

April 2012

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

inzake

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

"VRACHELEN/KROONEILAND, HERZIENING I 2012"

INLEIDING

Vaststellingsprocedure:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland, herziening I 2012" heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 3 februari 2012 tot en met 15 maart 2012 voor eenieder ter inzage gelegen bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. Tevens is het plan langs digitale weg beschikbaar gesteld.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is door (of namens) 10 personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Deze mogelijkheid is in de wet opgenomen mede in verband met het verdwijnen uit de wet van het goedkeuringsrecht van de provincie. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van commentaar voorzien. De zienswijzen zijn per thema verwoord en zijn vervolgens themagewijs van een conclusie voorzien.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland, herziening I 2012" dient dus plaats te vinden voor 7 juni 2012. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

Vervolprocedure:

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wro gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit.

Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht. Daarnaast kan door een belanghebbende tevens beroep worden ingesteld tegen die onderdelen van het bestemmingsplan, welke door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

REACTIES OP INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelen/Krooneiland, herziening I 2012" is door of namens 10 personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

Allereerst worden de namen genoemd van degenen die zienswijzen hebben ingediend. Aangezien veel zienswijzen betrekking hebben op dezelfde thema's, worden de ingediende zienswijzen themagewijs samengevat. Daarna worden deze per thema van commentaar voorzien.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden, en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1.	ARAG Rechtsbijstand (namens de heer P.A.J. Lodewikus, Vuurvlinderhof 3)	Postbus 230	3830 AE Leusden
2.	De heer en mevrouw L. en A. van Wanrooij	Vuurvlinderhof 9	4904 XL Oosterhout
3.	De heer K. Brouwers	Vuurvlinderhof 8	4904 XL Oosterhout
4.	Achmea Rechtsbijstand (namens de heer R. Kielhorn, Koningspagehof 19)	Postbus 10100	5000 JC Tilburg
5.	Achmea Rechtsbijstand (namens de heer J. Butter, Rotsvlinderhof 3)	Postbus 10100	5000 JC Tilburg
6.	Achmea Rechtsbijstand (namens de heer de heer A. Wilschut en mevrouw Y.G.M. Fens, Rotsvlinderhof 7)	Postbus 10100	5000 JC Tilburg
7.	Achmea Rechtsbijstand (namens de heer W.J.C.M. Rovers, Rotsvlinderhof 5)	Postbus 10100	5000 JC Tilburg
8.	Families Ackermans, Smulders en Thomaes	p/a Vuurvlinderhof 23	4904 XL Oosterhout
9.	ARAG Rechtsbijstand (namens de heer S.A.A. Michielsen, Vuurvlinderhof 2)	Postbus 230	3830 AE Leusden
10.	Mevrouw J. Vlasblom	Vuurvlinderhof 10	4904 XL Oosterhout

SAMENVATTING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Stedenbouw/beeldkwaliteitsplan

- a. In de huidige situatie hebben de betrokken woningen een goothoogte van 6 meter, waarop eventueel een kap kan komen. Bij uitzondering kan door middel van een vrijstelling een volledige 3^e bouwlaag worden opgericht, wat in één geval ook is toegestaan door de gemeente. Met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan dreigt de mogelijkheid te ontstaan dat de woningen zowel aan de voor- als achterzijde een goot- en bouwhoogte krijgen van 9 meter. De uitzondering wordt hiermee een regel en de gemeente gaat hierin verder dan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het was beter geweest als de gemeente in de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan alsnog voor een afdoende motivatie had gezorgd voor een verbod van een 3^e bouwlaag of een 3^e bouwlaag alleen na een te verlenen ontheffing had mogelijk gemaakt.
- b. Als argument wordt gebruikt dat een 3^e bouwlaag beter past in het voor de wijk vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Opgemerkt wordt dat voor het bouwplan is afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, aangezien hierin voor de woningen aan de Vuurvlinderhof expliciet is bepaald dat deze gebouwd dienden te worden met een kap. De gemeente heeft dus in strijd met het beeldkwaliteitsplan gehandeld.
- c. Met het toestaan van een derde bouwlaag dreigt een rommelig beeld te ontstaan indien het ene huishouden wel kiest voor een uitbreiding en een andere woning in dezelfde straat het met de twee bestaande lagen houdt. Verwezen wordt naar de situatie in Dommelbergen Noord. Er kan dan niet meer gesproken worden over natuurlijke verhoudingen en de oorspronkelijke beeldkwaliteit komt hierdoor sterk onder druk te staan. Vanuit het oogpunt van welstand is dit geen wenselijke situatie, waarop in de toelichting niet wordt ingegaan. Een concreet advies van de welstandscommissie ontbreekt. Met het oog op een evenwichtige en zorgvuldige procedure wordt verzocht een second opinion te laten opstellen door een onafhankelijk deskundige.
- d. In oktober 2004 heeft het college een besluit genomen om voor de betreffende woningen niet meer de verplichting op te leggen een zadeldak te realiseren. Deze afwijking van het beeldkwaliteitsplan is nooit gepubliceerd door de gemeente. Deze wijziging is daarbij nooit aangepast in het beeldkwaliteitsplan, terwijl dit besluit toch grote consequenties heeft voor het aanzicht van de woonomgeving.

Wonen

- a. Met deze herziening van het bestemmingsplan worden bewoners van sociale koopwoningen bevoordeeld. Indien men ruimte te kort komt, zal men op zoek moeten naar een andere woning. Vermoed wordt dat het in het merendeel van de gevallen niet gaat om de uitbreiding qua ruimte, maar om financieel gewin bij verkoop van de woningen (hiertoe wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen inzake het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland, vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout d.d. 20 april 2010).
- b. Een ander gevolg van de derde bouwlaag is dat de aanvankelijk als sociale koopwoningen bedoelde bebouwing verandert van prijsklasse (van goedkoop naar duur). Men vraagt zich af of dit te rijmen valt met het woonbeleid van de gemeente. Hiernaar wordt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan in ieder geval niet verwezen. Als mensen voldoende geld hebben om een 3^e woonlaag te plaatsen, dan moeten zij eigenlijk

doorstromen, omdat deze woningen het karakter van starterswoning niet mogen verliezen.

Parkeren/verkeer

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangegeven dat een derde bouwlaag geen gevolgen heeft voor het aantal parkeerplaatsen in de wijk. Hierbij worden vraagtekens geplaatst, aangezien met het extra woonoppervlak de woningen duurder worden en in een hoger segment vallen. Op grond van de CROW/ASVV-richtlijnen gelden er dan ruimere parkeernormen. Niet onderzocht is of hieraan is voldaan, het plan is hiermee onvoldoende gemotiveerd. Opgemerkt wordt dat de parkeerdruk in de wijk al zeer hoog is en een verdere toename van auto's ongewenst is.
- b. Er zijn in het hofje 18 parkeerplaatsen voor 13 woningen beschikbaar (1:1,4). Dit is krap bemeten, aangezien alle plaatsen 's-avonds en in het weekend volledig bezet zijn. Men vindt het noodzakelijk dat de gemeente zorg draagt voor een flankerend parkeerbeleid in de vorm van een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Indien dit ruimtelijk niet inpasbaar of niet wenselijk is, zal de gemeente dienen te zorgen voor een adequaat verwijssysteem naar de hofjes aan de Rotsvlinderhof en de Wintervlinderhof. Het is hierbij ook nadrukkelijk van belang dat de gemeente zorg draagt voor handhaving, aangezien nu wel eens buiten de parkeerplaatsen wordt geparkeerd.
- c. Aandacht wordt gevraagd voor de veiligheid van spelende kinderen. Tussen de woningen Vuurvlinderhof 2 en 4 bevindt zich een brandgang welke direct aansluit op de openbare weg. Kinderen die uit deze brandgang komen, staan dus direct op de weg. Tegen deze achtergrond zal een 3^e bouwlaag tot een groter risico op ongelukken leiden, omdat er sprake zal zijn van een toename van autoverkeer en meer spelende kinderen (de komende jaren). Verzocht wordt maatregelen te treffen om ongelukken in de toekomst zo veel als mogelijk te voorkomen.

Bezonning/privacy

- a. De gemaakte bezonningsstudie is onder de maat te noemen qua omvang, derhalve is van een afdoende motivatie in deze geen sprake. Men is de mening toegedaan dat de door de gemeente verrichte bezonningsstudie op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en derhalve de effecten van een derde bouwlaag ondeugdelijk weergeeft.
- b. Door de gemeente wordt op basis van de ter inzage gelegde bezonningsstudie gesteld dat het qua bezonning niet veel uitmaakt of er sprake is van 2 of 3 bouwlagen. Er is echter wel sprake van een verminderde zoninval in omliggende tuinen, waaronder die van cliënt. Dit blijkt uit een nadere bezonningsstudie die is uitgevoerd door architectenbureau Van Overbeek & Partners voor de woning Rotsvlinderhof 5. Hierin wordt geconcludeerd dat de woningen aan de Rotsvlinderhof in de maanden oktober t/m februari aanzienlijk minder zon in de woonkamers ontvangen als gevolg van de derde bouwlaag op de woningen aan de Vuurvlinderhof (circa 20%). Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.
- c. Bij het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan dienen alle relevante belangen tegen elkaar te worden afgewogen. De gemeente heeft geen zorgvuldige belangenafweging doen plaatsvinden, gelet op de aanzienlijke aantasting van privacy welke de omwonenden zullen ervaren. Vanuit een 3^e bouwlaag zal men uitzicht hebben op de woningen en tuinen van omwonenden en het woongenot zal hierdoor verminderen. Hier staat tegenover dat de bewoners van de betreffende woningen niet in hun

belangen worden geschaad als er geen derde bouwlaag mogelijk zou zijn. Hun woningen worden hierdoor niet minder waard of minder bruikbaar dan nu.

Algemeen

- a. Opgemerkt wordt dat in de notariële aktes is vastgelegd dat in de achtertuinen van de woningen aan de Vuurvlinderhof een aantal bomen behouden moet blijven. Dit in het kader van de ruimtelijke uitstraling van de wijk. Indien de woningen een 3^e bouwlaag zullen krijgen, krijgen de bomen minder bezonning of zullen deze anderszins beschadigd raken.
- b. Door de gemeente is op 27 februari 2007 het bericht over de voornoemde bouwvergunning geplaatst in het Weekblad Oosterhout. Gezien de zeer summiere berichtgeving is het onwaarschijnlijk dat toekomstige omwonenden uit de woorden "het uitbreiden van de woning" konden opmaken dat een complete bouwlaag in een andere architectuurvorm zou worden gerealiseerd. Verder wordt erop gewezen dat vele omwonenden op het moment van plaatsing nog niet in Oosterhout woonden.
- c. Het vertrouwensbeginsel is ernstig geschonden, omdat men bij de aankoop van de kavels met bijbehorende documenten de verzekering heeft gekregen dat er geen grote wijzigingen aan het bouwplan zouden plaatsvinden. Nu wordt het uitzicht vanuit de woning, bij het definitief worden van het nieuwe bestemmingsplan, heel anders dan bij de aankoop is voorgesteld.
- d. Omwonenden vrezen dat hun woningen in waarde dalen na realisering van het bouwplan. Men is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.
- e. Het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden. Niet alle relevante aspecten zijn bij de beoordeling betrokken en de motivering van het bestemmingsplan laat te wensen over. Er is verder sprake van willekeur, omdat er ook voor gekozen had kunnen worden om het oude bestemmingsplan te handhaven, dan wel te blijven bij het oorspronkelijke standpunt dat maximaal 2 bouwlagen toegelaten waren. Klaarblijkelijk heeft de gemeenteraad met het ter inzage leggen van dit ontwerp-bestemmingsplan de belangen van de bewoners van de betreffende woningen laten prevaleren boven de belangen van cliënt en andere direct omwonenden. De betreffende bewoners worden echter niet in hun belangen geschaad indien er geen 3^e bouwlaag mogelijk zou zijn. Hun woning wordt hierdoor niet minder waard of minder bruikbaar en als zij meer woonruimte wensen, kunnen zij altijd nog verhuizen. Het evenredigheidsbeginsel is geschonden, omdat het belang van een derde bouwlaag een groter gewicht is toegekend dan de individuele belangen van de direct aanwonenden.

REACTIES OP INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Stedenbouw/beeldkwaliteitsplan

- a. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 juni 2011 overwogen, dat het voorheen geldende bestemmingsplan het bij recht mogelijk maakte om een 3^e bouwlaag in de vorm van een kap te realiseren en na het verlenen van vrijstelling een 3^e bouwlaag (met een plat dak) op te richten. Naar de mening van de Raad van State heeft de gemeenteraad het niet aannemelijk kunnen maken dat een algeheel verbod om een 3^e bouwlaag te realiseren uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is. En verder dat eventuele negatieve gevolgen voor wat betreft bezonning in het kader van een verzoek om ontheffing aan de orde kunnen komen. De Raad van State heeft op basis van het voorgaande het besluit van de raad vernietigd, omdat het niet berust op

een deugdelijke motivering. Bezien is in hoeverre het door de raad genomen besluit beter kan worden gemotiveerd en of er vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening argumenten kunnen worden aangevoerd die het standpunt om slechts 2 bouwlagen toe te staan, beter kunnen onderbouwen. In dit verband is gezien wat de toegestane hoogtes zijn van de omliggende woningen. Hieruit blijkt dat alle omliggende woningen hoger mogen zijn dan 6 meter (= de hoogte van 2 bouwlagen met een plat dak). Steeds is de maximale goothoogte 6 meter en is de toegestane nokhoogte 10 of 12 meter. Zelfs als er een 3^e bouwlaag zou worden toegestaan en de toegestane bouwhoogte zou dus 9 meter gaan bedragen, zou dit nog altijd lager zijn dan de bouwhoogte van de omliggende woningen. Er zijn dus geen ruimtelijke argumenten te bedenken die het standpunt van de raad om maximaal 2 bouwlagen toe te staan, beter onderbouwen dan is gebeurd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vrachelen/Krooneiland. Door de gemeenteraad is dan ook op 13 december 2011 besloten het college op te dragen een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen op basis waarvan het voor de woningen Wintervlinderhof 2 t/m 10 en 5 t/m 15 en Vuurvlinderhof 4 t/m 28 mogelijk wordt gemaakt dat deze 3 bouwlagen krijgen.

- b. Bij de beoordeling van de vraag of een 3^e bouwlaag toegestaan zou moeten of kunnen worden, is tevens nagegaan of dit in strijd zou zijn met het voor de wijk Vlinderbuurt vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De woningen moesten aanvankelijk worden gerealiseerd als traditionele jaren 30-woningen (dus met een kap). Vanwege afspraken die in het verleden met de betreffende projectontwikkelaar zijn gemaakt, heeft ons college bepaald dat deze woningen gerealiseerd mochten worden met een architectuur geïnspireerd door het romantisch kubisme (met platte daken). Op deze manier zijn de woningen ook gerealiseerd. Het is, vanuit dat gegeven geredeneerd, niet van belang of dergelijke woningen nu 6 of 9 meter hoog zijn. Wel van belang is dat de woningen een plat dak hebben en uitgewerkt zijn in de romantisch-kubistische architectuurstijl. Een kap past niet bij deze architectuurstijl. Hierdoor is slechts een platte afdekking mogelijk en aanvaardbaar.
- c. De kans is aanwezig dat niet alle woningen straks zullen bestaan uit 3 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een wisselend beeld qua hoogte van de woningen. Een dergelijke situatie doet zich echter in meer gevallen voor in Oosterhout, zoals in de wijk Dommelbergen. Nadat woningen zijn gerealiseerd, is het een normaal proces dat in de loop der tijd verbouwplannen of uitbreidingsplannen aan deze woningen worden uitgevoerd. Dit heeft automatisch tot gevolg dat een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. Deze afwisseling in straatbeeld past ook binnen de typering van de jaren 30-architectuurstijl. Het is de taak van de Commissie voor Welstand en Monumenten om te toetsen of een plan tot verbouw of uitbreiding past in de omgeving. Uiteraard kan niet worden afgedwongen dat alle woningen er identiek blijven uitzien, wel dat deze uitbreidingen/verbouwingen passen bij de jaren 30-architectuurstijl.
- d. De nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is op 16 december 2003 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Zoals blijkt uit de stukken was voor de onderhavige woningen hierin bepaald dat deze woningen een kap moesten krijgen, te weten zadeldaken met een dakhelling van 35 graden of meer. Het college heeft besloten toe te staan dat deze woningen een plat dak mochten krijgen. Hierop is de architectuurstijl "het romantisch kubisme" van toepassing. Dit had tot gevolg dat de woningen lager werden dan aanvankelijk was voorzien. Nu hebben de woningen een hoogte van 6 meter. Bij een woning met een zadeldak van 35 graden zou de hoogte 9 meter bedragen, dus dezelfde hoogte als nu mogelijk wordt gemaakt. Aangezien het zowel in het geldende bestemmingsplan als genoemde uitwerking van het

beeldkwaliteitsplan mogelijk is een dakhelling te realiseren van meer dan 35 graden, hadden de woningen in theorie zelfs nog hoger kunnen worden.

Wonen

- a. Indien de eigenaar van een woning constateert dat zijn huidige woning te weinig ruimte biedt vanwege de (toekomstige) gezinssituatie of om andere redenen, dan moet hij zelf de afweging maken of hij naar een andere woning verhuist, dan wel kiest voor de verbouw van zijn huidige woning. Hij kan alleen voor de laatstgenoemde optie kiezen indien deze feitelijke mogelijkheid bestaat en hij hiertoe financieel in staat is. In het voorgaande is reeds aangegeven dat er geen argumenten, ontleend aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zijn om bouwhoogte te beperken tot 2 bouwlagen. Financiële overwegingen zal men zelf moeten maken, in dit verband is de verwijzing naar de reactienota van april 2010 ook niet duidelijk. Hier wordt slechts gedoeld op de privaatrechtelijke beperking waarmee men toen te maken had, aangezien verkoop binnen 5 jaar niet was toegestaan.
- b. Het belangrijkste argument van de gemeenteraad om hier aanvankelijk geen 3^e bouwlaag toe te staan was dat de woningen hierdoor het karakter van starterswoning zouden verliezen. Uit de WOZ-gegevens van de betreffende woningen (waarderingsjaar 2011) blijkt echter dat de goedkoopste woning een waarde heeft van € 204.000,- en de duurste woning een waarde van € 270.000,-. De meeste woningen vallen dus inmiddels nu al in de categorie middeldure woningen en niet meer in de categorie goedkope koopwoningen (tot € 185.000,-). Geconstateerd kan worden dat de woningen qua waarde inmiddels het karakter van starterswoning hebben verloren. De woonvisie is verder alleen van belang als toetsingskader, indien het om de nieuwbouw van woningen gaat. Als woningen immers zijn gerealiseerd, gaan deze door o.a. autonome waardestijgingen en/of door verbouwing of uitbreiding op een gegeven moment in een hogere prijscategorie verkeren. Hierop valt niet te sturen.

Parkeren/verkeer

- a. De wijk is gerealiseerd op basis van bepaalde uitgangspunten, waaronder ook een bepaalde parkeernorm (de genoemde CROW/ASVV-normen). Deze norm heeft geen relatie met de inhoud van woningen. Het bestemmingsplan "Vrachelen 3^e fase" gaat uit van een norm van 1,5 parkeerplaats per woning, terwijl bij de feitelijke inrichting is uitgegaan van een norm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat alle woningen hier een 3^e bouwlaag zullen krijgen, maar mocht dit het geval zijn, dan zou dat een lichte verhoging van de parkeerdruk kunnen betekenen. Aangezien het huidig aantal parkeerplaatsen meestal bezet is, kan dit tot gevolg hebben dat enkele auto's in de nabije omgeving van de woningen zouden moeten worden geparkeerd. Dit heeft derhalve geen ernstige gevolgen qua parkeeroverlast voor de wijk en zonder extra maatregelen van de gemeente zullen auto's die ter plaatse geen parkeerplaats kunnen vinden elders wel parkeerruimte kunnen vinden.
- b. Door het bieden van de mogelijkheid om een derde bouwlaag te realiseren, is de gemeente niet per definitie gehouden flankerende parkeermaatregelen te nemen. De wijk is gerealiseerd op basis van bepaalde uitgangspunten, waaronder ook een bepaalde parkeernorm. Als een woonwijk is gerealiseerd, biedt een bestemmingsplan vrijwel altijd de mogelijkheid om een woning te verbouwen c.q. uit te breiden. Dit kan tot gevolg hebben dat er meer woonruimte ontstaat voor meer personen. Dit kan weer effectueren in een wat toenemende parkeerbehoefte. Overigens is het niet wenselijk is

dat mensen hun auto op onverharde delen gaan parkeren, wat nu wel eens voor schijnt te komen. In het kader van handhaving zal hieraan aandacht worden besteed.

- c. Wij vinden de relatie tussen deze vermeende onveilige situatie en de 3^e bouwlaag enigszins vergezocht. De klacht over het slechte uitzicht vanuit de brandgang is bekend. Komende vanuit de brandgang komt men direct op de rijweg. Het uitzicht vanuit de brandgang en op verkeer (zeker kinderen) is inderdaad slecht doordat dat de schutting naast de brandgang en de begroeiing in de naast gelegen tuin hoger zijn dan 1,50 m. Het is niet mogelijk een trottoir aan te leggen naast de rijweg omdat de profielbreedte hiervoor te beperkt is. Bewoners kunnen aanwonenden vragen het groen te snoeien. Dit probleem staat helemaal los van de discussie over de 3^e bouwlaag.

Bezonning/privacy

- a. Zoals blijkt uit de ter inzage gelegde stukken is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij zijn 2 situaties naast elkaar gezet: een situatie waarin voornoemde woningen 2 bouwlagen tellen (met uitzondering van de woning Vuurvlinderhof 24 welke na een verleende vrijstelling inmiddels 3 bouwlagen heeft) en een situatie waarin alle woningen 3 volledige bouwlagen hebben. Hierbij is uitgegaan van 4 perioden in het jaar (maart, juni, augustus en december). Deze studie geeft een representatief beeld van de gevolgen qua vermindering van zoninval voor de omliggende woningen, indien alle woningen aan de Vuurvlinderhof en Wintervlinderhof zouden worden voorzien van een 3^e bouwlaag. De resultaten hiervan zijn beschikbaar gesteld en hieruit blijkt dat de gevolgen gering zijn. Op sommige tijdstippen is weliswaar sprake van een enigszins verminderde zoninval in sommige tuinen, maar groot zijn de gevolgen hiervan niet. Dit blijft binnen de grenzen van het aanvaardbare.
- b. Ten aanzien van de verrichte nadere bezonningsstudie is de conclusie van de gemeente dat de resultaten hiervan niet afwijken van de studie zoals die door de gemeente is verricht. In de in opdracht van appellanten verrichte studie wordt de woning Rotsvlinderhof 5 als uitgangspunt genomen. De gevolgen van een 3^e bouwlaag qua bezonning zijn bepaald voor de maanden september t/m maart, aangezien dit de maanden zijn waarin de bewoners in de woonkamer graag de warmte en het licht van de zon in de woning willen ervaren. Gesteld wordt dat men met name in de maanden oktober tot en met februari minder zon in de woonkamers ontvangt (bijna 20% van het totaal aantal zonuren in die periode). Vergeten wordt hierbij te vermelden dat de woning Vuurvlinderhof 24 reeds is voorzien van een 3^e bouwlaag. De gemeente heeft daarom een aanvullende studie verricht, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd, waarbij de effecten van de 3^e bouwlaag op laatstgenoemde woning zijn vergeleken met een 3^e bouwlaag op alle andere woningen. Hieruit blijkt dat het verschil tussen de huidige situatie en een eventuele situatie waarbij alle woningen een 3^e bouwlaag hebben, dan veel geringer is (in de genoemde maanden is sprake van 15% minder zon van het totaal aantal zonuren). Door de gemeente was al geconcludeerd dat op sommige tijdstippen sprake zal zijn van een enigszins verminderde zoninval in sommige tuinen. Deze conclusie kan worden gehandhaafd: alleen in de wintermaanden zal de zon wat korter de achtergevel van de onderzochte woningen beschijnen.
- c. Er heeft, zoals eerder gesteld, wel degelijk een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Geoordeeld is en wordt, dat er geen onaanvaardbare aantasting van de privacy in de aangrenzende woningen zal plaatsvinden. Daarbij is meegewogen dat een situatie als hier mogelijk gecreëerd gaat worden, niet ongebruikelijk is in een woonwijk. Mede gelet op de in het bestemmingsplan "Vrachelen, 3^e fase" opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor een 3^e bouwlaag, was de kans dat een dergelijke situatie

zou ontstaan reëel aanwezig. Dit is ook gebeurd bij de woning Vuurvlinderhof 24. Als men vanuit een eventuele 3^e bouwlaag in de woning of tuin van de burens zou willen kijken, dan zal vanuit de 3^e bouwlaag wat meer van de achtertuin gezien worden dan vanuit de 2^e bouwlaag (dus in de huidige situatie). Daar staat echter tegenover dat er vanuit een 3^e bouwlaag minder inkijk in de woning zal zijn dan vanuit de 2^e bouwlaag. Er is dus in deze sprake van een zeker compenserend effect.

Algemeen

- a. Bomen zijn niet afhankelijk van direct zonlicht. Wel is het van belang dat bomen voldoende belichting ontvangen van alle zijden. De afstand tussen de aanwezige bomen en de bebouwing is ruim genoeg voor de bomen om voldoende belicht te worden. Het toevoegen van een derde bouwlaag heeft dan ook geen negatieve invloed op het behoud van de bomen. De bedoelde waardevolle bomen zullen slechts in hun voortbestaan worden bedreigd, indien er (bouw)werkzaamheden zouden plaatsvinden onder de kroonprojectie van de bomen. Aangezien er sprake is van de mogelijkheid van het oprichten van een extra bouwlaag op reeds bestaande bebouwing, is hiervan geen sprake.
- b. Met de publicatie van het besluit tot verlening van de bouwvergunning heeft de gemeente voldaan aan de ter zake gestelde wettelijke eisen.
- c. Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Een bestemmingsplan kan namelijk, mits niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening, steeds worden gewijzigd. Eenieder dient met die mogelijkheid rekening te houden.
- d. Het staat betrokkenen vrij om een planschadeclaim op grond van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen, wanneer zij menen dat sprake is van een waardedaling van hun woningen, die redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten blijven en niet anderszins wordt vergoed.
- e. Van schending van één van de genoemde beginselen van behoorlijk bestuur is geen sprake. In het ontwerp-bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven waarom de mogelijkheid voor een 3^e bouwlaag hierin is opgenomen en wat de belangenafweging is geweest. Van enige vorm van willekeur kan dan ook niet gesproken worden. Bij de afweging van alle belangen heeft de gemeente gezien in hoeverre een 3^e bouwlaag uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar zou zijn. Gelet op de hoogte van de omliggende nu aanwezige bebouwing, is geconcludeerd dat er geen ruimtelijke gronden zijn om een 3^e bouwlaag te verbieden. Daarbij zijn ook de belangen van de omwonenden meegewogen. In het voorgaande is reeds aangegeven dat er geen argumenten zijn om geen mogelijkheid te bieden een 3^e bouwlaag te realiseren.

CONCLUSIE:

De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Gegrondeheid:

De zienswijzen zijn ongegrond.