

Bestemmingsplan De Weide, Herziening Grutto Nota Zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Weide, Herziening Grutto heeft vanaf vrijdag 6 september 2013 tot en met donderdag 17 oktober 2013 ter inzage gelegen conform het gestelde in artikel 3.8 Wro j^o. Afd. 3.4 Awb. De ter inzage legging is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant van 5 september 2013 en in het plaatselijk nieuwsblad Het Kontakt van 5 september 2013. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente.

Tijdens de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen

1	Reclamant 1		
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
1.1	Reclamant stelt dat de bestaande rijwoningen minder waard worden door de komst van nieuwe rijwoningen.	Voor eventuele waardevermindering als gevolg van gewijzigde planologische mogelijkheden bestaat de wettelijke mogelijkheid om planschadevergoeding te verzoeken. Hiervoor geldt een afzonderlijke procedure.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
1.2	Reclamant stelt dat de kwaliteit van de buurt erop achteruit gaat als er goedkopere rijtjeswoningen worden gebouwd in plaats van 2-onder-1-kappers.	<p>Sinds de vaststelling van bestemmingsplan De Weide in 2009 zijn de marktomstandigheden voor woningen sterk veranderd. Realisatie van twee-onder-een-kap woningen of vrijstaande woningen is daarom niet te verwachten. Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht om realisatie van rijwoningen mogelijk te maken, omdat hij verwacht dat deze beter verkopen.</p> <p>De initiatiefnemer is voornemens de woningen in een goede kwaliteit te bouwen en op de markt te brengen, zoals hij dat in de rest van de wijk ook gedaan heeft.</p> <p>De kwaliteit van de buurt is ook het resultaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Na planrealisatie zal die van hetzelfde hoge niveau zijn zoals ook in de rest van de wijk gerealiseerd is.</p> <p>Wij zijn van mening dat na bestemmingsplanwijziging de ontwikkeling van De Weide eerder afgerond kan worden. Door de realisatie van woningen komt de straat 'af'. Wanneer vastgehouden wordt aan de oorspronkelijk bedoelde woningtypen zal het gebied nog lange tijd braak kunnen blijven liggen. Iets dat wij onwenselijk vinden.</p> <p>Wij delen daarom de opvatting niet dat de buurt door realisatie van rijwoningen erop 'achteruit' gaat.</p> <p>Overigens beperkt het vigerende bestemmingsplan De Weide de realisatiemogelijkheden voor de strook langs de Grutto niet tot enkel twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen. Rijwoningen kunnen in principe ook op basis van het huidige bestemmingsplan al gerealiseerd worden. Het bevat een</p>	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		algemene ontheffingsregel die B&W de mogelijkheid biedt om dit toe te staan. Vanwege de zorgvuldigheid is desondanks gekozen om hiervoor een herzieningsprocedure te volgen.	
1.3	Reclamant geeft aan dat het parkeren een probleem gaat worden in de straat. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen op de Weide fase 2 en door de nieuwe rijwoningen zal de parkeerdruk op straat alleen maar toenemen omdat bij rijwoningen niet op eigen terrein geparkeerd kan worden. De parkeernorm die in het bestemmingsplan wordt genoemd is te laag, er moet volgens hem van worden uitgegaan dat iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen krijgt.	<p>Juist het kunnen realiseren van voldoende parkeergelegenheid is de belangrijkste reden geweest om de onderhavige bestemmingsplanherziening voor te stellen. Zonder deze herziening zouden immers, zoals onder 1.2 al uitgelegd, wel rijwoningen gerealiseerd kunnen worden, maar dan zonder de mogelijkheid om ook in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.</p> <p>Reclamant stelt terecht dat vanwege de nieuwe rijwoningen er meer parkeerplaatsen op straat moeten komen. Daarom is het toekennen van de functie 'parkeerterrein' aan een deel het gebied met een woonbestemming een belangrijk onderdeel van bestemmingsplan De Weide herziening Grutto. Hierdoor kan met het nieuwe bestemmingsplan worden voorzien in de extra parkeerbehoefte als gevolg van rijwoningen. De exacte hoeveelheid parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van de definitieve invulling die aan het gebied gegeven wordt.</p> <p>Voor de parkeerbehoefte vanwege de woningen in De Weide in het geheel en als gevolg van de veranderingen die het gevolg zijn van de onderhavige herziening Grutto, is en wordt gerekend met de parkeernormen zoals die door de raad zijn vastgesteld. De uiteindelijke inrichting van De Weide voldoet aan de door de raad vastgestelde parkeernormen.</p>	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
1.4	Reclamant stelt tenslotte dat er bij goedkeuring van het bestemmingsplan door hem planschade wordt ingediend, vanwege de verwachte waardevermindering van zijn woning.	Reclamant kan na vaststelling van het bestemmingsplan desgewenst een planschadeverzoek indienen. Wij merken daarbij echter op voorhand reeds op dat in het vigerende bestemmingsplan De Weide al de mogelijkheid bestaat om van geplande woningtypen af te wijken.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2 Reclamant 2			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
2.1	Reclamant stelt dat de bestaande rijwoningen minder waard worden door de komst van nieuwe rijwoningen.	Zie antwoord bij 1.1	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2.2	Reclamant stelt dat de kwaliteit van de buurt erop achteruit gaat als er goedkopere rijtjeswoningen worden gebouwd in plaats van 2-onder-1-kappers.	Zie antwoord bij 1.2	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2.3	Reclamant geeft aan dat het parkeren een probleem gaat worden in de straat. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen op de Weide fase 2 en door de nieuwe rijwoningen zal de parkeerdruk op straat alleen maar toenemen omdat bij rijwoningen niet op eigen terrein geparkeerd kan worden. De parkeernorm die in het bestemmingsplan wordt genoemd is te laag, er moet volgens hem van worden uitgegaan dat iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen krijgt.	Zie antwoord bij 1.3	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2.4	Reclamant stelt tenslotte dat er bij goedkeuring van het bestemmingsplan door hem planschade wordt ingediend, vanwege de verwachte waardevermindering van zijn woning.	Zie antwoord bij 1.4	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3 Reclamant 3			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
3.1	Reclamant stelt dat de bestaande rijwoningen minder waard worden door de komst van nieuwe rijwoningen.	Zie antwoord bij 1.1	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3.2	Reclamant stelt dat de kwaliteit van de buurt erop achteruit gaat als er goedkopere rijtjeswoningen worden gebouwd in plaats van 2-onder-1-kappers.	Zie antwoord bij 1.2	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3.3	Reclamant geeft aan dat het parkeren een probleem gaat worden in de straat. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen op de Weide fase 2 en door de nieuwe rijwoningen zal de parkeerdruk op straat alleen maar toenemen omdat bij rijwoningen niet op eigen	Zie antwoord bij 1.3	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	terrein geparkeerd kan worden. De parkeernorm die in het bestemmingsplan wordt genoemd is te laag, er moet volgens hem van worden uitgegaan dat iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen krijgt.		
3.4	Reclamant stelt tenslotte dat er bij goedkeuring van het bestemmingsplan door hem planschade wordt ingediend, vanwege de verwachte waardevermindering van zijn woning.	Zie antwoord bij 1.4	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4	Reclamant 4		
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
4.1	Reclamant stelt dat de bestaande rijwoningen minder waard worden door de komst van nieuwe rijwoningen.	Zie antwoord bij 1.1	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4.2	Reclamant stelt dat de kwaliteit van de buurt erop achteruit gaat als er goedkopere rijtjeswoningen worden gebouwd in plaats van 2-onder-1-kappers.	Zie antwoord bij 1.2	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4.3	Reclamant geeft aan dat het parkeren een probleem gaat worden in de straat. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen op de Weide fase 2 en door de nieuwe rijwoningen zal de parkeerdruk op straat alleen maar toenemen omdat bij rijwoningen niet op eigen terrein geparkeerd kan worden. De parkeernorm die in het bestemmingsplan wordt genoemd is te laag, er moet volgens hem van worden uitgegaan dat iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen krijgt.	Zie antwoord bij 1.3	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4.4	Reclamant stelt tenslotte dat er bij goedkeuring van het bestemmingsplan door hem planschade wordt ingediend, vanwege de verwachte waardevermindering van zijn woning.	Zie antwoord bij 1.4	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5	Reclamant 5		
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
5.1	Reclamant stelt dat er sprake is van contractbreuk. Bij de koop van zijn huis (januari 2013) heeft hij ingestemd met een bezwaarverbod tegen het toen geldende bestemmingsplan. Door verkopers en notaris is destijds niet gesproken over het	De gemeente is geen partij in de koopovereenkomst die reclamant met zijn verkopers overeengekomen is. De gemeente is ook niet verantwoordelijk voor de mededelingen, of het gebrek daaraan, die door de bij de overdracht betrokken partijen zijn gedaan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	toekomstig wijzigen van het bestemmingsplan.	Het door reclamant gestelde bezwaarverbod is voor de gemeente dan ook absoluut geen reden om zijn zienswijze niet in behandeling te nemen.	
5.2	Reclamant stelt dat de bestaande rijwoningen minder waard worden door de komst van nieuwe rijwoningen.	Zie antwoord bij 1.1	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5.3	Reclamant stelt dat de kwaliteit van de buurt erop achteruit gaat als er goedkopere rijtjeswoningen worden gebouwd in plaats van 2-onder-1-kappers.	Zie antwoord bij 1.2	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5.4	Reclamant geeft aan dat het parkeren een probleem gaat worden in de straat. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestaande woningen op de Weide fase 2 en door de nieuwe rijwoningen zal de parkeerdruk op straat alleen maar toenemen omdat bij rijwoningen niet op eigen terrein geparkeerd kan worden. De parkeernorm die in het bestemmingsplan wordt genoemd is te laag, er moet volgens hem van worden uitgegaan dat iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen krijgt.	Zie antwoord bij 1.3	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5.5	Reclamant vindt dat de huidige bewoners persoonlijk geïnformeerd hadden moeten worden over het wijzigen van de plannen. De huidige manier duidt er op dat de gemeente en/of de initiatiefnemer er baat bij hebben dat zo min mogelijk mensen kennis krijgen van de wijziging.	<p>De gemeente heeft in deze procedure op de gebruikelijke wijze gehandeld en daarmee voldaan aan de wettelijke eisen. Het persoonlijk informeren van bewoners is niet gebruikelijk.</p> <p>Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april 2013 tot en met 31 mei 2013 ter inzage gelegen. Dat is toentertijd op gebruikelijke wijze aangekondigd in Het Kontakt en op de website van de gemeente. Het voorontwerp was ook beschikbaar op de website.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 september 2013 tot en met 17 oktober 2013 ter inzage gelegen. Dit is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant en Het Kontakt. Ook is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente.</p> <p>De bestemmingsplanprocedure heeft voldoende gelegenheid geboden om kennis te nemen van het plan en bezwaren tegen het plan kenbaar te maken.</p>	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.6	Reclamant stelt tenslotte dat er bij goedkeuring van het bestemmingsplan door hem planschade wordt ingediend, vanwege de verwachte waardevermindering van zijn woning en vanwege contractbreuk met betrekking op het tegenwerkingverbod.	Zie antwoord bij 1.4 Omdat de gemeente geen partij is in de koopovereenkomst van reclamant moet hij voor vergoeding van schade als gevolg van contractbreuk zijn wederpartij, de verkoper, aanspreken.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
-----	--	---	---