

## Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Maaijkant 2<sup>e</sup> fase Ulicoten

### **Procedure:**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 april t/m 15 mei 2018. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Die wordt in deze nota van een beantwoording voorzien.

### **Ontvangen zijn de volgende individuele reacties:**

- a. Zienswijze indiener A, ongedateerd, ontvangen 9 mei 2018 (18ink45355);
- b. Zienswijze indiener B, gedateerd en ontvangen 8 mei 2018 (18ink45699).

### **De ontvangen reacties worden in deze nota van een beantwoording voorzien.**

- a. Zienswijze Indiener A.

<p>1. Indiener spreekt haar ongenoegen uit over de wijze waarop de communicatie is verlopen. Ze vindt het de (digitale) communicatie niet geschikt, omdat zij daarbij hulp van derden nodig heeft.</p>	<p>Wij hebben indiener per brief van 29 maart 2018 op de hoogte gebracht van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij heeft zij ook de Nota inspraak en vooroverleg ontvangen. Ook is de publicatie van de tervisielegging geplaatst in het papieren exemplaar van Ons Weekblad.</p> <p>Dat het bestemmingsplan via internet gepubliceerd wordt volgt uit landelijke wetgeving. Wij zijn verplicht om het bestemmingsplan via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> te publiceren. Enkel de versie die daarop staat heeft juridisch rechtskracht. Overigens heeft gedurende de ter visielegging een papieren exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Indiener had deze gewoon kunnen gaan inzien.</p>
<p>2. Indiener stelt dat er pas om een zienswijze wordt gevraagd nu de wijziging van het bestemmingsplan al in gang gezet wordt.</p>	<p>In het kader van inspraak en vooroverleg is met indiener speciaal een afspraak gemaakt om over het bestemmingsplan te spreken. Daarvoor is contact geweest met haar neef de heer Walter Vlemmix. Wij hebben daarbij aan hem gevraagd om ook indiener op de hoogte te brengen van de planvorming. Ook was mevrouw aanwezig op de informatieavond over het stedenbouwkundig plan op 29 augustus 2017. Het is dus niet zo dat indiener nu pas om een reactie wordt gevraagd.</p>

	De zienswijzeprocedure is onderdeel van de formele bestemmingsplanprocedure. We kunnen dus niet een zienswijze vragen, zonder de wijziging van het bestemmingsplan in gang te zetten.
3. Indiener verwijst naar de notariële akte waarmee de gemeente de grond voor het plan Maaijkant heeft aangekocht. Daarin zit een vervreemdingsverbod, ten nadele van indiener. Dat neemt indiener de gemeente hoogst kwalijk.	Naar huidig inzicht zou de vervreemdingsbeperking zoals die in de akte is opgenomen niet meer geaccepteerd worden. Dat het toenmalig gemeentebestuur dat wel heeft gedaan is voor nu een gegeven.
4. (Punt 1): Indiener bevestigt nogmaals dat zij tegen woningbouw achter haar perceel is vanwege afname van het woongenot en waardevermindering van haar onroerend goed. De mogelijkheid om grond aan te kopen van de gemeente is teniet gedaan door de notariële akte van aankoop door de gemeente.	<p>Wij begrijpen het standpunt van indiener. Wij hebben dit belang meegewogen bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Bij de vaststelling waren de bezwaren van indiener bekend en om die reden is de bouwhoogte van de bouwstrook achter Dorpsstraat 8 en 10 verlaagd naar een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>De kavels aangrenzend aan Dorpsstraat 8 en 10 kennen een totale diepte variërend van 25 tot 27,5 meter (incl. eventueel nog te verkopen grond aan Dorpsstraat 8 en 10). De afstand tot de achterzijde van het bouwblok voor hoofdgebouwen is minimaal 8,5 meter. Wij vinden nieuwbouw van woningen op deze wijze acceptabel.</p> <p>In de notariële akte van levering is verkoop aan indiener (en familie) inderdaad uitgesloten. De akte bevat ook de mogelijkheid dat de toenmalig verkoper alsnog schriftelijk toestemming verleent voor verkoop. Wij zullen hem daar schriftelijk om verzoeken. Mocht dit niet lukken, dan zullen wij bezien op welke wijze wij alsnog mee kunnen werken aan een verkoop van een strook tuingrond.</p>
5. (Punt 2): Indiener stelt dat het geen waarde heeft om te melden dat zijn woning ver achterop perceel staat, omdat men 50 jaar geleden niet kon vermoeden dat er woningbouw zou komen.	Wij zijn het met indiener eens dat 50 jaar geleden niet voorzien kon worden dat er woningbouw achter het perceel zou komen. Echter door toentertijd de woning zo op de kavel te positioneren heeft (de familie van) indiener het risico geaccepteerd dat er achter het perceel ontwikkelingen komen die kort op de woning staan. Wij vinden niet dat de gemeente om die reden dan extra ruimte moet creëren in de nieuwe woonwijk.
6. (Punt 3): Indiener wacht het gesprek over eventuele aankoop van grond af.	Hierover zal apart besluitvorming volgen door het college. Dit is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.
7. (Punt 4): In de nota inspraak en vooroverleg wordt bij dit onderwerp ten onrechte gesproken over Dorpsstraat 10. Verder stelt indiener dat het recht van overpad nodig is voor beheer- en onderhoudswerk.	<p>In de Nota inspraak en vooroverleg wordt inderdaad onjuist verwezen naar nummer 10, dit moet nummer 8 zijn.</p> <p>Verder geldt voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden straks het reguliere burenenrecht. Indien dit noodzakelijk is voor snoeiwerk of beheer- en onderhoud, van bijvoorbeeld goten en</p>

	houtwerk, zullen buren toestemming moeten verlenen voor toegang tot hun perceel. Daarvoor hoeft geen recht van overpad te worden gevestigd.
--	---

**Conclusie:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Zienswijze Indiener B.

<p>1. Indiener stelt nogmaals tegen woningbouw te zijn zo kort achter het perceel. Indiener heeft 5 andere indelingsopties aangedragen.</p>	<p>Wij begrijpen het standpunt van indiener. Wij hebben dit belang meegewogen bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Bij de vaststelling waren de bezwaren van indiener bekend en om die reden is de bouwhoogte van de bouwstrook achter Dorpsstraat 8 en 10 verlaagd naar een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>De kavels aangrenzend aan Dorpsstraat 8 en 10 kennen een totale diepte variërend van 25 tot 27,5 meter (incl. eventueel nog te verkopen grond aan Dorpsstraat 8 en 10). De afstand tot de achterzijde van het bouwblok voor hoofdgebouwen is minimaal 8,5 meter. Wij vinden nieuwbouw van woningen op deze wijze acceptabel.</p> <p>Indiener heeft inderdaad alternatieve verkavelingsvoorstellen ingebracht. In deze modellen zou de impact op het perceel van indiener minder zijn, echter ons inziens bevatten de modellen geen logische stedenbouwkundige opzet. Ook moeten wij beoordelen of het stedenbouwkundig model leidt tot een rationele grondexploitatie. De modellen van indiener voldeden niet aan die twee punten. Er was of een groenstrook ingepland achter de woning Dorpsstraat 8 en 10 of de te bouwen woningen waren op zo'n wijze gesitueerd dat dit tot een onlogisch plan zou leiden. Doordat het openbaar groen versnipperd lag of op het model leidde tot minder uitgeefbare grond. Wij zijn van mening dat het nu gebruikte stedenbouwkundig plan een goede afweging is tussen alle belangen en leidt tot een rationele grondexploitatie.</p>
<p>2. De perceelsgrens achter het huis van indiener is onjuist ingetekend op het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Wij hebben bij het opstellen van het bestemmingsplan de kadastrale ondergrond als basis gebruikt. Daarop is de plangrens gebaseerd. Naar aanleiding van ambtelijk contact heeft indiener aangegeven dit niet goed gezien te hebben en geconcludeerd dat de grens wel juist is ingetekend.</p>
<p>3. Indiener stelt dat het niet aanvaardbaar is dat er woningbouw kan plaatsvinden, zolang de vervreemdingsbeperking nog van kracht is.</p>	<p>Wij begrijpen het standpunt van indiener. Dat zou echter betekenen dat wij tot 2026 geen bouwgrond kunnen uitgeven en daarmee tot die datum geen invulling kunnen geven aan de vraag naar nieuwbouwwoningen. Of in ieder geval niet op een deel van de locatie Maaijkant 2<sup>e</sup></p>

	<p>fase. Dat is voor ons niet acceptabel, omdat er wel degelijk vraag is naar woningen in Ulicoten en wij deze vraag op korte termijn willen invullen.</p> <p>In de notariële akte van levering is verkoop aan indiener (en familie) inderdaad uitgesloten. De akte bevat ook de mogelijkheid dat de toenmalig verkoper alsnog schriftelijk toestemming verleent voor verkoop. Wij zullen hem daar schriftelijk om verzoeken. Mocht dit niet lukken, dan zullen wij bezien op welke wijze wij alsnog mee kunnen werken aan een verkoop van een strook tuingrond.</p>
<p>4. Indiener verzoekt voor de aankoop van de strook grond achter het perceel een aanvaardbare prijs vast te stellen. Hij stelt voor een prijs voor een reststrook/tuingrond zonder bebouwing. Hij ziet dat als tegemoetkoming voor de boeteclausule.</p>	<p>Hierover zal apart besluitvorming volgen door het college. Dit is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.</p>

**Conclusie:** De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling**

**16 mei 2018**