

Nota van zienswijzen en ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Lankes 2013

INHOUDSOPGAVE

1. Zienswijzen

2. Aanpassingen

1.1 Algemeen

1.2 Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1 d.d. 08/01/2013, nr. 2013-125, per fax ingediend.

Zienswijze 2 d.d. 09/01/2013, nr. 2013-158.

1. Zienswijzen.

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lankes 2013" heeft in het kader van artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 29 november 2012 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 9 januari 2013, voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn in deze paragraaf samengevat en van commentaar voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de gehele inhoud daarvan meegenomen. Om privacyredenen zijn alle NAW (naam-, adres- en woonplaats) gegevens geanonimiseerd.

1.2 Ingediende zienswijzen

1. Zienswijze 1

- a. Indiener van de zienswijze verzoekt de bestaande bebouwingmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' te respecteren, omdat de bebouwingmogelijkheden beperkt worden door verlaging van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte. De toegestane hoogten voor de woning bedragen in het geldende plan 5,5 en 10 meter, terwijl

deze in het nieuwe bestemmingsplan 3 en 8 meter bedragen. Gesteld wordt dat daardoor de maximale inhoud van een woning in het nieuwe bestemmingsplan flink wordt beperkt.

- b. Bezwaar bestaat tegen de verlaging van de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen van 5,5 naar 5 meter.
- c. Indiener van de zienswijze verzoekt de bebouwingslijn aan de voorzijde enkele meters naar voren te verleggen, waardoor het bouwvlak iets wordt vergroot en de voortuin iets verkleind.

Reactie:

- a. *In het kader van de inspraakprocedure is van diverse insprekers het verzoek gekomen de uit het geldende bestemmingsplan overgenomen toegestane goot- en nokhoogte van woningen te verlagen teneinde de sfeer/identiteit van de buurtschap te beschermen. Het verzoek is gehonoreerd, zodat de verbeelding is aangepast. Hoewel de maximaal toegelaten goot- en nokhoogte inderdaad is verlaagd ter behoud van de identiteit van de buurtschap, is tevens de voor vrijstaande woningen in overige bestemmingsplannen gebruikelijke bebouwingsmogelijkheid opgenomen, zoals verwoord in artikel 8.2.1. van de regels. Dit betekent voor het perceel van betrokkene dat een bebouwingsmogelijkheid voor een woning ontstaat met een oppervlakte van 15 x 15 meter met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. Volgens het nog geldende bestemmingsplan mag de inhoud van een woning maximaal 600 m³ bedragen. De bouwmogelijkheid is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dus verruimd in plaats van beperkt. De zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.*
- b. *In alle recente bestemmingsplannen is een standaard bijgebouwenregeling opgenomen, zo ook in het voorliggende plan. Voor zover bestaande bijgebouwen een grotere bouwhoogte hebben mag deze volgens de regels (bestaande maatvoering) behouden blijven. Teneinde de uniformiteit te handhaven wordt vastgehouden aan de standaardregeling.*
- c. *Tegen een geringe aanpassing van de begrenzing van het bouwvlak aan de voorzijde bestaat uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. De verbeelding wordt aangepast in die zin, dat bedoelde lijn wordt gelegd tussen de beëindiging van die lijn ter plaatse van de perceelgrenzen aan beide naastliggende percelen.*

2. Zienswijze 2

- a. Indiener van de zienswijze verzoekt de in artikel 9.5.2, onder h opgenomen verplichting om bij woningsplitsing de overmaat aan bijgebouwen te moeten slopen te laten vervallen. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een nieuwe woning van 100 m² wordt acceptabel geacht, maar afbraak van bestaande gebouwen boven de 100 m² bij een bestaande woning niet.
- b. Aangegeven wordt dat een bestaand bijgebouw niet op de plankaart is aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen. Tevens wordt verzocht de groenstrook (houtwal) aan de Venstraat op de verbeelding aan te geven.
- c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de op een perceel aan de Venstraat aangegeven bestemming/bouwmogelijkheid voor een champignonkwekerij, omdat door realisering daarvan het aanzien van de buurtschap aangetast zal worden en overlast ontstaat als gevolg van geluid-, geur-, en verkeer.

Reactie:

- a. *In het bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat per woning een maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gebouwd van 100 m². Ook in het nog geldende bestemmingsplan is deze regeling opgenomen. Zowel in het nog geldende als in het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woningsplitsing – onder*

gestelde voorwaarden – mogelijk te maken. Conform het beleid van de provincie en het beleid van de gemeente is ook in dit bestemmingsplan ervan uitgegaan dat gestreefd moet worden naar vermindering van bebouwing bij voormalige agrarische locaties. Bij een eventuele toekomstige splitsing is per woning 100 m² toegestaan, vermeerderd met de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen (per woning thans 30 m²). Er bestaat geen aanleiding af te wijken van het bestaande beleid.

- b. De op de verbeelding zichtbare gebouwen hebben geen juridische status, maar zijn slechts zichtbaar omdat de kadastrale ondergrond is gebruikt voor het maken van de verbeelding. De bedoelde houtwal ligt binnen de bestemming “verblijfsgebied”. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn binnen deze bestemming onder meer groenvoorzieningen toegestaan, zodat geen reden bestaat om een andere bestemming toe te kennen.*
- c. De bestemming van het perceel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 en betreft dus geen nieuwe ontwikkeling. Bovendien is in 2002 bouwvergunning verleend, waarvan echter in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen nog geen gebruik is gemaakt. De gemeente dient deze bestaande rechten te respecteren. Mocht in de toekomst alsnog sprake zijn van een ontwikkeling aan de oostzijde van Lankes, dan zal het bedoelde perceel daar mogelijk deel van uitmaken. Op dit moment is dat echter nog ongewis.*

2. Aanpassingen

In het kader van de inspraakprocedure is de bestemming van het perceel Venstraat 2 aangepast. Betrokkene acht deze aanpassing bij nader inzien niet gewenst. Tegen het “terugdraaien” van de wijziging bestaat geen bezwaar. E.e.a. betekent dat de bestemming “Agrarisch” wordt gewijzigd in “Tuin” en dat het vlak van de bestemming “Wonen” met 30 meter wordt verlengd in oostelijke richting. Dit heeft tot gevolg dat voor de positionering van bijgebouwen meer recht kan worden gedaan aan het behoud van de karakteristiek van de hoofdbebouwing op het perceel.

Het perceel aan de zuidwestzijde van de verbeelding (onderdeel van perceel T 1201) wordt buiten het plangebied gehouden, omdat in de verleende vergunning/vrijstelling voor het ter plaatse gevestigde bedrijf dit perceelgedeelte al als bedrijfsterrein was aangegeven. Het perceel zal worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Loopkant–Liessent.

Uden, 25 maart 2013