



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Singel 1 / EVAB

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904.BPSingel1VLD-VG01

Auteur(s):
J. Broeke

Datum:
15 mei 2018

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

College: 22 mei 2018

Commissie Fysiek domein: 12 juni 2018

Raad: 10 juli 2018

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Inleiding	3
	2.1 Doel van deze nota.....	3
	2.2 Leeswijzer	3
	2.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen	3
	2.4 Overzicht van zienswijzen	4
3	Zienswijzen	5
	3.1 Reclamant 1.....	5
	3.2 Reclamant 2.....	7
	3.3 Reclamant 3.....	11
4	Ombtshalve wijzigingen.....	13
5	Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)	14
	5.1 Verbeelding.....	14
	5.2 Regels.....	15
	5.3 Toelichting	15
6	Bijlage I Oanduiding gronden Gemeente Stichtse Vecht.....	16

2 Inleiding

2.1 Doel van deze nota

Het ontwerpbestemmingsplan “Singel 1” heeft vanaf vrijdag 23 maart 2018 tot en met donderdag 3 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van zes weken zijn drie zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is deels gelijklopend. Voorafgaand aan de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd ten behoeve van het vooroverleg en hebben intensieve gesprekken plaatsgevonden met de daartoe opgerichte klankbordgroep.

In deze ‘Nota Zienswijzen’ zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Singel 1” samengevat en beantwoord. Vervolgens is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde “Staat van wijzigingen”. De “Staat van wijzigingen” maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

2.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een ‘reclamant’ genoemd. In hoofdstuk 3 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In Hoofdstuk 5 is de “Staat van wijzigingen” opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

2.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen

Het voorliggende bestemmingsplan “Singel 1” is opgesteld ten behoeve van een woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalig garagebedrijf (EVAB) aan de Singel in Vreeland. In de toelichting van het bestemmingsplan staan de (beleids)uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen vormen deze (beleids)uitgangspunten de basis. De volgende stap in het proces biedt belanghebbenden de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.4 Overzicht van zienswijzen

	Reclamant	Straat	Huisnummer	Postcode	Woonplaats
3.1	Reclamant 1	Singel	42	3633 CS	Vreeland
3.2	Reclamant 2	Nigtevechtseweg	8	3633 XS	Vreeland
3.3	Reclamant 3	Geert Scholtenslaan	10	1687 ZG	Wognum

3 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Alle oorspronkelijke zienswijzen worden wel in acht genomen bij de verdere behandeling van het bestemmingsplan.

3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	Reclamant maakt zich zorgen over het parkeren na de realisatie van het plan. Momenteel wordt de Singel al meer en meer gebruikt voor het parkeren van bewoners en bezoekers. Het plan voldoet aan de GVVP 2013 norm wat is vastgesteld door de gemeenteraad, met name door het parkeren op eigen terrein wordt aan de norm voldaan. Handhaving hiervan is onmogelijk en moet je de "handhaver" ook niet willen aan doen. Beter is het om voldoende externe parkeerruimte te creëren. De reclamant verzoekt de gemeenteraad om bij dit plan niet toe te geven aan de wensen van de ontwikkelaar. Plannen worden ingezet om maximale grondwaarde te realiseren voor de projectontwikkelaar en deze vertrekt na 1 jaar weer. Voor ons dorp is het beter om ook in te zetten op meer leefbaarheid voor de bewoners. De huidige bebouwing van de EVAB beslaat 666 m2. Volgens de ontwikkelaar zal de toekomstige bebouwing een ruimte beslaan van 757 m2. Waarom meer bebouwen als wat er nu al staat? Concreet verzoek ik de Gemeenteraad de vrijstaande woning op te offeren voor de realisatie van: 1. Extra parkeerplaatsen 2. Speelvoorziening of andere invulling voor het algemeen nut.	Uitgangspunt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is dat deze geen onaanvaardbare negatieve effecten mag hebben op de parkeerbalans. Daarom dient bij een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling hierin voorziet heeft de gemeente Stichtse Vecht het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2013 (GVVP 2013) vastgesteld. Hierin worden, rekening houdend met de beoogde bestemming en de mate van verstedelijking, normen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen. In het onderhavige plan is rekening gebied met het gebiedstype "rest bebouwde kom" en een parkeernorm van 1,7 voor de appartementen tot 2,3 per vrijstaande woning. In het plangebied worden uiteindelijk 22 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 6 parkeerplaatsen direct aansluitend aan de Singel. Het voorliggende plan voldoet aan de parkeernorm van het GVVP 2013 en daarmee aan het door de raad vastgestelde beleid. Hoewel wij weten dat de parkeerdruk in de omgeving van de Singel groot is kunnen wij bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet eisen dat een deel van deze parkeerdruk door het plan wordt opgevangen. Nu het plan voldoet aan de parkeernorm en daarmee niet bijdraagt van de verdere parkeerdruk in de omgeving kunnen wij niet anders concluderen dat het bestemmingsplan voor wat betreft parkeren voldoet. Dat betekent echter niet dat wij niet actief op zoek willen gaan naar oplossingen in de directe omgeving. Naar aanleiding van het signaal van de omwonenden dat in de huidige situatie sprake	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		is van parkeerdruk kunnen twee oplossingsrichtingen nader worden bekeken. Enerzijds het aanbrengen van parkeervakken op de Singel, waarmee tevens de snelheid op deze weg wordt gereduceerd. Anderzijds kan onderzocht worden of er voldoende draagvlak is om de huidige groenstrook in de Pomonaweg (gedeeltelijk) in te richten voor parkeren. Deze opties kunnen wellicht een positief effect hebben op het terugdringen van de parkeerdruk in de omgeving. Deze mogelijke oplossingen staan echter los van het bestemmingsplan. Hoewel het plan mogelijk voorziet in een toename van het bebouwd oppervlak betekent dit niet dat het plan niet bijdraagt aan de verbetering van de fysieke leefomgeving in en rondom het plangebied. Het plan voorziet namelijk in de sanering van een bedrijfsbestemming, een afname van het verhard oppervlak, een afname van (potentiele) bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van woningen met bijbehorende verkeersbewegingen, de verkleining van een achterliggend agrarisch bouwvlak en voorziet uiteindelijk ook in een passend woningaanbod waar in Vreeland duidelijk behoefte aan is. Een toename van het bebouwd oppervlak betekent dus niet per definitie dat een plan niet bijdraagt aan de leefbaarheid of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het op grond van geldend ruimtelijk beleid mogelijk om verdere “verstedelijking” toe te staan binnen de rode contour van kernen. De bebouwing is gelegen binnen deze rode contour. Reclamant verzoekt de raad de vrijstaande woning uit het plan te schrappen ten behoeve van de realisatie van extra parkeerplaatsen of een speeltuin. Eerder hebben wij al aangegeven dat wij de ontwikkelende partij niet kunnen verplichten om meer parkeerplaatsen dan de norm uit het GVV 2013 te realiseren. Daarnaast vragen wij ons sterk af of het realiseren van een speeltuin in de bocht met de Nigtevechtseweg vanuit (verkeers)veiligheid wel zo verstandig is.	
--	--	---	--

3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1.	Volgens reclamant zal er een groot parkeerprobleem gaan ontstaan doordat er te weinig parkeerplaatsen zullen zijn. Reclamant voorziet dat de parkeerplaatsen die op “eigen terrein” zijn voorzien onttrokken worden ten gunste van de tuin. De enkelbestemming “Tuin” aan de voorzijde van de woningen bevat aangewezen gronden voor tuinen en parkeren. Om onttrekking te voorkomen dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein een enkelbestemming parkeren te krijgen waardoor de parkeerplaatsen niet mogen worden onttrokken. Het is volgens reclamant bijzonder dat het probleem van onttrekking wordt aangestipt in het ontwerpbestemmingsplan maar er niets wordt gedaan om dat in de toekomst te voorkomen. Het gebied was voorheen een groen gebied met onder andere volkstuinten welke zijn opgeofferd voor de bouw van de autogarage. Na de sluiting van het bedrijf zijn veel bewoners in grote mate hun auto's (circa 15, excl. bezoekers parkeren) op het terrein gaan parkeren. De ontwikkeling van dit maximale bouwplan zal ervoor zorgen dat zij op de straat moeten parkeren wat het gebruik van de weg en de veiligheid niet ten goede komt. Door de parkeerplaats aan de westzijde van het bestaande gebouw bestemd te houden voor parkeren kan men de overvloedige auto's daar kwijt. De toevoeging van enkele boompjes en ander groen op die parkeerplaats zal ook bijdragen aan de uitstraling en past bij de oorspronkelijke kwaliteit. De komst van de autogarage was immers ongelukkig op deze plek, laat staan dat de gemeente nu de mogelijkheid onbenut laat om de kwaliteit en uitstraling te herstellen.	De reclamant stelt voor om op particuliere gronden de bestemming “verkeer” op te nemen. Deze bestemming is echter doorgaans bedoeld voor de openbare ruimte, zoals wegen en fietspaden met bijbehorende voorzieningen als openbaar groen en straatmeubilair. Het gaat daarbij ook voornamelijk om gronden welke in beheer zijn van bijvoorbeeld een gemeente. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Singel 1” hebben wij echter geconstateerd dat een deel van de gronden, binnen het plangebied, in eigendom is van de gemeente. Deze gronden waren voorheen gelegen binnen de bedrijfsbestemming en zijn “automatisch”, maar onterecht, binnen de tuinbestemming opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit deel van het plangebied alsnog de bestemming “verkeer” krijgen. Daarbij zullen de zes parkeerplaatsen direct grenzend aan het plangebied ook opgenomen worden in de bestemming “verkeer”. Uitgangspunt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is dat deze geen onaanvaardbare negatieve effecten mag hebben op de parkeerbalans. Daarom moet bij een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied in de parkeerbehoefte worden voorzien. Om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling hierin voorziet heeft de gemeente Stichtse Vecht het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2013 (GVVP 2013) vastgesteld. Hierin worden, rekening houdend met de beoogde bestemming en de mate van verstedelijking, normen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen. In het onderhavige plan is rekening gehouden met het gebiedstype “rest bebouwde kom” en een parkeernorm van 1,7 voor de appartementen tot ruim 2 per vrijstaande woning. In het plangebied worden uiteindelijk 22 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 6 parkeerplaatsen direct aansluitend aan de Singel. Het voorliggende plan voldoet aan de parkeernorm van het GVVP 2013 en daarmee aan het door de raad vastgestelde beleid.	Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Hoewel wij weten dat de parkeerdruk in de omgeving van de Singel groot is kunnen wij bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet eisen dat een deel van deze parkeerdruk in het plan wordt opgevangen. Dat omwonenden de afgelopen periode gebruik hebben kunnen maken van het EVAB terrein, een privéterrein, als parkeerplaats is eigenlijk “luxe” geweest. Echter willen ook wij de onttrekking van parkeerplaatsen voorkomen. Daarom willen wij, naar voorbeeld van het (recent) vastgestelde bestemmingsplan “Vreeland-Oost”, ook in dit bestemmingsplan de verplichting opnemen dat een minimaal aantal parkeerplaatsen, op het eigen perceel, gehandhaafd moet blijven. In het bestemmingsplan “Vreeland-Oost” is dit gedaan door op de plankaart een extra aanduiding voor het minimale aantal parkeerplaatsen op te nemen en in de planregels het in stand houden van dit aantal verplicht te stellen. Uiteraard zal dit aantal overeenkomen met parkeernorm uit de GVVP 2013 behorende bij het plan voor Singel 1. Nu het plan voldoet aan de parkeernorm en daarmee niet bijdraagt van de verdere parkeerdruk in de omgeving kunnen wij niet anders concluderen dan dat het bestemmingsplan voor wat betreft parkeren voldoet. Dat betekent echter niet dat wij niet actief op zoek willen gaan naar oplossingen in de directe omgeving. Naar aanleiding van het signaal van de omwonenden dat in de huidige situatie sprake is van parkeeroverlast kunnen twee oplossingsrichtingen wellicht nader worden bekeken. Enerzijds het aanbrengen van parkeervakken op de Singel, waarmee tevens de snelheid op deze weg wordt gereduceerd. Anderzijds kan onderzocht worden of er voldoende draagvlak is om de huidige groenstrook in de Pomonaweg in te richten voor parkeren. Deze opties kunnen wellicht een positief effect hebben op het terugdringen van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied. Deze mogelijke oplossingen staan echter los van het bestemmingsplan. Reclamant verwijst naar een verleden waarin ter plaatse nog volkstuintjes aanwezig waren. Voor de beoordeling van het voorliggende plan en daarmee het maken van een goede	
--	--	--	--

		ruimtelijke afweging dient echter een vergelijking gemaakt te moeten worden met de geldende bestemming en de aanwezigheid van een bedrijfsfunctie.	
2.	De geplande bebouwing is veel omvangrijker dan het bestaande gebouw. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente zich laat verleiden tot deze maximale bebouwing en de gevolgen die daardoor veroorzaakt worden ten aanzien van het parkeren en de aantasting van de landschappelijke kwaliteit. De footprint van maximaal 7 woningen is vergelijkbaar aan de footprint van de huidige bebouwing van circa 600 m². De 4 extra woningen dragen alleen maar bij aan de winst van de ontwikkelaar en komt een groene, leefbare en veilige omgeving niet ten goede. Sterker, het zorgt voor problemen die op dit moment niet bestaan. Reclamant stelt voor het aantal woningen tot 7 te beperken en de resterende ruimte te gebruiken voor parkeren, groen en wellicht een veilig plekje om te spelen buiten de percelen. De reclamant acht een maximale bouwhoogte van 9 meter passend.	Hoewel het plan mogelijk voorziet in een toename van het bebouwd oppervlak betekent dit niet dat het plan niet bijdraagt aan de verbetering van de fysieke leefomgeving in en rondom het plangebied. Het plan voorziet in de sanering van een bedrijfsbestemming, een afname van het verhard oppervlak, een afname van (potentiele) bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van woningen met bijbehorende verkeersbewegingen, de verkleining van een achterliggend agrarisch bouwvlak en voorziet uiteindelijk in een passend woningaanbod voor diverse doelgroepen waar in Vreeland duidelijk behoefte aan is. Een toename van het bebouwd oppervlak betekent dus niet per definitie dat een plan niet bijdraagt aan de leefbaarheid of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het op grond van geldend ruimtelijk beleid mogelijk om verdere “verstedelijking” toe te staan binnen de rode contour van kernen. De bebouwing is gelegen binnen deze rode contour en dus voorziet het plan niet in een verdere verdichting van ons landelijk gebied. Daarbij wijzen wij er op dat de huidige (bedrijfsmatige) inrichting van het perceel in ieder geval niet bijdraagt aan de groene belevingswaarde van dit deel van de Singel. Reclamant verzoekt een bouwhoogte van 9 meter te hanteren. Dit wordt door reclamant passend geacht. Waarom deze maatvoering passend wordt geacht is niet nader gemotiveerd. Opvallend is dat het bestemmingsplan “Vreeland” voor de woningen aan de overzijde van het plangebied aan de Singel voorziet in een bouwhoogte van 12 meter. De maximale bouwhoogten van 10 en 11 meter zoals opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan “Singel 1” past dus binnen de bouwmogelijkheden op omliggende percelen. Reclamant verzoekt de raad de vrijstaande woning uit het plan te schrappen ten behoeve van de realisatie van extra parkeerplaatsen of een speeltuin. Eerder hebben wij al aangegeven dat wij een ontwikkelende partij niet kunnen verplichten om meer parkeerplaatsen dan de norm uit het GVVP 2013 te realiseren. Daarnaast vragen wij ons sterk af of het realise-	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ren van een speeltuin aan deze zijde van de Singel vanuit (ver-keers)veiligheid wel zo verstandig is.	
3.	Veilige weg. Op de Singel wordt hard gereden en daardoor ontstaat de vraag of de inrichting van de straat niet gewijzigd moet worden. Wellicht kan de gemeente aangeven of hierover is nagedacht aangezien het niet in het ontwerpbestemmingsplan voorkomt.	De inrichting van de Singel maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Zoals aangeven kan, in het kader van de parkeeroverlast, gekeken worden of er in de toekomst mogelijkheden zijn om de Singel opnieuw in te richten.	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	Aantasting landschappelijke kwaliteit door herbestemming weidegebied. Het plangebied strekt zich tot over de rode bouwcontour. In het plan wordt beschreven dat dit noodzakelijk zou zijn voor de bouw van de woningen. Dat is natuurlijk niet waar. Een andere planopzet is uiteraard mogelijk op het beschikbare terrein maar levert minder geld op voor de ontwikkelaar.	Reclamant doelt op de "overtuinen" die, gescheiden door een watergang, aansluitend aan de woonpercelen zijn gelegen. Deze percelen hebben de bestemming tuin gekregen met de nadere functieaanduiding "tuin-overtuin". Deze tuinen zijn gekoppeld aan de nieuwe woningen maar artikel 4 van de planregels ziet er op toe dat bouwmogelijkheden op deze gronden beperkt blijven. Terecht wordt in de zienswijze gewezen op de kernkwaliteiten van ons landelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Groene Hart en alhoewel het hier gaat om een overloopgebied (kernrandzone) van bebouwd gebied naar het open veenweidegebied zijn de kwaliteiten van ons landelijk gebied ook hier al herkenbaar. Bij de planontwikkeling is daarom rekening gehouden met de waarden van het landschap. Om de kwaliteit te kunnen waarborgen is in het bestemmingsplan "Singel 1" de dubbelbestemming "Waarde - Landschap" opgenomen. Deze bestemming legt, via artikel 8 van de planregels, extra beperkingen op aan de realisering van bouwwerken, alsmede werken en werkzaamheden van de onderliggende bestemmingen en vormt voorts de planologische beperking voor vergunningsvrije bouwwerken. Met de dubbelbestemming wordt bewerkstelligd (conform jurisprudentie) dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bebouwen, inrichten en gebruiken van die "overtuinen", dat geen sprake is van "erf" in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Bouwwerken en werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de landschappelijke kwaliteit (openheid) van het Groene Hart zijn verboden. Ook het beplanten van het gebied is in beginsel niet mogelijk omdat de openheid van het land-	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		schap daarmee niet gediend is. Mocht blijken dat het beplanten een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het verbod. Daarnaast zijn afspraken hierover in de overeenkomst vastgelegd. De initiatiefnemer zal dit verbod met een kettingbeding opnemen in de koopakte van de toekomstige kopers. Voor het overige moet gesteld worden dat de reclamant in zijn zienswijze voorbij gaat aan het feit dat het bestemmingsplan "Singel 1" ook voorziet in de gedeeltelijke sanering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Nigtevechtseweg 9. Aan de zuidzijde van de perceel wordt vanaf de voorzijde van het perceel, over een breedte van ruim 11 meter, het agrarisch bouwvlak gesaneerd (totaal 770m²). Dat betekent dat op dit deel geen agrarische (bedrijfs)bebouwing kan worden opgericht. Bebouwing die anders een behoorlijk effect gehad zou hebben op de openheid en kwaliteiten van het landschap.	
--	--	---	--

3.3 Reclamant 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
1.	Reclamant stelt een samenwerkingsovereenkomst te hebben ondertekend met de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan "Singel 1". Reclamant is van mening dat deze overeenkomst, ten onrechte, eenzijdig is opgezegd. In 2016 heeft reclamant een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling aan de Singel. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met het eerder door hen ingediende principeverzoek. Reclamant is van mening dat het door hen ingediende principeverzoek beter past bij de locatie en vindt dat de besluitvormingsprocedure onzorgvuldig tot stand gekomen is omdat geen rekening gehouden zou zijn met de onderliggende afspraken tussen initiatiefnemer en reclamant.	Zonder nader te motiveren lijkt reclamant het standpunt in te nemen dat de uitvoerbaarheid van het plan in geding is nu er geen sprake meer is van een samenwerkingsovereenkomst tussen bedoelde partijen. Volgens ons is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding omdat de indiener van het ontwerpbestemmingsplan (hierna initiatiefnemer) de enige partij is die aanspraak kan maken op de gronden binnen het plangebied. Reclamant kan dit niet. De eenzijdige opzegging van de samenwerkingsovereenkomst door initiatiefnemer betreft een privaatrechterlijke aangelegenheid tussen reclamant en initiatiefnemer. Deze opzegging heeft geen invloed op de potentiële eigendomspositie van de initiatiefnemer en hier vloeien geen aanspraken uit voort die relevant kunnen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is naar onze mening dus geen enkele relatie tussen de samenwerkingsovereenkomst en de opzegging daarvan en het onderhavige bestemmingsplan. Daarmee is bij de besluitvormingsprocedure de benodigde zorgvuldigheid in acht genomen.	Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het klopt dat het huidige plan afwijkt van het eerder (2016) ingediende principeverzoek. Na ontvangst van dit principeverzoek heeft de gemeente diverse nieuwe principeverzoeken ontvangen en beoordeeld. Reclamant was niet meer bij deze principeverzoeken betrokken. In gezamenlijk overleg, rekening houdend met het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de ambities uit onze Woonvisie (waaronder het uitgangspunt van 30% sociale bouw), zijn de initiatiefnemer en gemeente uiteindelijk tot het voorliggende plan gekomen. De initiatiefnemer heeft de uiteindelijke architect ingeschakeld en een ruimtelijk adviesbureau opdracht gegeven het bestemmingsplan op te stellen. Bij de totstandkoming van het plan is rekening gehouden met het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid en de kernkwaliteiten van het landschap en de karakteristiek van het omliggende gebied. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding te veronderstellen dat het voorliggende plan niet “past” in de omgeving.	
--	--	---	--

4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn drie ambtshalve wijzigingen.

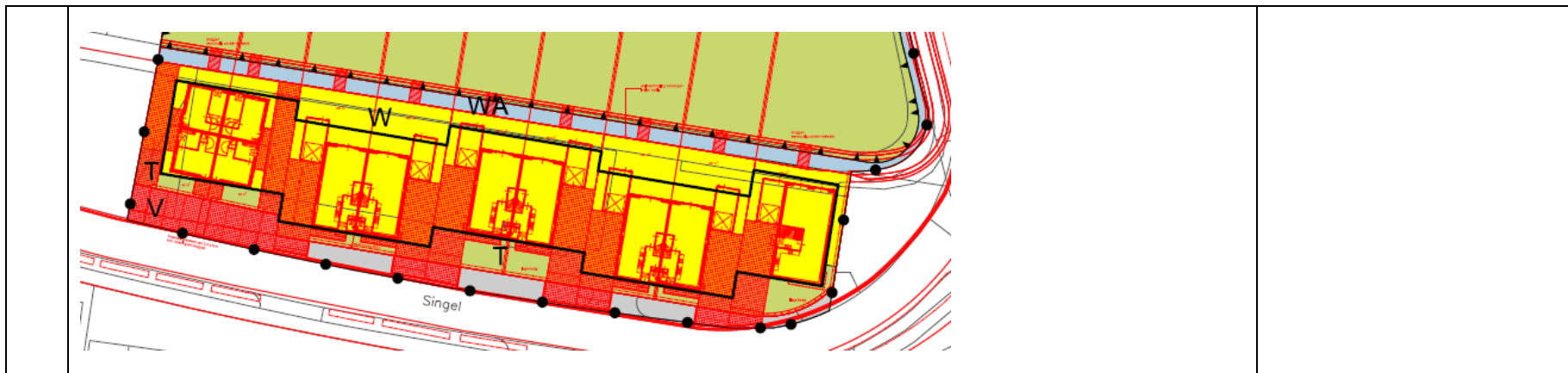
Nr.	Motivering	Aanpassing in:
1	In de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2 is al aangegeven dat gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Singel 1" geconstateerd is dat een deel van de gronden binnen het plangebied in eigendom is van de gemeente. Deze gronden waren voorheen gelegen binnen de bedrijfsbestemming en zijn "automatisch", maar onterecht, binnen de tuinbestemming van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit deel van het plangebied alsnog de bestemming "verkeer" krijgen. Daarbij zullen de zes parkeerplaatsen direct grenzend aan de Singel ook opgenomen worden in de bestemming "verkeer". Op de plankaart zal de bestemming "verkeer" opgenomen worden en in de planregels zullen bijbehorende regels opgenomen worden.	De planregels en verbeelding.
2	Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zodat de procedure kan worden voortgezet. Het ecologisch onderzoek dient wel op twee punten (de aanwezigheid van de huismus en de rugstreeppad) nader toegelicht te worden in de plantoelichting van het bestemmingsplan en aangevuld in de bijlagen van het bestemmingsplan. Het betreft hier tekstuele wijzigingen zonder verdere gevolgen voor het plan. Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen vindt nader overleg plaats in het kader van de omgevingsvergunning.	Toelichting van het bestemmingsplan
3	Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is opgemerkt dat het bouwvlak voor de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen, zoals opgenomen op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan, niet exact overeenkomt met de verspringende voorgevels zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan is verspringen de voorgevels ter plaatse van de twee-onder-één-kapwoningen enkele meters terwijl op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan één recht bouwvlak is opgenomen. Het bouwvlak op de verbeelding dient aangepast te worden aan het daadwerkelijke bebouwingsbeeld.	Verbeelding

5 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Singel 1” te Vreeland zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van

5.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De bestemming “Verkeer” zal op de verbeelding opgenomen worden ter plaatse van de gemeentelijke gronden binnen het plangebied en ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen aansluitend aan de Singel.  De bedoelde gronden van de gemeente, kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Vreeland, sectie B, nr 1575 is met een oranje omlijning en de aanduiding “gemeente” weergegeven op de bovenstaande afbeelding (links). Ter verduidelijking is deze afbeelding ook opgenomen in bijlage I bij deze nota. De bedoelde 6 parkeerplaatsen zoals weergegeven op afbeelding hierboven (rechts) zijn gelegen direct aansluitend aan de Singel, voor het blok met vier woningen.	Zienswijze reclamant 2 / ambtshalve wijziging
2	Op de verbeelding zullen aanvullende aanduidingen opgenomen worden met betrekking tot de instandhouding van het minimaal aantal parkeerplaatsen bij woningen.	Zienswijze reclamant 2
3	Het bouwvlak voor de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kapwoningen zal aangepast worden aan het verspringende karakter van de voorgevels ter plaatse van de twee-onder-één-kapwoningen zoals beoogd in het stedenbouwkundig plan. Op de volgende afbeelding is te zien dat het aangepaste bouwvlak (zwarte lijn) zodanig is aangepast en dat deze verspringt.	Ambtshalve wijziging



5.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Door het toevoegen van de bestemming “Verkeer” op de verbeelding zullen de bijbehorende planregels voor de bestemming toegevoegd moeten worden. Hiervoor is een apart artikel (artikel 5) aan de planregels toegevoegd. Dit betekent automatisch dat de nummering van de overige artikel ook wijzigt.	Zienswijze reclamant 2 / ambtshalve wijziging
2	In de planregels worden, bij strijdig gebruik in de bestemming “wonen” (artikel 7), voorschriften opgenomen met betrekking tot het in stand houden van parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen.	Zienswijze reclamant 2

5.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Het ecologisch onderzoek dient wel op twee punten (de aanwezigheid van de huismus en de rugstreeppad) nader toegelicht te worden in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Het betreft hier tekstuele wijzigingen zonder verdere gevolgen voor het plan. Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen vindt nader overleg plaats in het kader van de omgevingsvergunning.	Ambtshalve wijziging

Aldus besloten in de raadvergadering van

Griffier

Voorzitter

6 Bijlage I Aanduiding gronden Gemeente Stichtse Vecht



Gronden Gemeente Stichtse Vecht zijn oranje omlijnd.