



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN WONINGEN HORST 4

NOTA ZIENSWIJZEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 6 november 2014

1. INLEIDING

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Namens de volgende persoon is een zienswijze kenbaar gemaakt:

Naam en adres	Datum ontvangst
W.C.H van Bommel, Burgemeester Fiévezlaan 36, Kaatsheuvel	16 juli 2014

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabel is de ontvangen zienswijze samengevat en wordt een reactie op deze zienswijze gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 W.C.H van Bommel, Burgemeester Fiévezlaan 36, Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	<p>In tegenstelling tot de verbeelding is de term “wooneenheden” in het bestemmingsplan niet nader genoemd.</p> <p>Appellant wenst bevestigd te zien dat het gaat om maximaal twee woningen, elk ten behoeve van de huisvesting van één huishouden, dit om het bestemmingsplan op dit punt te kunnen handhaven.</p>	<p>De aanduiding op de verbeelding is gebaseerd op de Standaard Voorschriften BestemmingsPlannen (SVBP). Dit is een wettelijk voorgeschreven methodiek.</p> <p>De verbeelding in combinatie met de regels, meer specifiek in artikel 4.2.1, bepalen dat er enkel vrijstaande woningen dan wel tweekappers mogelijk zijn en dat met een maximum van in totaal 8 woningen.</p> <p>Voor de Pastoor de Klijnlaan gaat het om een bouwvlak waarbinnen maximaal twee woningen mogelijk zijn.</p>
b.	<p>Vanuit de flexibiliteit, meer specifiek in de combinatie van de verbeelding met de regels, bestaat voor de bebouwing langs de Pastoor de Klijnlaan de mogelijkheid tot een bebouwde straatwand van 42 meter te komen.</p> <p>Ter voorkoming van deze ongewenste situatie dienen nadere eisen in het plan te worden opgenomen ten aanzien van de maximale breedte van wooneenheden/woningen.</p> <p>Tevens dient het bouwvlak te worden verkleind op de wijze, zoals appellant in zijn inspraakreactie van 4 december 2013 reeds heeft voorge-</p>	<p>Het bouwvlak aan de Pastoor de Klijnlaan heeft inderdaad een breedte van 42. Die strook is opgenomen om de nodige flexibiliteit te hebben in het ontwerp van de woningen, waarbij ingespeeld kan worden op de specifieke eigenschappen van de percelen. Dat dit in theorie zou kunnen leiden tot de bouw van een twee-onder-een kap woning met een frontbreedte van 42 meter, is juist. Die mogelijkheid is echter zuiver theoretisch en dan geeft de wens flexibel te regelen de doorslag.</p> <p>Zoals aangegeven in de nota inspraak wordt hierin geen aanleiding gevonden tot een aanpassing als gevraagd</p>

	steld.	
c.	<p>Geconstateerd wordt dat ter bescherming en instandhouding van de aanwezige waardevolle bomen in het ontwerpplan de aanduiding 'wm'. Doordat deze aanduiding in het digitale plan lijkt te ontbreken is sprake van een onvoldoende waarborging van de instandhouding van de waardevolle bomen.</p> <p>Ook het enkel opnemen van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de boomopstanden is onvoldoende om deze in stand te houden.</p> <p>Ook door bebouwing in de nabijheid van de kroonprojecties kan de instandhouding in gevaar worden gebracht.</p>	<p>De functieaanduiding is wel degelijk digitaal raadpleegbaar en herkenbaar als functie 'waardevolle boom'.</p> <p>In die zin is als gevolg van dit argument geen sprake van een onvoldoende waarborging van de instandhouding van de waardevolle bomen.</p> <p>Gelijktijdig moet worden geconstateerd dat geen sprake is van een situatie, waarbij een belemmering aan de orde is om op een adequate wijze zienswijzen over het ontwerpplan naar voren te kunnen brengen.</p> <p>Vast staat dat de als waardevol aangeduide bomen in stand dienen te blijven en dat enkel met een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden aan de boomopstanden kunnen worden uitgevoerd. Daarmee is het behoud van de bomen voldoende beschermd.</p> <p>Deze aanname wordt niet onderbouwd. De afstand tussen de geprojecteerde woningen en de kroonprojectie is overigens dermate dat van enige aantasting geen sprake zal zijn.</p>
d.	<p>Er is sprake van een strijdigheid van het ontwerpbestemmingsplan met het gemeentelijke Beleidsdocument Uitgangspunten Bescherming Waardevolle Bomen 2010/Lijst beschermwaardige bomen 2010. Op basis hiervan namelijk zijn niet zes, maar negen bomen beschermingswaardig zijn.</p> <p>De opgenomen aanduidingen betreft enkel de stammen van de waardevolle bomen en niet de kroonprojectie. Deze kroonprojectie is deels binnen de bouwvlakken geprojecteerd waardoor de instandhouding van de bomen niet dan wel onvoldoende is gewaarborgd. Ter plaatse van het bouwvlak geldt op basis van het ontwerpplan immers geen bescherming.</p>	<p>Op de lijst van waardevolle bomen is niet een aantal bomen aangegeven, doch is de gehele zone geduid als waardevol en daarmee vergunningplichtig ingeval van kap.</p> <p>Nu de lijst niet uitgaat van een getal is geen sprake van strijdigheid van het ontwerpplan met de lijst waardevolle bomen.</p> <p>In de regels is opgenomen dat het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag verboden is op de betreffende gronden ter plaatse van de aanduiding 'wm' werken en werkzaamheden aan de boomopstanden uit te (doen) voeren. De regels voorziet in een bescherming van de boomopstand en niet in de stam.</p>
e.	<p>Verzocht wordt tot het opnemen van een instandhoudingsverplichting voor alle negen waardevolle bomen in combinatie met het alsnog opnemen van een groenstrook waarbinnen ook de aangeduide kroonprojecties plus een ruimte van 1,5 meter buiten deze kroonprojecties volledig vallen.</p>	<p>Door de vergunningsplicht is een afdoende regeling opgenomen, die voorziet in de bescherming en instandhouding van de bomenrij binnen het plangebied.</p> <p>Een aantal is niet opgenomen in de lijst waardevolle bomen. Uit een inventarisatie van een deskundigenbureau is niet gebleken</p>

		van een aanvullende bescherming anders dan opgenomen in de regels.
f.	<p>Vanuit de geldende parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning is niet gebleken dat het voldoen aan deze parkeernorm is gewaarborgd in (de voorschriften van) het bestemmingsplan.</p> <p>Dit is temeer van belang voor een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid van een plan nu de bestaande parkeerdruk op het openbaar gebied al hoog is.</p>	<p>Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de woningbouw dient onder meer te worden voldaan aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.</p> <p>In samenhang met het gestelde in de plan-toelichting staat daarmee voldoende vast dat aan de norm van 2,2 parkeerplaats per woning moet worden voldaan.</p> <p>Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Mocht dit (geheel) aan de orde (kunnen) zijn, dan zal de aangevraagde vergunning daarop getoetst worden.</p>
g.	<p>Op basis van het ontwerpplan is een andere feitelijke invulling van de bouwmogelijkheden mogelijk en is het voldoen aan de parkeernorm niet verplicht gesteld.</p> <p>Dit kan betekenen dat het parkeren niet op eigen terrein plaatsvindt maar in het (al) te drukke openbaar gebied.</p> <p>Evenmin zijn onderzoeken gedaan naar de huidige parkeerdruk en of de mogelijke extra druk op openbaar parkeerterrein kan worden opgevangen.</p> <p>Verzocht wordt deze leemte te herstellen in die zin dat het voldoen aan de parkeernorm in het bestemmingsplan wordt geborgd.</p>	<p>In de combinatie van de verbeelding en de regels is duidelijk dat het plan voorziet in maximaal acht woningen in de categorie vrijstaand of tweekapper.</p> <p>Parkeren op eigen terrein is en blijft uitgangspunt.</p> <p>Omdat sprake is van parkeren op eigen terrein is dit niet noodzakelijk.</p> <p>Zie het gestelde onder f.</p>
h.	<p>In een aanvullende mail aan de leden van de gemeenteraad geven de heer en mevrouw Van Bommel aan dat de informatie van de zijde van de gemeente tekort is geschoten. Dit mede als gevolg van het niet op de openbare besluitenlijst vermelden van een beslissing van het college</p>	<p>Dat de desbetreffende beslissing niet op de openbare besluitenlijst is geplaatst, is juist. Dat juist hierdoor niet vóór het kopen van het appartement bekend was dat er op het terrein aan de Pastoor de Klijnlaan gebouwd zou kunnen gaan worden, is echter een misvatting.</p> <p>De besluitenlijst van 25 oktober 2011 is overeenkomstig de gebruikelijke handelwijze in de eerstvolgende vergadering vastgesteld en daarna vrijgegeven voor publicatie. Dus ook indien deze beslissing wel op de openbare besluitenlijst zou zijn geplaatst, zou deze eerst rond 2 november op de site van de gemeente zijn geplaatst. En dat is dus na de aankoop van het appartement.</p>
i.	<p>In de aanvullende mail wordt gesteld dat de voor het gemeenteperceel overeengekomen prijs niet reëel is en de initiatiefnemers daardoor</p>	<p>Voorafgaand aan het afsluiten van de koopovereenkomst is het perceel getaxeerd. De overeengekomen prijs ligt zelfs iets hoger</p>

	onevenredig worden beoordeeld	<p>dan de getaxeerde waarde en is daarmee marktconform.</p> <p>Bovendien heeft de overeengekomen prijs geen betrekking op bouwrijpe grond. Voordat er sprake zal zijn van een uit te geven bouwperceel, zullen er door de initiatiefnemers nog de nodige kosten moeten worden gemaakt en dragen de initiatiefnemers alle aan de ontwikkeling verbonden risico's.</p>
--	-------------------------------	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.