden onttrokken;
- d) de bouw van woningen naast de kavel van de familie Van Goch zal de vrijheid van de familie beperken en hun woongenot belasten, waardoor de waarde van hun woning mogelijk daalt en de familie schade zal lijden;
- e) de bomenhaag aan de zuidkant van het wijzigingsgebied zal schaduw geven in de tuinen van de te bouwen woningen. De familie van Goch vindt het niet acceptabel als zij hierdoor kosten moeten gaan maken;
- f) de woningbouw kan mogelijk beperkingen opleveren voor de plannen van de familie Van Goch tot kleinschalige recreatie.

Reactie gemeente

- a) Wij zijn ons bewust van de landelijke uitstraling die de betreffende locatie momenteel heeft, ook na het binnengaan van de bebouwde kom. Wij kunnen niet ontkennen dat dit landelijke karakter op deze plek vermindert als hier woningbouw plaatsvindt, maar de locatie heeft geen bijzondere of cultuurhistorische waarde. In ons groenbeleidsplan is de locatie ook niet aangewezen als belangrijk groengebied. Woningbouw zal echter uitsluitend plaatsvinden als de woningbehoefte is aangetoond. Deze kleinschalige locatie binnen de bebouwde kom verdient op dat moment de voorkeur om te gebruiken om in de woningbehoefte te voorzien. Het verminderen van de landschappelijke uitstraling is dan van ondergeschikt belang en weegt niet op tegen het belang van woningbouw. Ook in het bestemmingsplan 'Wijster 1995' is onderhavige locatie al aangewezen als woningbouwlocatie voor de langere termijn.
- b) Op dit moment zijn er inderdaad nog kavels beschikbaar in het dorp om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Het bestemmingsplan heeft echter een looptijd van 10 jaar. In het woonplan 2012-2020 is onderbouwd dat redelijkerwijs te verwachten valt dat er in de komende tien jaar behoefte is aan 15 tot 20 nieuwe woningbouwkavels. De bestaande bouw mogelijkheden kunnen niet in deze behoefte voorzien. Ook kan er behoefte ontstaan aan kavels voor typen woningen waarvoor de bestaande kavels niet geschikt zijn. Als deze behoefte ontstaat, kan dit planologisch geregeld worden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is geen voorwaarde opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid pas mag worden toegepast als de woningbehoefte is aangetoond. Dit is wel wenselijk. De voorwaarde wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.
- c) De betreffende bomenhaag is in het Groenbeleidsplan niet aangewezen als waardevol of gezichtsbepalend. Wij kunnen ons echter voorstellen dat de bomenhaag door omwonenden als waardevol wordt beschouwd. Als er woningbouw plaatsvindt, zal de haag zichtbaar blijven langs de woningen en ook vanuit het landschap blijft deze in het zicht. De Boerkoelweg zelf wordt begeleid door bomen. Deze bomen maken onderdeel uit van de belangrijke bomenstructuur in het dorp en zullen behouden blijven in geval van woningbouw. Hierdoor blijft de groene uitstraling van de locatie in stand.

- d) Een woonfunctie op een perceel naast een bestaande woning achten wij acceptabel. Dit zijn twee functies die elkaar niet onevenredig belasten. Mocht er sprake zijn van waardevermindering, dan kan hiervoor te zijner tijd (na wijziging van het bestemmingsplan) een planschadevergoeding worden gevraagd.
- e) Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de bestaande situatie op aangrenzende kavels. Het kan nooit zo zijn, dat de familie Van Goch kosten moet maken die voor hun rekening blijven. Als er aanpassingen van de situatie op aangrenzende kavels vereist zijn, moet dit altijd in overleg en met en na goedkeuring van die eigenaren plaatsvinden.
- f) Op dit moment is er geen sprake van kleinschalige recreatie en is hiervoor ook geen concrete aanvraag bekend en/of vergunning verleend. Er is daarom op dit moment geen grond om rekening te houden met deze mogelijke plannen. Mocht er wel een vergunning zijn verleend voor kleinschalige reactie op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dan moet hier rekening mee worden gehouden en mag de woningbouw hier geen belemmering voor vormen. Dit is in het bestemmingsplan geregeld door de bepaling in de wijzigingsbevoegdheid dat "de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende bedrijvigheid". Overigens ligt het perceel van de familie Van Goch op een es. Op een es is de realisatie van kleinschalige kampeerterreinen uitgesloten

Aanpassingsvoorstel

Aan artikel 3.9 lid b wordt als sub 9 toegevoegd:

- de behoefte aan de woningen moet zijn aangetoond.

4. Dhr. W. van Sprang en dhr. F. van Veen, Boerkoelweg 5 Wijster

Ook de heer Van Sprang en de heer Van Veen maken bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid naar wonen aan de zuidkant van Wijster aan de Boerkoelweg. Hun bezwaren zijn:

- a) de verwevenheid van het esdorp Wijster met het landschap is karakteristiek. De afwisseling van de open structuur van de bebouwing met vrijstaande woningen en veel groen is hiervoor kenmerkend. Met name het betreffende weiland zorgt voor groen. In combinatie met grazende schapen en (zicht op) bosperceel versterkt het weiland het landelijke karakter van Wijster en draagt in hoge mate bij aan de gemoedelijke sfeer van Wijster. Het bebouwen van dit weiland zal afbreuk doen aan de sfeer en open structuur;
- b) in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het waarborgen van de karakteristieke aspecten van het esdorp een van de uitgangspunten is. De heer Sprang en Van Veen zijn van mening dat het betreffende gebied ten zuiden van de Boerkoelweg daarom in zijn huidige vorm en karakter behouden moet blijven;
- c) er is voldoende aanbod van woningen in Wijster. Er zijn diverse woningen te koop en er zijn nog drie percelen beschikbaar voor woningbouw. Daarnaast de suggestie om de te koop staande boerderij (Bruntingerweg 21) met schuur om te bouwen tot starterswoningen.

Reactie gemeente

- a) Wij zijn ons bewust van de landelijke uitstraling die de betreffende locatie momenteel heeft, ook na het binnengaan van de bebouwde kom. Wij kunnen niet ontkennen dat dit landelijke karakter op deze plek vermindert als hier woningbouw plaatsvindt, maar de locatie heeft geen bijzondere of cultuurhistorische waarde. In ons groenbeleidsplan is de locatie ook niet aangewezen als belangrijk groengebied. Woningbehoefte zal echter uitsluitend plaatsvinden als de woningbehoefte is aangetoond. Deze kleinschalige locatie binnen de bebouwde kom verdient op dat moment de voorkeur. Het verminderen van de landschappelijke uitstraling is dan van ondergeschikt belang en weegt niet op tegen het belang van woningbouw.

- b) We zijn het met de heer Sprang en Van Veen eens dat we zorgvuldig om moeten gaan met de kwaliteit van dergelijke open ruimte, maar het bebouwen van dit perceel hoeft het karakter van het esdorp niet ernstig aan te tasten. De toekomstige bebouwing zal wel recht moeten doen aan de kwaliteit van achterliggende es. Wij zijn echter van mening dat de plek waardevol kan blijven, ook met bebouwing.
- c) Op dit moment zijn er inderdaad nog kavels beschikbaar in het dorp om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Het bestemmingsplan heeft echter een looptijd van 10 jaar. In het woonplan 2012-2020 is onderbouwd dat redelijkerwijs te verwachten valt dat er in de komende tien jaar behoefte is aan 15 tot 20 nieuwe woningbouw kavels. De bestaande bouw mogelijkheden kunnen niet in deze behoefte voorzien. Ook kan er behoefte ontstaan aan kavels voor typen woningen waarvoor de bestaande kavels niet geschikt zijn. Als deze behoefte ontstaat, kan dit planologisch geregeld worden door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is geen voorwaarde opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid pas mag worden toegepast als de woningbehoefte is aangetoond. Dit is wel wenselijk. Op basis van de zienswijze van de familie Van Goch wordt deze voorwaarde bij vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen. De verbouw van de boerderij aan Bruntingerweg 21 lijkt ons niet aan de orde. Deze boerderij is al volledig verbouwd voor één woning.

Aanpassingsvoorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Dhr. J. van der Weiden, De Goorns 5 Wijster

De zienswijze van de heer Van der Weiden richt zich op het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling op de locaties Nieuwe Es 6a en 8/ 8a:

- a) de nummering Nieuwe Es 6A en 8 is onjuist en verwarrend. Nummer 6a moet tussen 6 en 8 liggen en niet aan de andere kant van 6. Hierdoor weten veel bewoners niet van dit bouwplan af en eist rectificatie van de bekendmaking en een nieuwe zienswijzentermijn;
- b) heeft bezwaar tegen het vervangen van de opslagschuur aan de Nieuwe Es door een vrijstaande woning. De heer Van der Weiden vindt het onbegrijpelijk dat de opslagschuren overlast zouden opleveren en Staalbedrijf Geerts niet. Er wordt veel overlast van dit staalbedrijf ervaren en kan zich niet voorstellen dat de nieuwbouw past binnen de geluidshinderwet. Vraagt zich af of staal -en constructiebedrijf wel in een woonwijk hoort en waarom deze niet verplaatst wordt naar het bedrijventerrein. De heer Van der Weiden zou graag zien dat de geluidsnormen worden gemeten en in het plan worden meegenomen en is van mening dat de opslag van roestig metaal en machines het straatbeeld aantasten en het daarom niet in een nieuw bestemmingsplan passen;
- c) de nieuw te bouwen boerderij wordt buiten proportioneel groot en veel hoger dan de huidige schuur die er staat. Door verplaatsing naar het midden van het perceel zal er bovendien geen/veel minder zon op het huis en tuin van de heer Van der Weiden komen. Ook het vrije uitzicht zal totaal verdwenen;
- d) verwacht waardedaling van de woning door de grote gebouwen eromheen. Vindt dat het woongenot dermate wordt verstoord dat hij zich genoodzaakt ziet om de woning te verkopen.

Reactie gemeente

- a) De nummering is niet bedacht ten behoeve van dit plan, maar bestaat al langer. Aan de bestaande schuur is in het verleden huisnummer 6a toegekend. Wij kunnen ons echter voorstellen, dat de wijze van bekendmakend verwarrend kan zijn geweest. Het betreffende plangebied wordt daarom uit dit bestemmingsplan gehaald en zal als een afzonderlijk plan opnieuw in procedure worden gebracht.
- b) Gezien de reactie op punt a, gaan wij niet nader in op de inhoud van deze zienswijze.

Aanpassingsvoorstel

De percelen Nieuwe Es 6a en 8 worden buiten het plan gelaten, evenals alle daarop betrekking hebbende passages in regels en toelichting.

6. Dhr. R. Kooistra, Nieuwe Es 6 Wijster

Ook de zienswijze van de heer Kooistra richt zich op het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling op de locaties Nieuwe Es 6a en 8/ 8a. Aangezien het betreffende gebied buiten het bestemmingsplan wordt gelaten, gaan wij niet inhoudelijk op deze zienswijze in.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Karakteristiek

In het vigerende bestemmingsplan heeft de voormalige boerderij aan Nieuwe Es 10 de aanduiding “beeldbepalende bebouwing met karakteristieke hoofdvorm”. In het nieuwe bestemmingsplan past daar de aanduiding “karakteristiek” bij. Deze aanduiding ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel

Het perceel Nieuwe Es 10 krijgt de bouwaanduiding “Karakteristiek”.

Aan huis verbonden beroep

Bij (dienst)woningen is van rechtswege en onder voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. In de betreffende regels is aangegeven dat dit ‘uitsluitend’ is toegestaan voor zover... Dit is niet correct, hier moet staan dat een huis-verbonden-beroep “wel” is toegestaan voor zover...

Aanpassingsvoorstel

In de artikelen:

- 3.5 onder g;
- 4.5 onder h;
- 12.5 onder d en
- 14.5 onder d

van het ontwerpbestemmingsplan het woord “uitsluitend” vervangen door “wel”.

Bouwregels bij aanduiding “waardevolle boom”

Daar waar de aanduiding “waardevolle boom” is opgenomen, mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is dit als volgt aangegeven: “Ter plaatse van de aanduiding “waardevolle boom” mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd”. Er kan echter worden volstaan met “Ter plaatse van de aanduiding “waardevolle boom” mogen geen bouwwerken worden gebouwd”. Gebouwen en overkappingen zijn namelijk ook bouwwerken.

Aanpassingsvoorstel

De artikelen:

- 7.2 onder b;
- 9.2 onder a;
- 11.2 onder b en
- 12.2 onder a

van het ontwerpbestemmingsplan vervangen door: Ter plaatse van de aanduiding “waardevolle boom” mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Bed and Breakfast

Bij (dienst)woningen is na afwijking van het bestemmingsplan (onder voorwaarden) bed and breakfast toegestaan. Eén van deze voorwaarden is, dat er maximaal drie eenheden gerealiseerd mogen worden, die gezamenlijk geschikt zijn voor maximaal zes personen. De bepaling “voor maximaal zes personen” ontbreekt in een aantal bestemmingen.

Aanpassingsvoorstel

Aan de artikelen:

- 3.6 onder c.5 en
- 12.6 onder b.5

van het ontwerpbestemmingsplan de zinsnede “voor maximaal 6 personen” toevoegen.

Productiegerichte detailhandel

In artikel 3.5 onder f is het gebruik van gronden voor productiegerichte detailhandel uitgesloten. Het is echter de bedoeling geweest om alle detailhandel uit te sluiten. Vervolgens kan bij afwijking van het bestemmingsplan productiegerichte detailhandel wel worden toegestaan.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 3.5 onder f het woord “productiegerichte” tussen haakjes plaatsen.

Bebouwingstypen

In artikel 12.2. onder b3 worden regels gesteld over het toegestane bebouwingstype. Het toegestane bebouwingstype is op de verbeelding aangegeven, waarbij het de bedoeling is, dat daar waar de aanduiding “vrijstaand” is aangegeven, uitsluitend een vrijstaande woningen is toegestaan, daar waar de aanduiding “twee-aaneen” is aangegeven, een vrijstaande woning is toegestaan, maar ook twee-aaneen en dat dat waar de aanduiding “aaneengebouwd” is aangegeven, een vrijstaande, twee-aaneen of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De bepaling in het ontwerpbestemmingsplan is taalkundig echter niet geheel correct.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 12.2 onder b3 vervangen door:

b.3 ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand” mag uitsluitend een vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd;

b.4 ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen” mag een hoofdgebouw vrijstaand dan wel twee-aaneen worden gebouwd;

b.5 ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd” mag een hoofdgebouw, vrijstaand dan wel twee-aaneen of aaneengebouwd worden gebouwd;

het artikel dient voor het overige her-nummerd te worden, evenals de op dit artikel betrekking hebbende artikelen.

Specifieke vorm van wonen – nieuwbouw

In het bestemmingsplan is een aanduiding “specifieke vorm van wonen – nieuwbouw” opgenomen. Deze aanduiding heeft geen meerwaarde en dient, evenals de hierop betrekking hebbende regels, verwijderd te worden.

Aanpassingsvoorstel

De aanduiding “specifieke vorm van wonen – nieuwbouw” op de verbeelding vervangen door de bouwaanduiding “aaneengebouwd” en artikel 12.2 onder b4 van het ontwerpbestemmingsplan verwijderen.

Verwijzing in regels

In artikel 15 lid 5 van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar artikel 13, lid 4. Dit is niet correct, dit moet artikel 15, lid 4 zijn.

Aanpassingsvoorstel

In artikel 15, lid 5 de verwijzing “13.4” vervangen door “15.4”.