

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPAN HERBAIJUM – RIJKSWEG 9**

**Reactienota Zienswijzen
Bestemmingsplan Herbaijum - Rijksweg 9**

Code 20191822 / 02-06-2020

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TOTSTANDKOMING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. CONCLUSIE	7

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Herbaijum – Rijksweg 9* heeft met ingang van 17 maart 2020 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de totstandkoming van het bestemmingsplan *Herbaijum – Rijksweg 9*. In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en per onderdeel voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft hiervan een conclusie.

Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijze kan worden teruggevallen.

2. TOTSTANDKOMING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Om te zorgen voor een verduidelijking bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze, is het van belang om eerst beknopt de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan uiteen te zetten.

Voorheen was in het plangebied een voormalig autobedrijf met bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. Er stonden een showroom en een werkplaats in het plangebied. De bedrijfsvoering ter plaatse is inmiddels beëindigd en de showroom en werkplaats zijn inmiddels gesloopt. Om te voorkomen dat deze locatie een zogenaamde rotte kies wordt, is het noodzakelijk om het gebied voor een nieuwe functie in gebruik te nemen. De initiatiefnemer heeft daarom de bedrijfsbebouwing gesloopt en wil twee nieuwe, vrijstaande woningen realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal eveneens voor reguliere bewoning worden gebruikt.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Door een belanghebbende (hierna: reclamant) is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is er een overleg gevoerd met de reclamant, met als doel om tot elkaar te komen en te onderzoeken hoe de punten uit de zienswijze het beste kunnen worden behandeld. Bij dit overleg zijn de gemeente, de reclamant en de initiatiefnemer aanwezig geweest. Dit heeft er toe geleid dat een aantal punten uit de zienswijze reeds zijn uitgesproken en dat tot een overeenstemming is gekomen tot oplossingen. Hier volgt en samenvatting van de zienswijzen en, per deelonderwerp, een gemeentelijke reactie.

1. Afwijkingsmogelijkheid bouwen buiten het bouwvlak

De reclamant stelt dat in de regels van de bestemming Wonen (artikel 3) een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om de woningen buiten het bouwvlak te kunnen bouwen. De reclamant is in de veronderstelling dat de woningen door middel van deze afwijkingsbevoegdheid verder naar de weg toe kunnen worden gebouwd dan dat ze nu staan ingetekend. Daarop verzoekt de reclamant om aan lid 3.4 onder a de voorwaarde te verbinden dat de feitelijke rooilijn van de voormalige bedrijfswoning niet kan worden overschreden.

Reactie gemeente:

In de betreffende regeling in artikel 3.4 onder a van het ontwerpbestemmingsplan Herbaijum – Rijksweg 9 is opgenomen dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits bij de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,00 meter bedraagt. We voegen hieraan toe dat de uitbreiding niet aan de naar de weg gekeerde gevel mag plaatsvinden. Op die manier kan niet voor de rooilijnen die zijn aangegeven gebouwd worden.

2. Aanduiden maximaal aantal woningen

De reclamant geeft aan dat in de bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen geen maximum aantal woningen is opgenomen en dat de bouwvlakken dermate ruim zijn dat meerdere woningen gebouwd zouden kunnen worden. Daarop stelt reclamant voor dat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen die niet meer dan één woning per bouwvlak mogelijk maakt.

Reactie gemeente:

De bouwvlakken zijn afgestemd op de voorgenomen woningen en liggen hier vrij strak om heen. Desondanks is de gemeente het eens met reclamant in die zin dat het nu inderdaad mogelijk is om meerdere (kleinere) woningen binnen een bouwvlak te realiseren. Daarom wordt de regeling van de bestemming Wonen aangepast in die zin dat wordt opgenomen dat per bouwvlak één woning is toegestaan.

3. Maatvoering en privacy

De reclamant wijst erop dat de maximale goot- en bouwhoogte van de middelste woning in het plangebied twee bouwlagen met een kap toelaat (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10 meter). De reclamant geeft aan dat dit niet strookt met het bebouwingsbeeld van aangrenzende woningen en dat hen altijd is voorgehouden dat er een notariswoning zou worden gebouwd. Daarnaast geeft de reclamant aan dat de woning op gelijke hoogte komt te liggen met de achtertuin van de woning van de reclamant. De reclamant stelt dat de hogere bouwhoogte in combinatie met deze situering een aanzienlijke inbreuk doet op zijn privacy. Daarom stelt de reclamant voor de maximale goot- en bouwhoogte terug te brengen tot respectievelijk 4 en 9 meter. Dit wordt ook in de toelichting op de regels in paragraaf 5.2 zo gesteld.

Reactie gemeente:

Het is van begin af aan de bedoeling geweest om op deze locatie (middelste woning in het plangebied) een herenhuis te realiseren, die bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Dit is ook direct de reden waarom de rooilijn verder naar achter is gelegen. Door de woning verder naar achter te situeren wordt voorkomen dat deze te prominent in het straatbeeld komt te staan. De in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale goot- en bouwhoogte blijft dan ook gehandhaafd voor dit bouwvlak.

Wij hebben kennis genomen van het feit dat reclamant stelt dat in de communicatie het niet duidelijk is geweest dat hier een herenhuis zou worden gebouwd en nemen dit mee in de evaluatie. De toelichting van paragraaf 5.2 wordt afgestemd op de specifieke situatie die in het plangebied beoogd en geregeld wordt.

In de volgende reactie wordt verder ingegaan op het privacy-aspect.

4. Privacy

De reclamant stelt dat de rooilijn van de middelste woning in het plangebied verder naar achter ligt dan met hen is gecommuniceerd. Het was bij hem wel bekend dat de rooilijn zo inspringen, maar dat deze dan bij het begin van de bijkeuken van de voormalige bedrijfswoning zou liggen. Nu is deze zo ver naar achter gelegd, dat deze geheel achter de voormalige bedrijfswoning ligt.

De reclamant stelt dat, gelet op het bebouwingsbeeld en de gewenste privacy, het voor de hand ligt de rooilijn enkele meters richting de Rijksweg te verschuiven. Daarmee, zo stelt de reclamant, wordt de verspringende rooilijn gehandhaafd maar worden de negatieve effecten van het woongenot ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning beperkt.

Reactie gemeente:

In de gemeentelijke reactie op punt 3 uit deze zienswijzennota is aangegeven waarom is gekozen voor de rooilijn zoals deze nu in het plan is opge-

nomen. De gemeente is van mening dat de rooilijn op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en houdt hieraan vast. Wel hebben naar aanleiding van deze zienswijze ten aanzien van de privacy van de reclamant gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de reclamant. Daarin is overeengekomen dat op de erfgrans tussen de voormalige bedrijfswoning en de naastgelegen woningen een erfafscheiding (met opgaande beplanting) wordt aangebracht. Dit is echter niet in het bestemmingsplan te regelen omdat dit een privaatrechtelijke kwestie is. In goed overleg met de reclamant en de initiatiefnemer is overeengekomen dat deze kwestie privaatrechtelijk opgelost gaat worden.

5. Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken

De reclamant stelt dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die in de woonbestemming wordt toegestaan niet toereikend is voor het perceel van de voormalige bedrijfswoning. In de regeling mag deze niet meer bedragen dan 100 m². De reclamant geeft aan dat in de huidige situatie hun schuur al een oppervlakte van 140 m² heeft. De reclamant zou graag zien dat de regeling in het bestemmingsplan recht doet aan de bestaande en toekomstbestendige situatie. Deze schuur is kortgeleden gerenoveerd en voorzien van zonnepanelen.

Daarnaast heeft de reclamant de wens om in de toekomst een overkapping of dergelijk bouwwerk op het perceel bij te bouwen. De reclamant stelt daarom voor om in de regels van het bestemmingsplan 200 m² aan bijgebouwen toe te staan. De reclamant geeft daarbij aan dat voorheen naast de bestaande schuur ook een garagebox met een oppervlakte van 90 m² op het perceel heeft gestaan, waarmee de totale oppervlakte aan bijgebouwen destijds 230 m² bedroeg.

Reactie gemeente:

De gemeente houdt vast aan de 100 m² toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen. De bestaande schuur valt onder het overgangsrecht en daarbij is de gemeente van mening dat vergunde situaties planologisch wel geregeld moeten zijn. De regels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

In het kader van de rechtsgelijkheid wordt het niet gewenst geacht om voor in dit specifieke geval nog eens extra oppervlakte aan erfbebouwing toe te staan en wordt vastgehouden aan de voor de gemeente geldende algemene erfbebouwingsregeling. De landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen bieden ruimte voor de reclamant om nog een extra aantal vierkante meters aan bijgebouwen te kunnen realiseren. Omdat dit vergunningsvrij is geregeld hoeft dit niet ook nog in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

6. Foutieve verwijzingen

De reclamant geeft aan dat er een aantal foutieve verwijzingen in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Reactie gemeente:

De foutieve verwijzingen worden aangepast. De regels zijn hier integraal op doorgelopen.

7. Kavelbegrenzing beeldkwaliteitplan

De reclamant geeft aan dat de kavelbegrenzing, zoals deze in afbeelding 1 van het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is opgenomen, niet juist is. De reclamant wenst dat dit wordt aangepast naar een juiste begrenzing.

Reactie gemeente:

Deze afbeelding zal worden aangepast om een juiste kavelbegrenzing hierin weer te geven.

4. CONCLUSIE

Naar aanleiding van de zienswijze worden een aantal punten in de regels aangepast. Dit betreft de volgende wijzigingen:

- Aan artikel 3.4 lid a wordt toegevoegd dat uitbreiding van het hoofgebouw niet voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag plaatsvinden;
- Aan artikel 3.2.2. lid b wordt toegevoegd dat bestaande oppervlakten aan bijgebouwen eveneens zijn toegestaan;
- Aan de bouwregels onder artikel 3.2.1. wordt toegevoegd dat per bouwvlak één woning mag worden gerealiseerd;
- De foutieve verwijzingen in de regels wordt hersteld.

Verder wordt in de toelichting paragraaf 5.2 aangepast zodat de juridische toelichting beter aansluit op de regeling van de woonbestemming en wordt afbeelding 1 van bijlage 1 aangepast zodat een juiste kavelbegrenzing wordt weergegeven.

Wat betreft de erfafscheiding ter privacy van de reclamant, is dit iets dat niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Hiervoor wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de reclamant.

===