

Memo

Van : Koen Antonise
Aan : Gemeenteraad
Datum : 21 mei 2015
Onderwerp : Bestemmingsplan Distelakkerstraat 10-12

Registratienummer : INT15.0299

Registratiecode : 

Op 21 april 2015 is het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan Distelakkerstraat 10-12 in het college vastgesteld en doorgeleid voor de raadsvergadering op 9 juni a.s. Bezwaarmakers op het ontwerp hadden op 12 mei de mogelijkheid om hun zienswijze in de commissie Ruimte toe te lichten. Daar is geen gebruik van gemaakt. Middels een nagekomen brief is door 1 bezwaarmaker toch verzocht om het plan op punten te herzien (IN15.02741). In deze memo zullen de bezwaren worden weerlegd.

	Bezwaar	Antwoord
1	de woningen worden in het achtererf gebied gebouwd, verder naar achteren dan waar het bedrijfspand heeft gestaan. Hierdoor komen de woningen veel meer in het (uit)zicht te liggen en belemmeren het zicht deels. Zie ook de plaatjes op pagina 7 en 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is niet alleen nu, maar ook voor de toekomst i.v.m. mogelijke verkoop van de woning van belang.	De voormalige loods stond vrijwel op de erfgrans waardoor het zicht naar het zuiden bijna volledig geblokkeerd werd vanaf de woning aan de Distelakkerstraat 14. Daarbij staan op het perceel van Distelakkerstraat 14 diverse bijgebouwen (zie fig. 1 hieronder) die het zicht ook blokkeren. Het zicht wordt niet meer belemmerd door de nieuwe woningen dan in de voormalige situatie (zie fig. 2). Tevens blijft er vrij zicht in oostelijke richting. De groenstrook die ook belemmerend werkt is juist aangelegd om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van Distelakkerstraat 14.
2	de bebouwing neemt toe, in plaats van dat deze afneemt. Het bedrijfspand dat is gesloopt was 360m ² . Hiervoor in de plek kan een woongebouw komen van maximaal 180m ² . Echter, daarbij komen nog de bijgebouwen van maximaal 120m ² per woning, dat is 2x 120m ² = 240m ² , totaal dan 180 + 240 is 420m ² . Dat is 60m ² meer dan het gesloopte bedrijfspand. In de regels staat weliswaar dat per woongebouw maximaal één bijgebouw is toegestaan, maar er staat geen beperking dat deze maximaal 120m ² mag zijn, in tegendeel, er staat 120m ² per woning. Bijkomend is dat wanneer het bestemmingsplan voor het hele	In de tabel in artikel 5.2.3 staat dat er per woongebouw maximaal 1 bijgebouw is toegestaan van maximaal 120m ² . De berekening in het bezwaar klopt niet. De bijgebouwenregeling sluit aan bij de huidige regeling in het bestemmingsplan buitengebied. De WABO staat overigens vergunningsvrije bouwwerken toe tot 150 m ² bij een hoofdgebouw. Het bestemmingsplan kan een dergelijke toename van bebouwing niet tegenhouden. Wanneer het bestemmingsplan buitengebied herzien zal worden en dit plan opgenomen wordt zal opnieuw een afweging plaatsvinden van de bebouwingsmogelijkheden. Er is dan mogelijkheid om bezwaar te maken als dit

	buitengebied wordt herzien, dit wellicht gaat vallen onder de standaardregeling? En dan geldt dat een woning 1.000m ³ mag zijn, volgens de huidige algemene regels. Dan wordt het oppervlakte aan bebouwing nog groter.	wijzigt. Er is geen aanleiding om daar nu al rekening mee te houden.
3	groenstrook tussen Distelakkerstraat 12 en 14 Er wordt een groenstrook van 8 meter breed voorgesteld. In de praktijk zal deze waarschijnlijk bij de tuinen worden betrokken. In de regels van het bestemmingsplan is wel aangegeven dat deze is bedoeld voor gebiedseigen bomen voor landschappelijke inpassing, maar er is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze ook echt worden geplant en in stand gehouden.	De groenstrook zal waarschijnlijk inderdaad bij de tuin worden getrokken. Dat is geen probleem zolang deze maar groen en landschappelijk wordt ingericht. Artikel 5.2.2 verplicht eigenaren tot het aanbrengen en instandhouden daarvan.
4	het plan voldoet niet aan de beleidsregels voor functieverandering.	Dit argument is al weerlegd in de zienswijzenota.
5	Het plan is behoorlijk gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Moet dit niet eerst weer ter visie worden gelegd?	De wijzigingen blijven binnen zodanige marges, dat geen nieuwe tervisielegging van een ontwerp vereist is. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw ter visie gelegd waarna beroep mogelijk is bij de Raad van State.
6	Verder waren de onderzoeksrapporten niet beschikbaar bij de ter visie legging, in ieder geval niet digitaal.	Dit argument is al weerlegd in de zienswijzenota. Het bestaan van de rapporten is kenbaar in de plantoelichting.



Fig.1 Luchtfoto 2010 incl. bedrijfsloods Distelakkerstraat 12



Fig.2 Inrichtingsschets