

Bestemmingsplan

Plantagebaan 192, Wouwse Plantage

Nota zienswijzen

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	3
1.1. Doel en opzet nota	3
1.2. Overzicht zienswijzen	4

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
2.1 Reclamanten no. 1, mevr. Roosen en dhr. Elst, Rozenhof 12, Wouwse Plantage	5
2.2. Reclamanten no. 2, dhr. Langeveld en mevr. Vierhout, Baron de Catersstraat 1, Wouwse Plantage	7

Bijlagen:

1. Verslag hoorzitting
2. Overzicht indieners van zienswijzen

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Plantagebaan 192, Wouwse Plantage", heeft met ingang van 26 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat dit op 23 en 25 maart 2012 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Naar aanleiding van dit ontwerp bestemmingsplan zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn mede in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 15 mei 2012 plaatsgevonden. Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijze te geven. Het verslag van deze hoorzitting is als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

Overwegingen

In de "Rapportage vooroverleg en inspraak" zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties. Deze overwegingen maken deel uit van de onderhavige zienswijzenbehandeling en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is in zijn geheel verzekerd door een anterieure overeenkomst. Dat betekent dat kostenverhaal niet plaatsvindt via een exploitatieplan.

Leeswijzer

De hierna volgende paragraaf 1.2 verwijst naar het separate overzicht van de binnengekomen zienswijzen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1.2. Overzicht zienswijzen

Van twee belanghebbenden is een zienswijze ontvangen. In de bij dit rapport opgenomen bijlage 2 zijn de adresgegevens van deze beide reclamanten opgenomen.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Reclamanten 1, mevrouw M. Roozen en de heer M.L.C. Elst, Rozenhof 12, 4725 AL Wouwse Plantage

Zienswijze

- a. Reclamanten hebben zich in het kader van het vooroverleg reeds uitgesproken over het type en het aantal woningen. Zij plaatsen verder vraagtekens bij de economische haalbaarheid van dit gedeelte van het plan en het gegeven dat de gemeente heeft aangegeven dat als de woningen niet verkoopbaar blijken te zijn, de woningen bij het seniorencomplex betrokken zullen worden.
- b. Reclamanten maken bezwaar tegen de afstand van de nieuwe bebouwing tot de eigen woning.
- c. Reclamanten verzoeken een nadere toelichting op punt 6.3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.
- d. Reclamanten geven aan dat zij graag voldoende groen terug zien in de wijk, bijvoorbeeld in de vorm van leilinden.

Overwegingen

- a. Het plan is economisch uitvoerbaar omdat de kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. De woningen in dit gedeelte van het plangebied worden onder andere voor starters gerealiseerd. Verder zijn de financieringsmogelijkheden het afgelopen jaar fors aangepast. De economische haalbaarheid voor het gehele plan is kansrijker op het moment dat sprake is van voldoende diversiteit in aanbod qua doelgroep en prijsklasse. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een realisatieovereenkomst gesloten. Mocht blijken dat bij de ontwikkeling geen vraag is naar dit type woningen dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om minder dan 5 woningen weg te zetten. In de realisatieovereenkomst is vastgelegd wanneer kan worden gestart met het bouwen van woningen. De projectontwikkelaar is degene die de woningen verkoopt. Tot slot wordt opgemerkt dat waar het gaat om het realiseren van de rijwoningen specifiek voor dit gedeelte van het plangebied is gekozen omdat de woningen qua maatvoering goed aansluiten bij de bestaande woningen aan het Rozenhof.
- b. Er wordt naast het perceel van reclamanten een tegelpad aangelegd van 1 meter breed. Dit tegelpad wordt juist aangelegd om meer afstand te creëren. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten is het bestemmingsplan reeds aangepast, zodat slechts twee woningen een achterontsluiting hebben langs het perceel van reclamanten. De overige drie woningen hebben de achterontsluiting aan de andere zijde. Tevens is door de projectontwikkelaar toegezegd dat in de zijgevel ondoorzichtige ramen komen. Kopers hebben de keuze tussen geen opening in de zijgevel of een opening die bijvoorbeeld door de toepassing van melkglas niet transparant zal zijn.
- c. In paragraaf 6.3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is het volgende vermeld: "Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaat-

bare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven." Deze passage in de toelichting is onjuist. Het betreft een standaardalinea die in bestemmingsplannen wordt opgenomen. In dit bestemmingsplan is er echter voor gekozen om alle maximale goot- en bouwhoogtes te vermelden op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze alinea had derhalve niet in de toelichting moeten worden opgenomen. De maximale goothoogte voor dit plangebied is vier meter en de maximale bouwhoogte is 8,5 meter.

Deze passage zal worden doorgehaald, waardoor deze passage geen werking meer heeft. Hierbij wordt opgemerkt dat de toelichting van een bestemmingsplan geen bindende juridische werking heeft. Dit geldt alleen voor de regels en de verbeelding. Voor deze wijze is gekozen, omdat het bestemmingsplan anders gewijzigd vastgesteld zou moeten worden, hetgeen een langere proceduredtijd betekent.

- d. Mede voor het groen in het plangebied is een technisch masterplan opgesteld; daarin wordt uitgelegd hoe het toekomstig openbaar groen gebied eruit moet komen te zien. Dit technisch masterplan maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst. In overleg met ontwikkelaar is inspraak hierop mogelijk. De ontwikkelaar legt het groen aan. Er zullen echter geen leilinden in het openbaar gebied worden geplant, aangezien deze bomen intensief onderhoud vergen.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamanten kan niet worden tegemoet gekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal de omstreden passage worden doorgehaald in de toelichting.

2.2. Reclamanten 2, de heer M.C. Langeveld en mevrouw S.M. Vierhout, Baron de Catersstraat 1, 4725 AX Wouwse Plantage

Zienswijze

- a. Reclamanten geven aan dat hun privacy wordt aangetast doordat de tuinen van de nieuwe woningen in de richting van hun rechter perceelsgrens zijn gepland. Reclamanten verzoeken het plan aan te passen zodat niet 5 maar maximaal 2 á 3 woningen worden gerealiseerd, zodat de bebouwingsdichtheid minder groot is en het verschil tussen de nieuwe en de bestaande percelen minder groot is.
- b. Reclamanten stellen voor om de toegangsweg naar de nieuwe woningen langs hun perceel te laten aanleggen. Verder hebben reclamanten tijdens de hoorzitting een tekening overhandigd waar drie woningen naast hun perceel zijn ingetekend in plaats van 5 woningen. Door een andere indeling van de andere percelen zou uiteindelijk één woning komen te vervallen.

Overwegingen

- a. De gemiddelde perceelsgrootte is 421,32 m². Dit zijn bovengemiddelde percelen. In eerdere schetsen, die gepresenteerd zijn aan omwonenden, was sprake van twee drie onder een kap woningen en één vrijstaande naast dit perceel. Dit is toen aangepast naar de huidige verkaveling omdat dit meer en beter aansluit bij de omgeving. Op het moment dat reclamanten hun woning kochten, waren zij op de hoogte van een toekomstige woningbouwontwikkeling naast hun woning. De ontwikkelde woningen zijn vanaf schetsniveau ontworpen met de doelstelling de eventuele privacybreuk tot een minimum te beperken. De woningen zijn zo ver mogelijk aan de voorzijde van het perceel gesitueerd met achtertuinen van ongeveer 15 meter diep.
- b. De infrastructuur is op verzoek van de bewoners van Wouwse Plantage aangepast zodat de dorps hofstructuur zou blijven bestaan. Er zijn 11 varianten besproken waarbij uiteindelijk de huidige opzet van rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen is overgebleven. Er is gekozen voor flexibiliteit in het bestemmingsplan door een systematiek in de vorm van het leggen van een bouwblok waarbinnen gebouwd kan worden. De vrijstaande kavels hebben een maatvoering naar hedendaagse maatstaven. In het voorstel van reclamanten staan naast het perceel van reclamanten drie zeer grote percelen ingetekend. In deze setting zijn dit soort percelen niet haalbaar. Tevens zou volgens de schets van reclamanten 1 woning komen te vervallen terwijl het uiteindelijke aantal te realiseren nieuwe woningen voor een dergelijke ontwikkeling uiteraard cruciaal is voor de economische haalbaarheid.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamanten kan niet worden tegemoet gekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1. Verslag hoorzitting

Bijlage 2. Overzicht indieners van zienswijzen

Indieners van zienswijzen:

1. mevrouw M. Roozen en de heer M.L.C. Elst
Rozenhof 12
4725 AL Wouwse Plantage
2. de heer M.C. Langeveld en mevrouw S.M. Vierhout
Baron de Catersstraat 1
4725 AX Wouwse Plantage