

# Raadsbesluit



Nr. 17-2012

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Methusalemlaan 59 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1100-ont1 met ingang van 9 juni 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 5 maart 2012, nr. 17-2012, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om aan een aantal zienswijzen tegemoet te komen en aan een deel van de zienswijzen niet tegemoet te komen, alsmede een aantal zienswijzen buiten beschouwing te verklaren, een en ander zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met de betrokken partij voorafgaand een anterieure grondexploitatie-overeenkomst/koopovereenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1100-vas1.dgn;

overwegende dat met ingang van 9 juni 2011 het conceptbeeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-Locatie' gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota.
2. Bestemmingsplan Methusalemlaan 59, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1100-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-Locatie' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2012

De raad voornoemd,

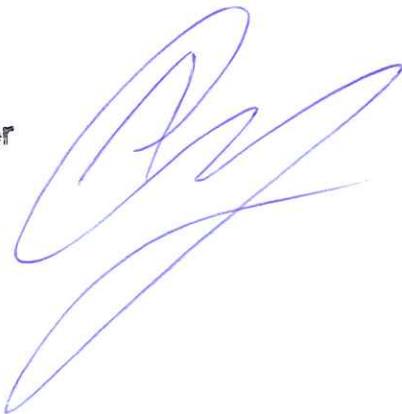
J.J.W. Esmeijer



, voorzitter

, griffier

drs. A. Oudbier



# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
8 maart 2012

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan  
Methusalemlaan 59 en beeldkwaliteitplan



Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan een aantal zienswijzen tegemoet te komen en aan een deel van de zienswijzen niet tegemoet te komen, alsmede een aantal zienswijzen buiten beschouwing te verklaren, een en ander zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Methusalemlaan 59 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1100-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-Locatie' vast te stellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Methusalemlaan 59 heeft in de periode 9 juni tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

Het plan voorziet in grondgebonden woningbouw (31 stuks) op een braakliggende locatie gelegen tussen Methusalemlaan, Markendoel en de Marten Orgeslaan en op de locatie van het garagebedrijf/tankstation van Van Kampen. De ontwikkellocatie is grotendeels in handen van de gemeente die de gronden overdraagt aan ontwikkelaar Kamka Holding B.V. die zelf de Van Kampen-locatie in de ontwikkeling inbrengt.

### 2. Achtergrond

Met de komst van de woningen wordt tegelijkertijd de grondwatervervuiling en de bodemverontreiniging gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld die door de provincie Gelderland is goedgekeurd. Daarnaast stelt de provincie versnellingsgelden beschikbaar om deze vervuilde locatie te kunnen ontwikkelen.

Het woningbouwprogramma bestaat uit middeldure tot dure koop (twee onder één kap en vrijstaand). Dit laatste type woningen wordt ook geschikt gemaakt voor mogelijke ouderenhuisvesting.

De procedure van tervisielegging van het ontwerpbeeldkwaliteitskader heeft geen inspraakreacties opgeleverd

### **3. (Beleids)Inhoud voorstel**

Vanaf 9 juni 2011 heeft ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken terinzage gelegen. In de periode van tervisielegging zijn destijds 6 zienswijzen ingediend. Eén (7de) zienswijze is als aanvulling ver buiten de termijn ingediend en wel op 24 oktober 2011. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Het bestemmingsplan ondergaat geen ambtshalve aanpassingen.

De ontwikkellocatie grenst aan achtertuinen van omwonenden. Door de bestemmingsplanprocedure heen loopt een aantal geschillen rond de erfbegrenzing. In niet alle gevallen is even duidelijk waar nu het gemeentelijk dan wel de private eigendommen (achtertuinen) zich bevinden. Ter verificatie is het Kadaster gevraagd een inmeting te verrichten. Een aantal omwonenden is verzocht de grond terug te leveren aan de gemeente, dan wel aan te tonen dat men het eigendom heeft. Deze zaken zijn nog niet afgerond.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat echter niet onder druk, omdat de 'grensconflicten' toezien op tuin-tuinsituaties. De uitkomst hiervan vormt geen beletsel voor het ruimtelijk plan. Vanuit het projectbelang en de in het vooruitzicht gestelde versnellingsgelden is het zaak het bestemmingsplan vast te stellen en kan de uitkomst rond de eigendomskwesties niet worden afgewacht.

### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan en welstandskader. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

### **5. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is, doordat met de betrokken partij voorafgaand een anterieure grondexploitatie-overeenkomst/verkoopovereenkomst is gesloten, en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

### **6. Betrokkenen/draagvlak**

Er zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Het hiervoor geschetste privaatrechtelijke traject heeft geleid tot hier en daar onvrede in de buurt, daar waar aanvankelijk het stedenbouwkundig plan op een breed draagvlak mocht rekenen. Vooral de omstandigheid dat met het plan de bodem- en grondwatervervuiling wordt aangepakt, die op sommige punten ver reikt onder de bestaande woonbebouwing en buurpercelen, kan als maatschappelijke winst worden beschouwd.

### **7. Gevolgde en nog te volgen procedure**

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 9 juni 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook

heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

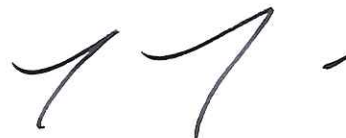
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 31 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. R.N. de Boer L.S.

de burgemeester,



J.J.W. Esmeijer

## Zienswijzennota

### Gewijzigde versie na raadsbesluit 01-03-2012

behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van bestemmingsplan Methusalemlaan 59 (de gewijzigde onderdelen zijn in grijs tint gemarkeerd)

## 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni tot en met 20 juli 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. De dorpsraad Ugchelen heeft schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde ontwikkeling.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 8 september 2011. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- ~~e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.~~

Het plan voorziet in woningbouw op een braakliggende locatie gelegen tussen Methusalemlaan, Markendoel en de Marten Orgeslaan en op de locatie van het garagebedrijf annex benzinestation Van Kampen. Het terrein is eigendom van de gemeente en wordt overgedragen aan ontwikkelaar Kamka Holding B.V. die de locatie in het ontwikkeling inbrengt. Met de komst van de woningen wordt tegelijkertijd de grondwatervervuiling en de bodemverontreiniging gesaneerd.

## 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

### 2.1 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 6 juli 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Afgevraagd wordt waarom de nieuwe woningen aan de Derk Kamphuisweg niet met de rooilijn in het verlengde van de woning Methusalemlaan 69 worden gesitueerd. De verspringende ligging van de rooilijn verstoort het beeld.

#### *Beoordeling*

*De woningen aan de Methusalemlaan liggen aan weerszijden van de straat veelal op één lijn. De woningen Methusalemlaan 69 en 73 hebben een meer solitaire ligging vergeleken met de lintbebouwing. De nieuwbouw sluit in ligging aan bij het bebouwingsbeeld van deze straat (nrs. 51 – 57). Om toch rekening te houden met de van de weg af gelegen ligging van de woning Methusalemlaan 69 is de rooilijn halverwege het bouwblok enigszins teruggelegd. Het aansluiten van de ligging van het bouwblok in de rooilijn nrs. 51 – 57 heeft daarnaast als voordeel dat er meer ruimte ontstaat voor de ontwikkeling op het*

*middenterrein. Bovendien wordt met de situering van de nieuwe woningen voldoende maat gehouden richting zowel de Methusalemiaan als de zijerfgrens. Wij onderschrijven niet de mening van reclamant dat deze stedenbouwkundige opzet een verstoring van het beeld oplevert.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 2.2 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 12 juli 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De nieuwe buurtontsluitingsweg zorgt voor gevaarlijke situaties op de Marten Orgeslaan. Deze straat wordt drukker met autoverkeer. Het is een smalle weg waar veel jonge kinderen aan wonen. Waarom is het niet mogelijk om vanaf het nieuwe pleintje dit laatste stuk richting Marten Orgeslaan alleen ontsluitbaar te laten zijn voor fietsers en voetgangers?
- b. Verzocht wordt om geen ruiten te plaatsen in de zijgevels van de woningen die uitkijken op o.a. Markendoel 8 ivm privacy in de tuin.
- c. Aandacht wordt gevraagd voor de kadastrale begrenzing. De grens tussen Markendoel 8 en 10 loopt in een rechte lijn door naar achteren.

#### *Beoordeling*

- a. *Voor de bereikbaarheid van het binnengebied is het belangrijk dat er een logische aansluiting op de verkeersstructuur ontstaat die past bij het – gezien de directe omgeving - oudere dorps karakter. Kenmerkend voor het oudere deel van Ugchelen zijn doorgaande wegen met een informele secundaire structuur (buurtstraatjes), die in hoofdzaak gericht is op het ontsluiten van de woningen. Bewust is niet gekozen voor een beeld dat meer past bij de woonervengedachte uit de jaren '80, waarin hofjes en doodlopende straatjes frequenter werden toegepast in de planopzet. Reden hiervoor is gelegen in de ligging van het plangebied tussen de lintbebouwing van de oude dorpsstraten; woonstraten met overwegend vrijstaande en 2/1 kap woningen. Het binnengebied kent ca. 23 woningen. Het ontsluiten via zowel de Methusalemiaan als de Marten Orgeslaan maakt dat van een verspreide en geringe toename van het verkeer op de bestaande wegen sprake is.*
- b. *De achtertuin van het perceel van reclamant is ca. 40 meter diep. Achter het buurperceel Markendoel 10 wordt op een afstand van 20 meter vanaf de achterzijde van de woning van reclamant een nieuwe woning gebouwd. Deze woning en dan met name de zijgevel wordt dus halverwege de tuin ervaren. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning Markendoel 10 achten wij – gelet op de grootte van de tuin - van een dermate maat dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk van privacy. Aan de eisen die het privaatrecht stelt aan afstanden van raampartijen tussen buurpercelen wordt voldaan.*
- c. *Een bestemmingsplan regelt de bestemmingen en functies van gronden en opstallen en spreekt zich niet uit over kadastrale grenzen (eigendomssituaties). Dit bestemmingsplan kent aan de strook grond een bebouwbare erfbestemming toe die gangbaar is bij een achtertuinsituatie. Hoe de erfgrens moet lopen, dus wat tot uw eigendom mag worden gerekend, is een zaak tussen u en de grondeigenaar.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen

## 2.3 (.....)

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 6 juli 2011.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Verzocht wordt om rekening te houden met vervangend openbaar speelterrein. Het huidige terrein fungeert thans als openbaar speelterrein dat nagenoeg geen overlast veroorzaakt de in de buurt. Jeugd in overwegend de leeftijdscategorie 12-16 jaar zal naar elders moeten uitwijken, met wellicht overlast tot gevolg. Een in de plannen opgenomen speelmogelijkheid in het midden van het projectgebied omgeven door woningen kan op dat punt niet voorzien in de behoefte.
- b. Te veel aandacht (ook in het Beeldkwaliteitplan) is uitgegaan naar het stedenbouwkundig beeld van de Methusalemlaan en het Middengebied. Ook de uitstraling van de Marten Orgeslaan is belangrijk. De huidige bebouwingslijn, met het huidige grote gat tussen de nrs. 20 en 28, verdient een opfrissing door middel van het doortrekken van de lijn tweekappers en vrijstaande woningen.
- c. De geschetste ontsluitingsweg is niet nodig; de woning kunnen prima ontsloten worden middels de Methusalemlaan. Zonder ontsluitingsweg kunnen nieuwe woningen het rustige beeld van de Marten Orgeslaan doorzetten en versterken. Ook vanuit verkeersveiligheid is het wenselijk de Marten Orgeslaan te ontzien bij de ontsluitingsstructuur.
- d. Verzocht wordt om het stedenbouwkundig beeld aan de Marten Orgeslaan in tact te houden door de geplande hoekwoning in bouw- en kaprichting zoveel mogelijk af te stemmen met de omgeving. Zoals in het Beeldkwaliteitplan is aangegeven, dient de rooilijn van de hoekwoning aan te sluiten bij de huidige rooilijn tussen Marten Orgeslaan nrs 20 en 30.

### *Beoordeling*

- a. *Onderdeel van het plan is het vertrek van garagebedrijf Van Kampen, het opheffen van LPG-veiligheidschirrels nabij bestaande woningen en het saneren van de bodem- en grondwaterverontreiniging. Het belang dat hiermee is gediend, heeft geleid dat op deze locatie besloten is om 31 woningen te bouwen, waarbij het speelveld helaas is komen te vervallen. In het plan wordt in het middengebied weliswaar een speelvoorziening gerealiseerd, maar gedeeld wordt de mening dat deze niet geschikt is voor een oudere leeftijdsgroep.*
- b. *Het is juist dat in het Beeldkwaliteitplan uitgebreider wordt stilgestaan bij de Methusalemlaan, omdat aan deze zijde een grotere hoeveelheid bebouwing wordt gesitueerd. Over de Marten Orgeslaan wordt in het Beeldkwaliteitplan slechts de openbare ruimte beschreven. Het Beeldkwaliteitplan wordt aangevuld met een stedenbouwkundige beschrijving van de Marten Orgeslaan. In de planuitwerking is echter wel van meet af aan rekening gehouden met een goede inpasbaarheid. Zo is met de grootte en de positie van de woning afstemming gezocht met de omgeving. Bovendien is de woning met de voorzijde aan de Marten Orgeslaan georiënteerd.*
- c. *Met het plan en de ontsluitingsmogelijkheid ontstaat een zekere toename van verkeersbewegingen op de Marten Orgeslaan. Gemiddeld aantal autobewegingen per dag per huis bedraagt 6. Dit afgezet tegen het aantal woningen (31) levert circa 180 autobewegingen op, te verdelen over de Marten Orgeslaan als de Methusalemlaan. Beoordeeld is of het profiel van de Marten Orgeslaan het extra verkeer aan zou kunnen. Het gaat dan om circa 90 autobewegingen verdeeld over de dagperiode. Wij zijn van mening dat een dergelijke toename zich goed laat voegen in de bestaande struc-*



*tuur en niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeersoverlast of gevaarlijke situaties mede erop gelet dat sprake is van woonstraatjes gelegen in een 30/km per uur gebied.*

- d. In het Beeldkwaliteitplan staat dat:  
"de nieuwe bebouwing aansluit bij de bestaande voorgevelrooilijnen. In de Marten Orgeslaan is dat tussen de rooilijn van nummer 20 en van nummer 30".

~~In het ontwerpbestemmingsplan werd het mogelijk een forse uitbouw buiten de rooilijn te situeren. Hiervan wordt nu afgezien. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast en meer in de lijn van het Beeldkwaliteitplan aangepast.~~

De raad heeft besloten het woningblok gelegen aan de Marten Orgeslaan zodanig te draaien, waardoor deze voorgevels komen te liggen aan de Marten Orgeslaan. De voorgevelrooilijn van het nieuwe bouwblok ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning Marten Orgeslaan 30.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt in die zin tegemoet gekomen dat:

- door in het Beeldkwaliteitplan en in de toelichting van het bestemmingsplan meer aandacht te besteden aan de relatie met en het opgaan van de nieuwbouw in de Marten Orgeslaan.
- De uitbouwmogelijkheid van de hoekwoning aan de zijde van de Marten Orgeslaan te laten vervallen.

Voor het overige wordt niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Per e-mail van 9 januari 2012 verzoeken de heer E. en mevrouw F van der Heijden de raad om aanpassing van het bestemmingsplan. In het mailbericht staat dat het hier niet betreft een 'aanvulling van een zienswijze, maar een uitwerking van een reeds ingediende zienswijze'.

### *Beoordeling:*

Een zienswijze moet schriftelijk en ondertekend binnen de termijn van tervisielegging worden ingediend. Zowel aan het vormvereiste als aan het tijdstip van indiening is niet voldaan. Inhoudelijk is geen sprake van een uitwerking; in de wèl tijdig ontvangen zienswijze kan niet worden afgeleid dat de reclamanten een geheel andere planopzet voor ogen hadden. Er is daarom geen sprake van een uitwerking of verdieping van hetgeen eerder al was ingebracht.

### *Conclusie:*

De e-mail van 9 januari 2012 wordt buiten beschouwing gelaten wegens het niet op een juiste wijze indienen en termijnoverschrijding.

## **2.4 (.....)**

### *Datum zienswijze*

Er zijn door de heer Streppel twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend op 20 juli 2011.

### *Inhoud van de zienswijzen*

- a. Enkele jaren per jaar maakt reclamant gebruik van het terrein achter de woning om de

- op het eigen terrein gestalde caravan te ontsluiten. Ook de aanvoer van openhaard hout wordt via deze toegang geregeld. Deze situatie bestaat al sinds 1984, zolang de woning er al staat. Sprake is van een gevestigd recht van overpad door verjaring.
- b. De erfafscheiding laat zich op de plankaart niet goed herleiden. Uitgegaan wordt dat met de bestaande eigendomsituatie c.q. erfafscheiding rekening mee wordt gehouden. Als zou blijken dat deze erfafscheiding niet correct is geplaatst, is deze door verjaring rechtsgeldig.
  - c. Gemist wordt de vermelding van enkele waardevolle bomen op de bestemmingsplankaart.
  - d. In de bestaande situatie is een speelveld aanwezig. Deze voorziening zou terugkomen.

#### *Beoordeling*

- a. *Door reclamant verwezen naar het bestaan van een recht van overpad middels verjaring. Vestiging van een dergelijk recht kan ontstaan door vestiging per akte, dan wel inderdaad door verjaring. Van een gevestigd recht in enige akte is geen sprake. Ook is verjaring niet aan de orde. Ons inziens is namelijk geen sprake van een door de jaren heen (20 jaar) zichtbare en duurzaam aanwending van dit pad om een beroep op zogeheten 'bevrijdende' verjaring te kunnen doen. Reclamant heeft niet aan kunnen tonen dat sprake is van een dergelijke verjaringstitel, zoals wordt bedoeld in het Burgerlijk Wetboek (art. 3:306)*
- b. *Een bestemmingsplan regelt de bestemmingen van gronden (functies en bebouwing) en trekt zich in die zin niets aan van eigendomsituaties. Veelal wordt ter oriëntatie van de percelen op de bestemmingsplankaart wel een kadastrale onderlegger gebruikt.*

*Over de bestemmingen kan worden gemeld dat zowel in dit bestemmingsplan als in het bestemmingsplan waarin uw perceel gelegen is (bestemmingsplan Bouwhof – De Heeze) de betrokken gronden een erfbestemming hebben die in gebruik en toe te laten functies hetzelfde regelen. Bestemmingsplantechnisch is het dus niet relevant hoe precies het eigendom verloopt.*

- c. *De bomen waarop wordt gedoeld, zijn niet dermate waardevol dat deze op de plankaart vermeld moeten worden. Slechts bomen die al zodanig door de gemeenteraad zijn aangewezen, komen op de plankaart terug. Inmiddels zijn deze bomen gekapt.*
- d. *In het middengebied komt een beperkt speelveld terug voor de wat jongere kinderen.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 2.5 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 19 juli 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De nieuwe ontsluitingsweg sluit aan op de Methusalemiaan bij een flauwe bocht als onderdeel van de T-splitsing met de Derk Kemphuisweg. Uitrijdend verkeer vanuit de nieuwe wijk moet rekening houden met een onoverzichtelijke situatie door verkeer van drie kanten, te weten links en rechts de Methusalemiaan en de Derk Kamphuisweg vanuit de flauwe bocht. Ter plaatse wordt veelal hard gereden ondanks de geldende 30 km zone.
- b. Het uitrijdend verkeer veroorzaakt lichthinder in de woonkamer met erker. Een oplossing zou zijn het verleggen van de ontsluitingsweg meer in het verlengde van de Derk

- Kamphuisweg. Hierdoor ontstaat tevens een verkeersveiliger situatie. Ook kan dan de flauwe bocht als aansluiting van de Derk Kamphuisweg komen te vervallen.
- c. Als ander alternatief wordt voorgesteld alleen de ontsluiting op de Marten Orgeslaan voor autoverkeer te gebruiken en de ontsluiting op de Methusalemlaan alleen vrij te geven voor fietsers en voetgangers. In deze situatie zal alleen bestemmingsverkeer (auto's) van de ontsluiting gebruik maken, waardoor de verkeersintensiteit zeer laag is. Hiermee wordt voorkomen dat de weg als verbinding tussen centrum Ugchelen en de rondweg (via Marten Orgeslaan en Middachten) gebruikt zal worden.
  - d. Een andere mogelijke oplossing zou kunnen zijn het verleggen van de ontsluitingsweg naar zuidwestelijke richting (langs het perceel Methusalemlaan 69), waardoor deze in het verlengde van de Derk Kamphuisweg komt te liggen. De aanleg van een verhoogde kruising kan

#### *Beoordeling*

- a. *Met de komst van de woningen op het middenterrein wordt slechts enige verkeers-toename verwacht op de Marten Orgeslaan en niet op de Methusalemlaan. Het aan de Methusalemlaan gevestigde tankstation van Van Kampen levert in vergelijking met het woningbouwplan in ieder geval tijdens de dagperiode meer verkeersbewegingen op dan de 31 woningen met gemiddeld 6 bewegingen per woning te verdelen over twee ontsluitingsroutes (Marten Orgeslaan en Methusalemlaan). De in-/uitrit van Van Kampen en nu dan de nieuwe ontsluitingsweg liggen nagenoeg op dezelfde plek. Sprake is van een 30 km/uur gebied met voldoende wegprofiel met een groen ingericht kruisingsvlak en vrijliggende zichtlijnen. Niet wordt ingezien dat met de komst van nu dan een ontsluitingsweg op nagenoeg dezelfde plaats waar thans de in-/uitrit gelegen is, sprake zou zijn van een gevaarlijke en ontoelaatbare verkeerssituatie. De situatie van wegrijdend (of invoegend) verkeer op de Methusalemlaan zal niet anders zijn dan in de situatie van het nog in functie zijn van het tankstation Van Kampen.*
- b. *De woning Methusalemlaan 68 ligt op ca. 18 meter afstand tot het punt waar de ontsluitingsweg op de Methusalemlaan aantakt. Beoordeeld is of met een eenvoudige wegaanpassing aan dit bezwaar tegemoet zou kunnen worden gekomen.*

*Bij de technische uitwerking van de in-/uitrit zal rekening worden gehouden met mogelijke lichtoverlast als gevolg van inschijnende koplampen van het autoverkeer. In de weg wordt een lichte afbuigende knik opgenomen waardoor de koplampen van wegrijdende auto's zich eerder van de woning afwenden (zie afbeelding). De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is dermate ruim dat hierop het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast.*



- c. *Voor de bereikbaarheid van het binnengebied is het belangrijk dat er een logische aansluiting op de verkeersstructuur ontstaat die past bij het – gezien de directe omgeving - oudere dorps karakter. Kenmerkend voor het oudere deel van Ugchelen zijn doorgaande wegen met een informele secundaire structuur (buurtstraatjes), die in hoofdzaak gericht is op het ontsluiten van de woningen. Bewust is niet gekozen voor een beeld dat meer past bij de woonervengedachte uit de jaren '80, waarin hofjes en doodlopende straatjes frequenter werden toegepast in de planopzet. Reden hiervoor is gelegen in de ligging van het plangebied tussen de lintbebouwing van de oude dorpsstraten; woonstraten met overwegend vrijstaande en 2/1 kap woningen. Het binnengebied kent ca. 31 woningen. Het ontsluiten via zowel de Methusalemstraat als de Marten Orgeslaan maakt dat van een verspreide en geringe toename van het verkeer op de bestaande wegen sprake is.*

*De gemeenteraad dient bij de keuze van de bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de gemeenteraad een beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.*

*Wij stellen ons op het standpunt dat het verleggen van de buurtontsluitingsstructuur naar zuidwestelijke richting en gelegen in het verlengde van de Derk Kamphuisweg om meerdere redenen niet de voorkeur heeft.*

*Ten eerste: in de ruimtelijke randvoorwaarden is bij de planontwikkeling meegegeven dat bestaande hiërarchie rond de wegenstructuur niet door de nieuw aan te leggen buurtontsluitingsweg doorbroken mag worden. Vandaar de keuze om de buurtontsluitingsweg op enige afstand van de driesprong Methusalemstraat – Derk Kamphuisweg te leggen. Door aansluiting in het verlengde van de Derk Kamphuisweg te situeren, lijkt het alsof deze weg doorloopt waardoor deze hoofdroute 'verzand' in het aan te leggen woonbuurtje. De driehoek heeft een eigen structuur die in een hogere orde staat wat betreft verkeersafwikkeling dan het aan te leggen ontsluitingsstraatje. Door de buurtontsluitingsstructuur in deze driehoek te positioneren zoals wordt verzocht, wordt de hiërarchie en daarmee de duidelijkheid in wegenpatroon aangetast, hetgeen niet bijdraagt in de beleving en de verkeersveiligheid.*

*Ten tweede komt men bij een zuidelijke situering van de buurtontsluitingsstraatje*

*(dus langs het perceel Methusalemlaan 69 het plangebied in) uit op een parkeerhofje. De entree is gelegen naast de woningen over de gehele lengte van de zijgevel. De zichtlijn vanaf de Methusalemlaan het gebied in komt uit op de achterzijde van de woning. Hier is geen sprake van een kwalitatieve entree van het nieuwe woongebied. In het voorliggende ontwerp ligt de parkeerbox voor het overloop parkeren volledig uit het zicht; het plan gaat uit van een voor Ugchelen karakteristiek beeld waarbij informeel langsgeparkeerd wordt op aan te leggen grindbermen. Wij zijn van mening dat de thans gekozen ontsluitingsstructuur bijdraagt aan de beoogde kwaliteit en beleving van het plan en de openbare ruimte. Anders dan de in de zienswijze aangedragen variant komt het verkeer het gebied binnen in een ruimte waarin het hofje beleefd wordt en op voorkanten van woningen.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt in die zin tegemoet gekomen dat in het wegprofiel van de ontsluiting op de Methusalemlaan een lichte 'knik' wordt opgenomen, waardoor de koplampen zich eerder van de woning afwenden. De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is dermate ruim dat hierop het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

## 2.6 (.....)

#### *Datum zienswijzen*

De heer (....) heeft twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze ondertekend door de heer (....) is ingediend op 20 juli 2011. De tweede zienswijze namens de heer (.....), ingediend door Dommerholt Advocaten, is op 8 november 2011 ontvangen.

#### *Inhoud van de zienswijze van 20 juli 2011*

- a. Al 45 jaren wordt de grond naast de woning Methusalemlaan 69 van de gemeente gepacht. De gemeente heeft diverse schriftelijke toezeggingen gedaan om met reclamant in overleg te treden op het moment dat er functieverandering aan de orde zou zijn. In verband met de opzegging van de pacht in 2010 en het daarop ingediende bezwaarschrift, is overleg geweest. Dit overleg heeft niet geleid tot het honoreren van de wens tot aankoop van een strook van 2 à 3 meter om de bereikbaarheid van het perceel aan de achterzijde te waarborgen. Weliswaar ligt op het eigen perceel een grindpad maar deze is nooit gebruikt als inrit, omdat het gebruikmaken van dit pad als inrit gevaarlijke situaties met zich meebrengt.
- b. Verzocht wordt om alsnog een strook van 2 à 3 meter ter plaatse van de huidige inrit (gelegen op pachtgrond) te verkopen. De verkoop vereist een geringe aanpassing van het bouwplan door de te bouwen garage bij de nieuwbouw niet rechts, maar achter de woning te plaatsen.
- c. De nieuwe woningen liggen te ver naar voren richting straat en tasten met de te veel naar voren geschoven ligging van de rooilijn het straatbeeld aan.
- d. Met het plan treedt waardevermindering op van het perceel door aantasting van de leefomgeving, en het vervallen van het vrije uitzicht.

#### *Beoordeling*

- a. *De pachtovereenkomst is opgezegd per brief van 19 februari 2010. Na beëindiging van de pacht is van gemeentewege ingestemd met een bruikleenconstructie tot het moment de gronden bij een herontwikkeling betrokken zouden worden. Deze bruikleenconstructie is opgezegd per 1 oktober 2011, waarmee de gronden terugvallen aan de eigenaar (i.c. de gemeente).*
- b. *Bij de ontwikkelaar bestaat bereidheid tot verkoop van een strook grond van 1 meter. Het overleg tussen u en de ontwikkelaar wordt afgewacht. Voor het bestemmings-*

*plan is deze kwestie niet relevant.*

- c. *Zie beantwoording zienswijze 2.1*
- d. *Met het plan en de gekozen ontsluitingstructuur is getracht zowel in opzet als in programmering aan te haken bij de omgeving. Sprake is van 'luchtige' verkaveling bestaande vrijstaande en 2/1 kap woningen (grondgebonden woningen met tuintje), gelegen aan een doorgaande verkeersluwe route. Niet wordt ingezien dat hierdoor de leefomgeving wordt aangetast.*

*Dat met de komst van woningen het vrije uitzicht komt te vervallen, wordt niet bestreden. Er bestaat echter geen blijvend recht op vrij uitzicht. Met de woningen verrekt het garagebedrijf en LPG-tankstation van Van Kampen uit de woonbuurt en wordt een aanzienlijke bodem- en grondwaterverontreiniging die mede strekt tot onder vele particuliere percelen gesaneerd. Wij hechten waarde aan het belang dat hiermee is gediend.*

*Mocht sprake zijn van waardedaling van de woning, dan kan hiervoor bij het college van burgemeester en wethouders een beroep op vergoeding, ontstaan door planschade, worden gedaan.*

#### *Conclusie*

1. Aan de zienswijze van 20 juli 2011 wordt niet tegemoet gekomen.

#### *Inhoud van de zienswijze van 8 november 2011*

- a. *Herhaald wordt punt a uit de zienswijze van 20 juli 2011 dat al ruim 50 jaar de toegang van het perceel op de gepachte grond loopt. Nu de pacht is opgezegd, wordt betreurd daar er vooraf geen overleg heeft plaatsgevonden over een goede oplossing voor de ontsluiting van het erf. Aangegeven wordt dat reclamant bereid is tot aankoop van een strook grond langs het perceel naar achteren toe.*
- b. *Verzocht wordt om een alternatieve ontsluiting te realiseren tussen de woning van reclamant Methusalemstraat 69 en de eerste woning in het plangebied, dus in het verlengde van de Derk Kamphuisweg. Daarmee komt de ontsluitingsweg naast de woning van reclamant komen te liggen, zodat via deze weg het erf ontsloten zou kunnen worden. Een dergelijke variant komt daarmee tevens tegemoet aan de bezwaren van lichthinder ingebracht door de familie Hop, Methusalemstraat 86. Ook het bezwaar van de forse nieuw te bouwen vooruitgeschoven woning komt te vervallen nu op deze plek de aantakking van de ontsluitingsweg op de Methusalemstraat plaatsvindt.*
- c. *Bij honorering van de alternatieve ontsluiting zou het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden vastgesteld, maar de aanpassing is naar aard en omvang niet dermate ingrijpend dat er een nieuw ontwerp terinzage moet worden gelegd.*

#### *Beoordeling*

*Belanghebbenden dienen er in beginsel voor te zorgen dat hun zienswijze binnen de gestelde termijn van zes weken is ingediend. De mogelijkheid tot het indienen van zienswijze liep op 20 juli 2011 af. De jurisprudentie van de Raad van State rond de termijnen van tervisielegging bieden op dit punt geen ruimte van concessies, mede gelet op een mogelijke derde belanghebbende die door het coulant omgaan met de termijnen wellicht benadeeld wordt.*

*Beoordeeld is of sprake is van een aanvulling van de zienswijze van 20 juli 2011. Hiervan is geen sprake, behoudens daar waar ingegaan wordt op de pachthistorie en de bereidheid om een strook grond aan te kopen ten behoeve van de erfontsluiting. In de zienswijze wordt een alternatief voorstel gedaan die de ontsluitingstructuur van het plan raakt. Dit aspect is niet eerder door reclamant naar voren gebracht, noch in de zienswijze, noch in de hoorzitting van 8 september 2011. Wij merken dit aan als een nieuw grond*

*van bezwaar en achten deze buiten de termijn van het indienen van zienswijzen te zijn uitgebracht.*

#### *Conclusie*

De zienswijze van 8 november 2011 wordt buiten beschouwing gelaten wegens termijnoverschrijding.

Het voorstel om te komen tot een alternatieve ontsluiting gelegen langs het perceel Methusalemstraat 69 is ook in zienswijze 2.5 van de familie (...) naar voren gebracht. De overige punten, te weten de pachthistorie en de bereidheid tot aankoop van een strook grond, worden beschouwd in het gemeentelijk commentaar op de eerste zienswijze d.d. 20 juli 2011.

## 2.7 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De brief die zoals verzocht, als extra aanvulling op de zienswijzen van ondergetekenden (i.c. (...)) moet worden beschouwd, is per e-mail ingediend en gedateerd 24 oktober 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het stedenbouwkundige plan laat te weinig zien dat deze nieuwbouw in een bestaande wijk wordt geplaatst. Opbouwende voorstellen vanuit de buurt aangaande de verkeersveiligheid, plaatsing van woningen en weginfrastructuur worden niet gehoord.
- b. De procedures rond de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan en de ingediende bezwaarschriften op de kap- en sloopvergunningen worden niet zorgvuldig gevoerd. De werkzaamheden zijn al begonnen voordat de bezwaarschriften zijn behandeld.
- c. De communicatie over de kwestie rond de erfgronden is ronduit incorrect en onvolledig. Er is verschil van mening; de projectontwikkelaar treedt intimiderend op; sommige betrokkenen zijn niet geïnformeerd.
- d. De gemeente 'spreekt niet met één mond'. Er is niet duidelijk wie nu de aanspreekpunt is; wie er gelooft kan worden.
- e. Afgevraagd wordt of de financiële haalbaarheid is onderzocht, rekening houdend met de economische crisis.

#### *Beoordeling a t/m e*

*Vooropgesteld: een zienswijze dient schriftelijk en ondertekend te worden ingediend en niet digitaal. De mogelijkheid tot het indienen van een dergelijke zienswijze liep af op 20 juli 2011. De brief is ver buiten deze datum ontvangen. Volgens jurisprudentie van de Raad van State dient de periode tot het indienen van zienswijzen strikt gehanteerd te worden. Belangen van derden kunnen in het geding zijn op het moment dat hier lichtzinnig mee omgegaan wordt. Er is niettemin kennis genomen van de inhoud van de aanvullende zienswijze en willen hierover het volgende opmerken.*

*In de brief zijn er geen zaken genoemd die niet eerder, uitgebreider en meer op detail, in de hiervoor behandelde onderscheidende zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan naar voren zijn gebracht. Wij doelen dan bijvoorbeeld op de keuze van de verkeerstructuur, de situering van woningen en de speelmogelijkheden in het plan.*

*Wat betreft het projectproces loopt een aantal zaken naast elkaar die blijkbaar tot enige wrevel heeft geleid. De kwesties rond het kappen van bomen en het verrichten van sloopwerkzaamheden kennen geheel eigen juridische procedures. Zo ook kwesties rond de eigendomsbegrenzings die vanuit het privaatrecht moeten worden beschouwd. Dat hierdoor enige verwarring kan ontstaan, kunnen wij ons voorstellen en*

*wordt betreurd. Het bestemmingsplanproces is in procedure enigszins achterop geraakt in afwachting van de bevindingen van het Kadaster. Dat er in het terrein al feitelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, zegt niets over de inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen in relatie tot het ruimtelijk plan en de zorgvuldigheid waarmee dit dient te gebeuren.*

*Conclusie*

*De aanvullende zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten wegens termijnoverschrijding en het niet op een juiste wijze indienen ervan.*

### **3 Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht.