

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

Algemeen

Deze Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1.

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1 heeft vanaf 5 januari 2018 tot en met 15 februari 2018 ter inzage gelegen. Aan iedereen is in deze periode de gelegenheid gegeven om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 4 januari 2018 een publicatie geplaatst in de Staatscourant, in het Altena Nieuws en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is buiten de termijn een ‘bezwaarschrift’ (lees: zienswijze) ingediend. Deze zienswijze is gedateerd 28 april 2018 en ontvangen 2 mei 2018; ruim buiten de daarvoor gestelde termijn.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 15 februari 2018.

De zienswijze is te laat ingediend en moet daarom niet ontvankelijk verklaard worden.

Als gevolg van correctie en voortschrijdend inzicht is er wel een aantal ambtshalve wijzigingen wenselijk.

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen zijn enkele (ambtshalve) wijzigingen aangebracht. Aanleiding voor deze wijzigingen is correctie en voortschrijdend inzicht. Onderstaand een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen:

1. Aan artikel 10 (‘Wonen-3’) een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen naar ‘Wonen-1’. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om – ingeval van gewijzigde marktomstandigheden – 4 grondgebonden woningen te realiseren in plaats van 15 appartementen;
2. Binnen de bestemming ‘Wonen-3’ het aantal van 15 wooneenheden op te nemen als zijnde het maximaal toegestane aantal wooneenheden;
3. De begrenzing van de bestemming ‘Wonen-3’ aanpassen aan feitelijke verkaveling als gevolg van verplichting om bergingen te realiseren;
4. Binnen de bestemming ‘Wonen-4’ (geliberaliseerde huurwoningen) het maximaal toelaatbare aantal te wijzigen van 9 naar 10 en als gevolg hiervan de begrenzing van de bestemming ‘Wonen-4’ aanpassen;
5. Binnen de bestemming ‘Wonen-2’ het maximaal toelaatbare aantal te wijzigen van 7 naar 9;
6. Een nieuwe bestemming ‘Wonen-5’ toe te voegen voor sociale huurwoningen (rug-aan-rug) met maximaal toegestaan aantal van 12 woningen en als gevolg daarvan de begrenzing aanpassen;
7. ‘Wonen-1’ met maximaal toegestane aantal van 10 woningen te wijzigen in:
 - o ‘Wonen-1’ met maximaal toegestane aantal van 5 woningen,
 - o ‘Wonen-1’ met maximaal aantal van 3 woningen;

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen,

Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

8. Het totaal aantal te realiseren woningen binnen het gehele plangebied aanpassen aan feitelijke situatie (161 in plaats van 143);
9. Twee zijdelingse bouwblokgrenzen aan te passen aan de feitelijke/gewenste situatie;
10. Artikel 8.2.3 sub f, artikel 9.2.3 sub e en artikel 11.2.3 sub f schrappen; dit betreft een tegenstrijdige bepaling over een dakuitbouw van een bijgebouw.
11. De definities van wonen, woning en huishouding worden aangepast.

Deze wijzigingen leiden concreet tot de volgende aanpassingen van verbeelding, regels en toelichting:

- De verbeelding is als volgt gewijzigd:
 - Aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid 2' binnen bestemming 'Wonen-3')
 - '15' opnemen binnen 'Wonen-3';
 - '10' opnemen binnen 'Wonen-4';
 - Begrenzing van de bestemming 'Wonen-4' aangepast;
 - '9' opnemen binnen 'Wonen-2';
 - 'Wonen-5' opnemen met maximaal toegestane aantal van '12' en als gevolg daarvan de begrenzing;
 - 'Wonen 1' met maximaal toegestane aantal van 5 en 3
 - Bouwblokgrenzen aanpassen aan feitelijke/gewenste situatie
 - De begrenzing van de bestemming 'Wonen-3' aanpassen aan de feitelijke verkaveling
- De regels zijn als volgt gewijzigd:
 - Aan artikel 10 ('Wonen-3') is de volgende wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen-1' toegevoegd (ten behoeve van 4 grondgebonden woningen in plaats van de 15 appartementen):

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen – 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1' indien marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, waarbij geldt dat:

- a) Wijziging van een gedeelte van het bestemmingsvlak niet is toegestaan;
 - b) Het aantal (grondgebonden) wooneenheden maximaal 4 mag bedragen.
- Het maximale aantal woningen van 143 binnen gehele plangebied gewijzigd naar 161 op diverse plaatsen in de regels;
 - Artikel 8.2.3 sub f, artikel 9.2.3 sub e en artikel 11.2.3 sub f schrappen; dit betreft een tegenstrijdige bepaling over een dakuitbouw van een bijgebouw;
 - Aan de regels is een nieuwe bestemming 'Wonen-5' toegevoegd. Dit is vertaald in het nieuwe artikel 12. Deze bestemming is specifiek bedoeld voor een twaalftal sociale huurwoningen (rug-aan-rug). Het nieuwe artikel 12 komt als volgt te luiden:

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

Artikel 12 Wonen-5

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Aaneengebouwde sociale huurwoningen (rug-aan-rug);*
- b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*

Met daarbij behorende:

- c. Bijgebouwen;*
- d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- e. Erven en tuinen;*
- f. Parkeervoorzieningen*

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

12.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. overige bouwwerken;
- met inachtneming van de volgende regels:

12.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Het aantal te bouwen woningen binnen de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - 4 en Wonen - 5 mag gezamenlijk in totaal niet meer dan 161 bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 6,5 m respectievelijk 11 m bedragen, met uitzondering van eindwoningen, waarvan de goothoogte maximaal 11 m mag bedragen;
- c. een bouwperceel mag voor maximaal 75% worden bebouwd;
- d. met uitzondering van eindwoningen is toepassing van een kap verplicht, waarbij de dakhelling 35° tot 60° moet bedragen; tenzij er sprake is van een mansardekap. Bij een mansardekap mag de dakhelling maximaal 75° bedragen;
- e. indien een perceel is voorzien van een bouwvlak dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- f. indien een perceel niet is voorzien van een bouwvlak geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer of minder bedragen dan is aangeduid;
 2. de aan te houden afstanden (in meters) van een hoofdgebouw tot aan perceelsgrenzen zijn in de volgende tabel aangegeven:

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen,

Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

* afstand tot voorste perceelsgrens: min 2 / max 6

* afstand zijgevel hoekwoning tot zijdelingse perceelsgrens: min 1 / max 3

* afstand tot achterste perceelsgrens: min 0 / max 0

12.2.3 Bijgebouwen

a. Een bijgebouw moet minimaal 1 m achter de voorgevel (of het denkbeeldig verlengde daarvan) van het hoofdgebouw worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen (uitbouw), zoals ingangspartijen en erkers, voor het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte, bij eenzelfde woning, van 6 m² en tot een diepte van 1,5 meter uit de voorgevel, onverminderd het bepaalde onder c;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen;

d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen, waarbij geldt dat bij aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen, waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van het hoofdgebouw ligt, op de goothoogte van het dakvlak van het hoofdgebouw mag worden aangesloten

12.2.4 Overige bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;

b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;

c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mogen niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en/of afmetingen van een hoofdgebouw op een bouwperceel ter waarborging van het beoogde (informele) straatbeeld, te bereiken door middel van, ten opzichte van elkaar, verspringende voorgevels

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 12.2.2 sub d en een andere dakafdekking of dakhelling toestaan;

b. lid 12.2.3 sub a en een gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen van maximaal 55 m² toestaan, waarbij het bepaalde in 12.2.2 sub c van overeenkomstige toepassing is.

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, in vrijstaande bijgebouwen;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, in vrijstaande bijgebouwen.

12.5.2 Aan huis gebonden activiteit

Tot niet strijdig gebruik wordt gerekend het uitoefenen van aan huis gebonden activiteiten in een woning en/of in bij deze woning bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de activiteit uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - b. de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
 - c. ten hoogste 50 m² en ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning en/of de bij deze woning bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van de aan huis gebonden activiteiten mag worden gebruikt;
 - d. het gebruik geen horeca mag betreffen;
 - e. Bed&Breakfast is toegestaan tot een maximum van 2 slaapkamers met een totaal van maximaal 5 personen waarbij de ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik niet meetellen voor de oppervlakte, een nachtregister wordt bijgehouden door de bewoner en de maximaal aansluitende verblijfsduur voor gasten 14 dagen bedraagt;
 - f. geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;
 - g. geen activiteit plaatsvindt betreffende een inrichting als genoemd in artikel 2.1, lid 1, sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, tenzij voldoende is aangetoond dat de vestiging van de activiteit geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte nabijgelegen woningen;
 - h. geen detailhandel is toegestaan tenzij het een webwinkel betreft voor zover bedoeld in 1.59 onder a;
 - i. geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn;
 - j. het gebruik van (een deel van) de gebouwen als seksinrichting niet is toegestaan;
 - k. opslag buiten de woning en/of de bij de woning bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan;
 - l. activiteiten waarbij meer dan 2 personen zijn betrokken niet zijn toegestaan.
-
- In artikel 8.2.1, 9.2.1, 10.2.1 en 11.2.1 'Wonen-5' toevoegen;
 - Als gevolg van de toevoeging van een nieuwe bestemming 'Wonen-5'; (nieuw artikel 12) zullen de regels worden vernummerd.

Notitie van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, Bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1

- De definities van wonen, woning en huishouden zullen als volgt worden gewijzigd:
 - **Huishouden:** persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
 - **Wonen:** het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid, conform de onderhavige begripsbepaling.
 - **Woning of wooneenheid:** een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden
- De toelichting is als volgt gewijzigd:
 - Het maximale aantal woningen van 143 binnen gehele plangebied gewijzigd naar 161 op diverse plaatsen in de toelichting;
 - In de artikelsgewijze toelichting (artikel 10 'Wonen-3') wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen-1' opgenomen;
 - In de artikelsgewijze toelichting is 'Wonen-5' opgenomen;
 - Aan hoofdstuk 7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) (verwijzing naar) de Notitie ambtshalve wijzigingen toegevoegd;

Conclusie

De ingediende zienswijze moet niet ontvankelijk worden verklaard.

De hiervoor aangegeven ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan Kom Andel – Bronkhorst 1. Het betreffen aanvullingen en wijzigingen als gevolg van correctie en voortschrijdend inzicht en om op een veranderende marktvraag te kunnen inspelen. Bovenstaande wijzigingen resulteren niet in een wezenlijk ander bestemmingsplan, maar leiden wel tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.