

# Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

## bestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas'



**Inhoudsopgave**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIENSWIJZE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. AMBTSHALVE AANPASSING.....</b>	<b>5</b>

## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan 't Koetsveld Westmaas' heeft van 8 juli tot en met 19 augustus 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben we één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 is de ontvangen zienswijze samengevat en beoordeeld.

In het plan is een ambtshalve aanpassing gedaan. Een toelichting hierop is in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

## 2. ZIENSWIJZE

<b>Z/1</b>	
<b>Van</b>	
mevrouw A.F. Hermes	
Haagje 4	
3273 AE Westmaas	
<b>Inhoud reactie</b>	
<p>Mevrouw Hermes is van mening dat het bestemmen van de kavel waar voorheen het gebouw van de 'Minimaasjes' heeft gestaan als bouwgrond grote schade voor haar huis en kavel tot gevolg kan hebben. Dit gaat om schade veroorzaakt door de bouw (haar woning is gebouwd omstreeks 1890 en niet onderheid) en waardedaling van de woning (minder vrij uitzicht, meer inkiijk, meer omliggende bebouwing, minder lichtinval, enzovoort).</p>	
<b>Beoordeling</b>	
<p>Materiële schade door (bouw)werkzaamheden: De bedoeling is dat bij bouwwerkzaamheden afspraken worden gemaakt tussen de toekomstige eigenaar van de woning en omwonenden. In veel gevallen worden deze afspraken gemaakt via de aannemer die bouwactiviteiten uitvoert. De aannemer sluit dan een zogeheten CAR-verzekering af. Deze verzekering dekt eventuele materiële schade door de (bouw)werkzaamheden. Het is partijen vrij om de afspraken zelf in te vullen en deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de te treffen (bouwkundige) maatregelen en het opnemen van de technische staat van de woning vóór aanvang van de werkzaamheden (een nulmeting). Het maken van deze afspraken is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar de gemeente geen partij in is. De gemeente kan en mag hier geen bemoeienis mee hebben. Uitzondering is dat wij eventueel een faciliterende rol kunnen vervullen. Het bestemmingsplan heeft hier geen rol in.</p> <p>Waardevermindering onroerend goed: Wanneer mevrouw Hermes van mening is dat haar onroerend goed minder waard wordt als gevolg van de ontwikkeling kunt u om een schadevergoeding vragen. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1. Een aanvraag hiertoe kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag zal worden afgehandeld volgens onze gemeentelijke planschadeverordening ('Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008'). Dit houdt in dat de gemeente een extern deskundige inschakelt om hierin te adviseren. Als inderdaad blijkt dat er sprake is van planschade (waardevermindering van de woning) welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven, kan een tegemoetkoming in (plan)schade worden toegekend.</p>	
<b>Aanpassing van het plan</b>	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.	

### **3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een ambtshalve aanpassing gedaan. Dit betreft een aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak 'gemengd'.

In maart 2013 werd duidelijk dat detailhandel niet naar locatie 't Koetsveld zou verplaatsen. Vanwege de gewenste voortgang is op dat moment gekozen om de bestemmingsplanprocedure voort te zetten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Bij het starten van de ruimtelijke procedure is gekozen voor een vrij ruime bestemming in het projectgebied, dit omdat de invulling bij aanvang van de procedure nog niet volledig duidelijk was. Wij konden de procedure dus voortzetten zonder veel risico op een te krappe bestemming voor realisatie van het project.

Als alternatieve invulling hebben wij inmiddels de mogelijkheden van woningbouw verkend en deze invulling is het best passende alternatief. Vanwege het wegvallen van de detailhandel zijn minder parkeerplaatsen nodig dan in het oorspronkelijke plan. In het ontwerpbestemmingsplan is nu een royaal wegprofiel aan het Mastland opgenomen vanwege de hoeveelheid parkeerplaatsen. Dit brede profiel is onnodig en geeft een te grootschalig straatbeeld wanneer geen detailhandel komt. Wij hebben op basis van de nieuwe uitgangspunten van woningbouw alle straatprofielen bekeken en hieruit blijkt dat de profielen kunnen worden aangepast waarmee meer 'lucht' in het woningbouwprogramma ontstaat en dit biedt de gelegenheid om meer groen in het gebied te brengen. Als ambtshalve aanpassing zal het bestemmingsvlak van de bestemming 'gemengd' worden verruimd. Aan de oostzijde betreft dit circa 8 meter, aan de noordzijde circa 1 meter en aan de zuidzijde circa 1,5 meter. Het 'bebouwingsvlak' zal evenwijdig hiermee worden aangepast.