



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-WIJZIGINGSPLAN 'HAPS, VIVELLIHOF'.

Publicatie ontwerpwijzigingsplan 'Haps, Vivellihof'.

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-wijzigingsplan 'Haps, Vivellihof' met de bijbehorende stukken met ingang van 4 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 14 november 2017. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan kenbaar kan maken.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-wijzigingsplan 'Haps, Vivellihof' is door onderstaande reclamanten een zienswijze ingediend:

1. Op 10 oktober 2017, door Arag rechtsbijstand, dhr. mr. R. Bosmans, namens [REDACTED];
2. Op 16 oktober 2017 door Arag rechtsbijstand, dhr. mr. R. Bosmans, namens [REDACTED];
3. Op 8 november 2017 door [REDACTED].
4. Op 13 november 2017 door [REDACTED].

Ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2017 tot en met 14 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Beoordeling zienswijzen

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen is verkort weergegeven. Dit betekent niet dat het college geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

Korte inhoud zienswijze reclamant 1.

a. Bestemmingsplan 'Haps'

Reclamant heeft destijds een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Haps'. In de inspraaknota is beschreven dat de woningen een tuin van 6m diep zullen hebben zodat er parkeergelegenheid is op eigen terrein.

Reclamant verzoekt om in lijn met deze visie / toezegging het plan vorm te geven door verschuiving van het bouwblok eventueel aangevuld met de aanduiding 'tuin' aan de kant van de Beatrixlaan.

Er wordt verwezen naar eerdere besluitvorming i.c. het principebesluit van 6 oktober 2009 én de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie t.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan 'Haps'.

b. Wijzigingsvoorwaarden

Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden om tot wijziging van de bestemming te kunnen overgaan zoals beschreven in artikel 12.6 van bestemmingsplan 'Haps'.

De hoofdbebouwing staat zodanig kort op de Beatrixlaan dat dit in strijd is met het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (voorwaarden d en e). Daarnaast is de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de plannen niet aangetoond, zoals vereis in voorwaarde a, onder 3.

c. Parkeren

Het is planologisch niet mogelijk dat de toekomstige bewoners hun auto op het eigen erf (tuin) parkeren. Binnen het plangebied aan de achterzijde van de woningen zijn eveneens onvoldoende parkeerplaatsen. Dit zal leiden tot parkeeroverlast in de Beatrixlaan en omliggende straten. De Beatrixlaan is vrij smal en voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden of in ieder geval binnen het plangebied. Daaraan voldoet het plan niet, waardoor niet voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden artikel 12.6 onder b en f. De toetsing aan de Parkeernota gemeente Cuijk is onjuist.

d. Flora en fauna

Het onderzoek naar beschermenswaardige flora en fauna is onzorgvuldig. In het plangebied zijn vleermuizen aanwezig, welke getroffen zullen worden door de bouwplannen. Hiermee is geen rekening gehouden.

Beoordeling

a. Bestemmingsplan 'Haps'

Het bestemmingsplan 'Haps' is vastgesteld op 20 september 2011. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haps' was er sprake van een ander bouwplan eveneens voor 19 grondgebonden woningen. Dit bouwplan was op moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Haps' nog onvoldoende concreet voor een directe bestemming. De raad heeft er bewust voor gekozen in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en daarin de gewenste kaders vast te leggen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Haps' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw aan de Margrietstraat. Hierbij heeft de gemeente er bewust voor gekozen om in de voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid de diepte van de voortuinen **niet** vast te leggen.

Reclamant heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Haps', zodat de gemeente er in redelijk vanuit kon gegaan dat hij kon instemmen met de opgenomen wijzigingsregels (en de daaraan verbonden voorwaarden). Ook heeft hij geen beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het concept- bouwplan uit 2009 is nooit een wijzigingsplan in procedure gebracht of een vergunning verleend. Het concept-bouwplan is niet getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Er is geen sprake van toezeggingen in dezen.

Inmiddels zijn de marktomstandigheden veranderd en de gronden verkocht aan initiatiefnemer. Deze omstandigheden hebben geleid tot een nieuw ontwerp voor de woningen.

Artikel 3.6 onder 3 van de Wro geeft aan dat een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid deel uitmaakt van het bestemmingsplan en dat het, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.

In lijn met dit uitgangspunt is voor het wijzigingsgebied een wijzigingsplan opgesteld voor een ander bouwplan dan waarvan sprake was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan

'Haps'. Uiteraard is dit plan getoetst aan de door de raad gestelde kaders zoals vastgelegd in de voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid .

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

b. Wijzigingsvoorwaarden

In de toelichting van het wijzigingsplan paragraaf 3.2 wordt uitgebreid beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan 'Haps' worden gesteld aan het wijzigen van de bestemming 'Sport' in 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Nu reclamant niet of slechts zeer summier aangeeft waar de strijdigheid uit bestaat wordt in de eerste plaats verwezen naar deze toelichting.

Het stedenbouwkundige beeld, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

Een wijzigingsplan is niet bedoeld om de exacte uitvoering van een woning te regelen. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen de aspecten als het uiterlijk en het materiaalgebruik van het gebouw in het kader van de welstand worden betrokken. Het stedenbouwkundig beeld wordt bepaald door hoogte, situering, type woningen en architectuur van de woningen.

In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk grondgebonden woningen met kap voor, met een hoogte van maximaal 11 meter. De woningen uit voorliggend plan kennen een dorpse uitstraling en een situering op de kavels die past bij het heersende straat- en de stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied. De maximale hoogte van 10 meter komt overeen met hetgeen in Haps gebruikelijk is, immers dezelfde bouwregels zijn van toepassing.

Ten aanzien van de architectuur is gekozen voor een evenwichtige massavorm, een verzorgde gevelopzet en een dorpse uitstraling. Als referentiepunt is aangesloten bij de architectuur van stationsgebouwen gezien de nabijheid van de voormalige spoorlijn die bekend staat als het 'Duits lijntje'. Op 6 april 2017 heeft de Welstandscommissie positief geadviseerd over het plan.

Het voorliggend plan leidt niet tot aantasting van het stedenbouwkundig beeld noch verstoort het de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld.

Uitvoerbaarheid

In de toelichting is beschreven op welke wijze het plan uitvoerbaar is ten aanzien van de verschillende omgevings- en milieuaspecten. Het voorliggende plan wordt gerealiseerd

op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze wijziging en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een exploitatie-overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

c. Parkeren

In paragraaf 4.3.4 van de toelichting is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. De gemeente Cuijk hanteert sinds juni 2016 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023' ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota is bepaald dat er 38 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Daarvan zullen 23 parkeerplaatsen op het binnenterrein worden gerealiseerd, 5 in het openbaar gebied aan de Margrietstraat en de overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein van de woningen. Het plan veroorzaakt geen extra parkeerdruk in de Beatrixlaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is in het ontwerp wijzigingsplan regel 12.3 opgenomen waarin is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, vast moet staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023', wordt gerealiseerd. Hiermee is bovenstaande voldoende geborgd.

De 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023' voorziet in de mogelijkheid om ontheffing van de parkeernormen te verlenen indien de benodigde parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied (< 500m) worden gerealiseerd. Bij overeenkomst is vastgelegd dat met gebruikmaking van deze regeling vijf parkeerplaatsen aan de Margrietstraat worden ingericht door ontwikkelaar. Na afronden bouw en woonrijp maken neemt de gemeente het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen over.

De aanleg van de benodigde parkeerplaatsen wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.

Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan op dit punt voldoende verzekerd.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het regels van het wijzigingsplan.

d. Flora en fauna

Ten behoeve van het plan is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd (SAB 23 februari 2017). Deze heeft als bijlage 4 samen met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Reclamant geeft niet aan waarom dit onderzoek niet zou voldoen.

Hoewel in de buurt van het plangebied vleermuizen kunnen voorkomen zijn in het plangebied geen verblijfsplaatsen van vleermuizen te verwachten.

Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied en in de directe omgeving zijn voldoende alternatieven. Van lijnvormige elementen die gebruikt kunnen worden als vliegroute is binnen het plangebied geen sprake.

Het plan heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de in de buurt van het plangebied aanwezige vleermuizen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Korte inhoud zienswijze reclamant 2.

a. Aantasting woon- en leefklimaat

afstand

De woning van reclamante is gesitueerd tot nabij de perceelsgrens van het plangebied. Het bouwvlak ligt zeer dicht bij deze woning. Binnen het bouwblok mag een verscheidenheid aan woningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter. Er mag zelfs tot op de erfgrrens worden gebouwd, vrijwel tegen de woning van reclamante aan.

privacy

De bebouwing zal leiden tot een vrijwel geheel verlies aan privacy. Vanuit de beoogde woningen en bijbehorende percelen bestaat er direct zicht op het perceel en in de woning van reclamante.

schaduwwerking

De bebouwing van 10 m hoog zal een zeer forse schaduwwerking hebben en resulteren in verminderde bezonning. De gevolgen zijn niet in kaart gebracht, hetgeen als onzorgvuldig valt aan te merken.

waardevermindering

De waarde van de woning van reclamante zal sterk afnemen. Hierdoor worden de gerechtvaardigde belangen van reclamante onevenredig geschaad.

b. Parkeren

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de woningen in onvoldoende parkeerplekken voorzien. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden of in ieder geval binnen het plangebied. Het is uiterst onwenselijk dat auto's van de toekomstige bewoners langs de Beatrixlaan worden geparkeerd. De straat leent zich daar niet voor. Deze is vrij smal en heeft onvoldoende parkeerplaatsen. De toetsing aan de Parkeernota van de gemeente Cuijk is onjuist. Er wordt in te weinig parkeerplaatsen voorzien.

c. Voorwaarden wijziging

De onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat resulteert in een schending van sub b en h van artikel 12.6 van de planregels van het bestemmingsplan 'Haps'. De bebouwing nabij de woning is in strijd met het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (voorwaarden onder d en e). Qua te verwachten parkeeroverlast voldoet het plan niet aan de voorwaarden onder b en f. Daarnaast is de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de plannen niet aangetoond, zoals vereist in voorwaarde a, onder 3.

Beoordeling

a. Aantasting woon- en leefklimaat

afstand

De afstand tussen de woning van reclamante en de nieuwe woningen wordt geregeld door het vastleggen van een bouwvlak. Het bouwvlak bevindt zich op een afstand van minimaal 3m vanaf de perceelsgrens. Tussen bouwvlak en woning van reclamante is een afstand van 6 m. Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het bouwvlak. Er is geen sprake van bouwen tegen de woning van reclamante aan. Ook wanneer een bijgebouw al dan niet vergunningvrij wordt opgericht tot aan de perceelsgrens zal dit niet tegen de woning van reclamante aan worden gebouwd.

privacy

In een bestaande omgeving is bij het realiseren van een bouwplan enige aantasting van privacy moeilijk te voorkomen. Het door reclamante gestelde moet worden afgewogen

tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot een goede volkshuisvesting en het behoud van het voorzieningenniveau in de kern Haps. In die afweging is mede de aard van de locatie van belang. In het stedelijk gebied mag sneller een verdichting worden verwacht dan in het buitengebied.

De afstand tussen de woningen en die van reclamante komt ons niet als onredelijk voor. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van grondgebonden woningen. Tussen de woning aan de Beatrixlaan 7a en het bouwplan (kavel 1) bevindt zich de garage van reclamante. Daarnaast (of liever daarvoor) zal een erfafscheiding worden opgericht in overleg met eigenaresse. Hierdoor zal er in ieder geval vanuit de tuin of de verblijfsruimtes op de begane grond geen zicht zijn op de tuin of woning van reclamante.

De oprichting van een deugdelijke erfafscheiding wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de gebruiksregels van het wijzigingsplan.

Gelet op de stedelijke omgeving is de aantasting van het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

bezinning

De woning ligt ten zuiden van het plangebied. Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie gedaan naar de effecten van de op te richten bebouwing op de woning aan de Beatrixlaan 7a (Bulkens architecten 31 oktober 2017). Uit de studie blijkt dat er vanwege het bouwplan nauwelijks schaduwwerking is op woning of de tuin van reclamante. De aantasting van de belangen van reclamant is dan ook niet dermate in omvang dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld.

waardevermindering

Indien reclamante van mening is dat de waarde van haar woning daalt ten gevolge van het in geding zijnde wijzigingsplan, kan zij, na onherroepelijk worden van onderhavig wijzigingsplan, daarvoor een separaat verzoek indienen ex artikel 6.1 van de Wro. Opgemerkt wordt dat een dergelijk verzoek een zelfstandige afweging kent en als zodanig niet relevant is voor de afweging ten aanzien van de vaststelling van het wijzigingsplan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

b. Parkeren

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder het kopje c. parkeren.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het regels van het wijzigingsplan.

c. Wijzigingsvoorwaarden

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder het kopje b. Wijzigingsvoorwaarden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze reclamant 3.

Reclamant en ontwikkelaar hebben nadere afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Deze zijn op 20 december 2017 vastgelegd in een overeenkomst. Naar aanleiding van deze afspraken is de zienswijze op 3 januari 2018 ingetrokken.

Korte inhoud zienswijze reclamant 4.

- a) De afstand van de voorgevels tot de openbare weg is te klein daardoor wordt afbreuk gedaan aan het aanzicht. Andere woningen moeten een afstand aanhouden van 6m.
- b) De beschrijving van het stedenbouwkundig beeld en het straat- en bebouwingsbeeld in paragraaf 3.2.1 van de toelichting (wijzigingsvoorwaarden) is in tegenspraak met de plattegrond/inrichtingsschets van het plan.
- c) Projectontwikkelaar en aanwonenden worden ongelijk behandeld. Hij mag dit wel en aanwonenden niet.

Beoordeling

- a) In de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Sport' is geen minimale afstand of een rooilijn opgenomen. Voor het gebied is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat past bij de omgeving. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk grondgebonden woningen met kap voor, met een hoogte van maximaal 11 meter. De woningen uit voorliggend plan kennen een dorpse uitstraling en een situering op de kavels die past bij het heersende straat- en de stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied. De maximale hoogte van 10 m komt overeen met hetgeen in Haps gebruikelijk is, immers dezelfde bouwregels

zijn van toepassing.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

- b) Het stedenbouwkundig beeld wordt bepaald door hoogte, situering, type woningen en architectuur van de woningen. Hiervan worden hoogte, type woningen en situering geregeld in planregels en verbeelding van het wijzigingsplan. De inrichtingsschets die ter illustratie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, past in de planregeling.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

- c) De bestaande planregeling voor de woning van reclamant en het wijzigingsplan zijn niet op alle punten vergelijkbaar. Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locatie van de sporthal is maatwerk specifiek voor deze locatie. De planregeling voor de woningen aan de Beatrixlaan (bestemmingsplan 'Haps') heeft als uitgangspunt het vastleggen van de bestaande situatie. Omdat er geen sprake is van gelijke gevallen kan er geen beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Beoordeling

De onder 1. genoemde zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze worden de regels van het wijzigingsplan gewijzigd.

De onder 2. genoemde zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze worden de regels van het wijzigingsplan gewijzigd.

De onder 3. genoemde zienswijze is ingetrokken.

De onder 4. genoemde zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van de regels van het wijzigingsplan 'Haps, Vivellihof'.

Aan de planregels wordt toegevoegd:

Specifieke gebruiksregels bestemming Wonen.

Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de doeleinden als genoemd in artikel 4.1 indien tussen het perceel Beatrixlaan 7a en het plangebied een erfafscheiding van minimaal 1 m hoog is aangebracht.

Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de doeleinden als genoemd in artikel 4.1 indien voldoende parkeerplaatsen zijn aangelegd binnen of in de directe omgeving (< 500m) van het plangebied conform artikel 12.3 of 12.4 van deze planregels.

De planregels worden door bovengenoemde toevoeging henummerd.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen van het wijzigingsplan 'Haps, Vivellihof'

Naam en bestandenset van het wijzigingsplan worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerp-wijzigingsplan naar vastgesteld wijzigingsplan.

BEATRIXLAAN HAPS

BEZONNINGSSTUDIE

21 maart



9.00u



12.00u



15.00u



18.00u

21 juni



9.00u



12.00u



15.00u



18.00u

21 september



9.00u



12.00u



15.00u



18.00u

21 december

zon onder



12.00u



15.00u

zon onder