



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Teteringen, Hofpad 1 d.d. juli 2022 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021220007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is dat er een initiatiefplan is ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen aan het Hofpad 1 in Teteringen.

Op 7 juni 2021 is besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek. Vervolgens is het verzoek aangepast aan de gestelde voorwaarden en is op basis hiervan het ontwerp bestemmingsplan met de benodigde onderzoeken opgesteld.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Teteringen', waarin de locatie de bestemming 'Gemengd-1' en deels 'Wonen' heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van twee twee-onder-een-kapwoningen niet toegestaan, omdat woningvermeerdering niet is toegestaan.

Om aan het verzoek medewerking te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De bestaande woning is ook onderdeel van het plangebied, planologisch vinden hier geen wijzigingen plaats aan de bestaande rechten.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' heeft van 5 april tot en met 16 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassing is opgenomen in het raadsvoorstel.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de ontwikkelaar is op 10 maart 2022 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van twee twee-onder-een-kapwoningen. Deze toevoeging voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.



Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het bestemmingsplan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

Voor participatie met de directe omgeving is voor het plan een participatieverslag opgesteld. Hierin is beschreven dat gekozen is voor participatieniveau 2: informeren, raadplegen en adviseren. Initiatiefnemer heeft omwonenden reeds vroegtijdig betrokken bij het plan en geïnformeerd over het project. Hieruit is gebleken dat er vanuit de omgeving nauwelijks bezwaren aanwezig zijn, die tot belemmering van de planvorming kunnen leiden. Zo zijn onder andere suggesties uit de omgeving meegegeven voor het naar achteren verplaatsen van een bestaande haag. Met de ingediende suggesties van omwonenden wordt bij de nadere uitwerking rekening gehouden. Echter, een aantal omwonenden vindt dat de ingediende suggesties onvoldoende zijn verwerkt in de plannen en heeft besloten om een zienswijze in te dienen. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Gemeentebled en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging naar voren zijn gebracht hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan, deze aanpassing is opgenomen in het raadsvoorstel.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' voorgelegd.

Motivering

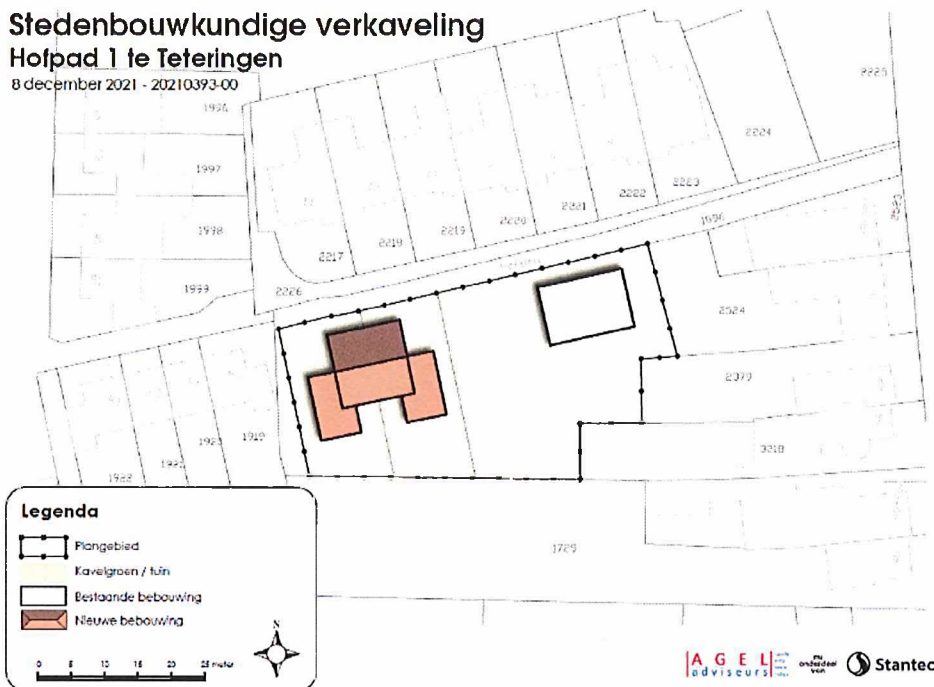
Bestemmingsplan

Op het perceel gelegen naast de bestaande woning aan het Hofpad 1 in Teteringen wordt beoogd om twee twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Voorheen was sprake van twee percelen ten behoeve van een woning (Hofpad 1) en de tuin bij een woning (Hoolstraat 44). Ten behoeve van de ontwikkeling van het initiatief is een deel van de tuin van de woning aan de Hoolstraat 44 aangekocht. Het nieuwe perceel wordt vervolgens in drieën gesplitst: het perceel van de bestaande woning aan het Hofpad 1 wordt gewijzigd, waarbij de zijtuin komt te vervallen en de bestaande woning aan het Hofpad 1 een achtertuin krijgt. De oorspronkelijke zijtuin van de bestaande woning aan het Hofpad 1 wordt kadastraal gesplitst en er worden twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De twee twee-onder-een-kapwoningen krijgen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter en worden in het verlengde van de bestaande voorgevelrooilijn gepositioneerd. De twee nieuwe woningen sluiten hierbij aan op de omliggende woningen. Navolgend is een situatietekening opgenomen van het plangebied.

Stedenbouwkundige verkaveling

Hofpad 1 te Teteringen

8 december 2021 - 20210393-00



Situatietekening plangebied.

Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Breda heeft op 21 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. De stad staat voor grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energie transitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040. In de dorpen zijn vergrijzing en individualisering belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op de woonbehoeften. De gemeente zet zich in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en woningen die doorstroming mogelijk maken. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Woonvisie Breda en in de gebiedsprofielen waarin een perspectief is opgenomen dat op hoofdlijnen de richting aangeeft voor de wijken en buurten in de stad.

Uit de gebiedsprofielen blijkt dat er in Teteringen behoefte is aan goedkope eengezinswoningen, goedkope huurappartementen, middeldure huur- en koopappartementen evenals dure huurappartementen. De doelgroep is breed, variërend van starters, gezinnen in alle leeftijden, empty nesters en ouderen vanaf 75 jaar. De beoogde woningen zijn bedoeld voor empty nesters en/of ouderen, omdat dit zorgt voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen, evenals woonruimte voor starters die jongeren bindt aan het dorp. De twee woningen zijn hiermee een goede toevoeging op voor het woningaanbod in Teteringen.

Duurzaamheid

De woningen worden gebouwd volgens een duurzaam principe en zijn volledig gasloos en energieneutraal. Ook voldoet het plan aan het uitgangspunten van het Groenkompas.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' heeft van 5 april tot en met 16 mei 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben o.a. betrekking op de huidige woning aan het Hofpad 1, de verkeersveiligheid en de aantasting van het woongenot. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen zijn ongegrond en hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



B. Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1'

In het bestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. De wijziging betreft een correctie op de verbeelding van de situering van het bouwvlak. Abusievelijk was het bouwvlak niet gelijk gelegd met de voorgevel rooilijn van de omliggende woningen. Dit is nu gecorrigeerd.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1'
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' d.d. juli 2022

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1'

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

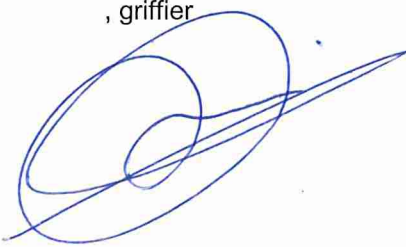
Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Teteringen, Hofpad 1 d.d. juli 2022 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021220007-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **15 SEP. 2022**



, voorzitter



, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN
'Teteringen, Hofpad 1'**

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van twee twee-onder-een-kapwoningen aan het Hofpad 1 in Teteringen. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 5 april 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Hofpad 1' (NL.IMRO.0758.BP2021220007-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen aan het Hofpad 1 in Teteringen.

De terinzagelegging liep van 5 april 2022 tot en met 16 mei 2022. Er zijn in totaal drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De indieners worden aangeduid als indiener 1, 2 of 3.

Beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijze indiener 1

- a. Reclamanten geven aan dat zij al eerder (2013/2014) geconfronteerd zijn met de bouw van een woning (Hofpad 1) in de directe nabijheid van hun woning. Er is volgens reclamanten toen aan hen voorgehouden dat die woning zou passen binnen de bestaande bebouwing aan het Hofpad en niet hoger zou worden. De betreffende woning aan het Hofpad 1 is volgens reclamanten duidelijk afwijkend van wat aan hen is voorgehouden. De woning is hoger en heeft een afwijkende steen. Er is destijds door de gemeente ook aangegeven dat er verder op het perceel niet meer gebouwd zou worden. Reclamanten worden nu opnieuw geconfronteerd met de bouw van twee woningen aan het Hofpad. Het betreft twee twee-onder-een kap woningen recht tegenover de woning van reclamanten, met nog meer aantasting van het woongenot.
- b. Volgens reclamanten heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een formulier met de vraag of je akkoord kan gaan met het bouwplan. Volgens reclamanten is dit geen dialoog en zij zijn van mening dat er op deze manier op geen enkele wijze gehoor is gegeven aan hun bezwaren.
- c. Het plan zorgt volgens reclamanten tot veel meer verkeersbewegingen op het Hofpad. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in de mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Een aantal jaren geleden is het Hofpad door de gemeente aangewezen als fietsstraat en vormt hiermee een drukke verbinding tussen de omliggende straten. Door de bouw van de woning aan het Hofpad 1 is de verkeersonveiligheid destijds al toegenomen en nu werkt de gemeente met deze ontwikkeling mee aan nog meer ontsluitingen op het Hofpad.
- d. Reclamanten dreigen door het plan hun vrije uitzicht te verliezen en het plan maakt een enorme inbreuk op de privacy.
- e. De uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van reclamanten.

Beoordeling zienswijze indiener 1

- a. De bestaande locatie is een vergunde woning en daarmee zijn de genoemde argumenten van reclamant niet meer van toepassing. In het vigerende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan, echter daar kan van afgeweken worden middels een herziening van het bestemmingsplan.
De realisatie van de twee nieuwe woningen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in het dorp Teteringen. Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen) is rekening gehouden met de omliggende percelen. Voor deze twee woningen wordt ook een goothoogte van 3,5 meter aangehouden en een bouwhoogte van 6 meter. De voorgestane bouwmogelijkheden sluiten goed aan op de directe omgeving en achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar. Het toestaan van twee woningen op deze locatie is gelet op de omliggende woonomgeving zeker geen uitzonderlijke situatie.
Wij begrijpen dat er bij een nieuwe ontwikkeling sprake kan zijn van een aantasting van het woongenot. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde omgeving brengen immers met zich mee dat er altijd in enige mate sprake kan zijn van de aantasting van het woongenot. Ook kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken.
Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de huidige inwoners, het woon- en leefklimaat van reclamanten wordt niet onevenredig aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de realisatie van de ontwikkeling op deze locatie.

Voor wat betreft de eventuele gevolgen voor het woongenot, moet er allereerst worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, ook niet als het geldende plan ter plaatse geen bebouwing toestaat (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3260). Daarnaast zijn wij van mening dat, mede gezien de afstand, er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy en het uitzicht. In dit geval is op basis van een zorgvuldige belangenafweging

gekomen tot dit ontwerpbestemmingsplan. Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de twee woningen er eventueel enige vermindering van privacy en het uitzicht ervaren zal worden. Indien reclamanten van mening zijn dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- b. Voor wat betreft de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer van het plan de directe bewoners vanaf de eerste ontwikkelingen op de hoogte gehouden door middel van diverse brieven. Bij het overhandigen van de brieven is er volgens de initiatiefnemer altijd een mondelinge toelichting gegeven op de plannen en is er ruimte geweest voor een dialoog. Zo is in overleg met reclamanten afgesproken dat de huidige hederahaag 2,5 meter naar achteren wordt geplaatst waardoor de straat een ruimere/meer open uitstraling krijgt en waardoor het verkeersveiligheidsgevoel ook vergroot kan worden.
- c. Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in maximaal twee twee-onder-een-kapwoningen. Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor dergelijke woningen een verkeersgeneratie van minimaal 14,8 en maximaal 16,4 motorvoertuigen per woning. Daarnaast dienen de cijfers nog vermenigvuldigd te worden met 1,1 op basis van de CROW. Gelet hierop leidt de totale ontwikkeling tot (afgerond naar boven) minimaal 32,6 en maximaal 36,1 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Omdat de voorgenomen ontwikkeling slechts betrekking heeft op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en het Hofpad voldoende capaciteit beschikt om deze beperkte toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename. Daarnaast geldt voor elke deelnemer van het verkeer dat men de nodige voorzichtigheid in acht moet nemen als men een weg/fietsstraat op- en afrijdt. Dat geldt voor alle deelnemers van het verkeer op het Hofpad.
- d. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1a.
- e. Gelet op de beperkte bouwmassa en bouwhoogte die mogelijk wordt gemaakt en de afstand tot de omliggende woningen, is een nader onderzoek naar schaduwhinder naar onze mening niet noodzakelijk. Ook zonder onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat er geen onevenredige effecten op het gebied van schaduwhinder voor de omliggende woningen is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze indiener 2

Reclamant geeft aan in het verleden bezwaar te hebben gemaakt tegen de woning aan het Hofpad 1. Ook geeft reclamant aan dat er toegezegd is dat er hierna niet meer gebouwd zou worden. Door dit bestemmingsplan komt het woongenot en de verkeersveiligheid zwaar onder druk te staan.

Beoordeling zienswijze indiener 2

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1a en 1c.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze indiener 3

- a. Reclamant geeft aan dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging het vrije zichtveld, de belichting van zijn woning en het woonplezier negatief wordt beïnvloedt.
- b. Het voorgestelde plan heeft volgens reclamant een waarde verminderd effect op zijn woning.
- c. Het Hofpad is een smalle, maar drukke fietsstraat, die niet geschikt is voor aanvullende woningen. Het heeft daarmee een negatieve impact op de veiligheid van de omliggende bewoners en verkeersdeelnemers.
- d. Het plan heeft een negatief effect op de hoeveelheid groen en resulteert in nog meer stenen.
- e. De bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk leiden tot een obstructie van het verkeer, de veiligheid en de leefbaarheid van de straat.

Beoordeling zienswijze indiener 3

- a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1a.
- b. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1a.
Indien reclamanten van mening zijn dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- c. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1c.
- d. Het perceel waar de twee nieuwe woningen op worden gerealiseerd betreft nu de huidige tuin van de woning aan het Hofpad 1. Maximaal 50% van de twee twee-onder-een-kap woningen mag bebouwd gaan worden, hierdoor blijft er ruimte genoeg over om de overgebleven ruimte groen in te richten.
- e. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt geprobeerd zo weinig mogelijk overlast voor omwonenden te veroorzaken. Het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden is niet iets dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringsaspect.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

In het bestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. De wijziging betreft een correctie op de verbeelding van de situering van het bouwvlak. Abusievelijk was het bouwvlak niet gelijk gelegd met de voorgevel rooilijn van de omliggende woningen. Dit is nu gecorrigeerd.