

8. [redacted] en [redacted] wonende aan de [redacted] in Waalre,

9. [redacted] wonende aan [redacted] in Waalre,

10. [redacted] wonende aan de [redacted] in Waalre.

Middels dit schrijven dienen cliënten een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dennelaan 1-1A' zoals dat met ingang van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage is gelegd.

Inleiding

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan betreffende het wijzigen van het plangebied van de bestemming 'kantoor' naar de bestemming 'wonen' en 'verkeer'. Tegen deze bestemmingsplanwijziging en de concrete invulling daarvan zoals die thans is neergelegd in het ontwerp maken cliënten middels deze zienswijze nadrukkelijk bezwaar. Daartoe wijzen zij achtereenvolgens op de navolgende zaken.

Cliënten constateren dat het plangebied middels het voorliggende ontwerpplan gewijzigd wordt van de enkelbestemming 'kantoor' naar de enkelbestemming 'wonen' (en 'verkeer' en 'groen'), waarbij binnen de bestemming 'wonen' een tweetal woningen kunnen worden gerealiseerd.

Cliënten zullen in deze zienswijze hun bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan nader uiteen zetten. Daarbij zullen ze eerst enkele bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging als zodanig formuleren en vervolgens op meer specifieke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan ingaan.

I. Inspraak/participatie omgeving

Paragraaf 8.1 van de plantoelichting vermeldt onder het kopje 'inspraak' dat in het kader van de beoogde ontwikkeling door initiatiefnemers is gesproken met de bewoners van [redacted] en [redacted] en dat zij hen hebben geïnformeerd over de bestemmingswijziging en de te realiseren woningen conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd. Deze omwonenden zouden geen bezwaar tegen de plannen hebben, zo vermeldt de plantoelichting verder.

Cliënten stellen vast dat voorgenoemde conclusies niet juist zijn. Cliënten hebben d.d. 11 mei 2022 een schrijven in de brievenbus ontvangen, waarin de plannen van initiatiefnemers tot het realiseren van 2 woningen in het plangebied kenbaar werden gemaakt en nadien hebben initiatiefnemers een keer bij cliënten aangebeld. Het is niet juist dat bij die

gelegenheid cliënten hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Door meerdere cliënten is juist aangegeven dat zij de waarborging van hun privacy erg belangrijk vonden. Dat is een punt waarop het voorliggende ontwerpplan – zoals in het hierna volgende nader zal worden toegelicht – nu juist beslist niet voldoet.

Voorts geldt dat het schrijven van initiatienemers d.d. 11 mei 2022 geen maximaal te bebouwen oppervlakten vermeldde. Evenmin werd in dit schrijven aangegeven wat de maximale goothoogte en bouwhoogte van de te realiseren woningen zou zijn. Daarnaast was uit het schrijven ook niet duidelijk hoe de privacy van de omwonenden in de plannen zou worden gewaarborgd. Bovendien was in dit schrijven een afbeelding opgenomen waarop de te realiseren woning op de zuidelijk gelegen kavel in het plangebied op een andere plek was gesitueerd dan thans in het ontwerp het geval is.

Cliënten constateren dan ook dat de vereiste inspraak/participatie niet naar behoren heeft plaatsgevonden. In artikel 2 lid 1 van de Verordening participatie gemeente Waalre 2022 is bepaald dat participatie wordt toegepast 'wanneer het te verwachten is dat er belanghebbenden zijn die in aanzienlijke mate geraakt zullen worden door het betreffende beleid of besluit, ofwel wanneer te verwachten is dat betrokken bewoners of experts over relevante ervaringskennis of inzichten beschikken die bruikbaar zijn bij de ontwikkeling van het beleid of besluit.'

In de Handreiking participatie en communicatie van de gemeente Waalre is voorts aangegeven dat belanghebbenden niet alleen moeten worden geïnformeerd, maar dat ook de belangen van belanghebbenden moeten worden geïnventariseerd.¹ En vervolgens dient blijkens deze handreiking van het participatietraject een verslag te worden gemaakt. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake geweest. Zo is het door cliënten genoemde belang van de privacy voor omwonenden bij het eventueel realiseren van woningen in het plangebied niet verwerkt en van een verslag van een participatietraject is al evenmin sprake. Derhalve heeft inspraak/participatie over de beoogde ontwikkeling niet op een deugdelijke wijze plaatsgevonden, hetgeen tot gevolg heeft dat thans ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de omwonenden geen bezwaar tegen het initiatief zouden hebben. In het hierna volgende zal blijken dat deze constatering geheel ten onrechte in de plantoelichting is opgenomen, hetgeen mede het gevolg is van het niet behoorlijk nakomen van de participatie/inspraak-verplichtingen door de initiatiefnemer.

Het niet naar behoren nakomen van de inspraak/participatieverplichting door de initiatiefnemer had voor de gemeente bovendien aanleiding moeten zijn om aan de gewenste ontwikkeling geen medewerking te verlenen. In enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit uitgangspunt ook bevestigd.² Op grond

¹ Zie <https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/handreiking-participatie-en-communicatie>

² Zie ABRvS 23 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3580 en ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4209.

hiervan dient de thans in gang gezette bestemmingsplanprocedure te worden beëindigd en dient niet tot vaststelling van het bestemmingsplan te worden overgegaan.

II. Afstand camperverhuurbedrijf in relatie tot richtafstanden VNG

Voorts hebben cliënten het volgende moeten vaststellen ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een perceel waarop een camperverhuurbedrijf wordt geëxploiteerd. In de plantoelichting³ wordt er (terecht) op gewezen dat het plangebied en de daarop te realiseren geluidgevoelige bestemming 'wonen' valt binnen de richtafstand van 30 meter van het camperverhuurbedrijf (zijnde aan categorie 2 inrichting) zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Om die reden is door Econsultancy een geluidsrapport d.d. 6 oktober 2022 vervaardigd, waaruit zou volgen dat het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus voldoen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie voor een rustige woonwijk. Uit paragraaf 3 van genoemd rapport blijkt evenwel dat het camperverhuurbedrijf niet heeft willen meewerken aan het onderzoek van Econsultancy. Derhalve is het geluidsrapport gebaseerd op aannames en niet op de feitelijke situatie betreffende de concrete inrichting zoals die ter plaatse gevestigd is. De conclusie in het rapport van Econsultancy is derhalve niet gebaseerd op de feitelijke situatie ter plaatse, maar op aannames. Het geluidsrapport vormt zodoende een onvoldoende deugdelijke basis om van de richtafstand van 30 meter uit de VNG-publicatie af te wijken.

Cliënten wijzen er in dat verband ook op dat de inrichting (het camperverhuurbedrijf) pal grenst aan het noordelijke perceel zoals gelegen in het plangebied. Wat betreft de wijze van meten geldt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals heeft overwogen dat de richtafstanden volgens de VNG-brochure moeten worden gehanteerd als de afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.⁴ In casu bedraagt deze afstand slechts 2,5 meter. Gezien deze zeer korte afstand dient eens te meer een deugdelijke motivering aanwezig te zijn om van de richtafstand van 30 meter af te wijken zoals die in de VNG-publicatie gehanteerd wordt bij het omgevingstype rustige woonwijk waarvan in casu sprake is. Het voorgenoemde geluidsrapport vormt daarvoor een onvoldoende basis gegeven het feit dat de daarin neergelegde conclusies niet gebaseerd zijn op de feitelijke situatie ter plaatse van het camperverhuurbedrijf, maar op aannames.

³ Paragraaf 5.4.2 plantoelichting.

⁴ Zie onder meer ABRvS 12 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1021.

Om voorgenoemde reden is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd. Ook op die grond dient derhalve niet tot vaststelling van het bestemmingsplan waarvan thans het ontwerp ter inzage ligt te worden overgegaan.

Voor het geval ondanks het voorgenoemde toch vaststelling van het bestemmingsplan wordt overwogen, wijzen cliënten voorts op de navolgende inhoudelijke aspecten van het planregeling zoals die neer is gelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

III. Omvang maximaal bebouwde oppervlakte

Allereerst constateren cliënten dat de in het plangebied opgenomen maximaal te bebouwen oppervlakten te groot zijn en ook niet in verhouding staan tot de omvang van de percelen waarop deze bouwvlakken zich bevinden. Voorts staan deze bouwvlakken evenmin in verhouding tot de maximale bebouwingsomvang van omliggende percelen.

Zuidelijke kavel

Blijkens de plantoelichting heeft de zuidelijk gelegen kavel zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte van 1659 m². Op de zuidelijk gelegen kavel is een bouwvlak aangegeven van circa 400 m². Blijkens artikel 5.2.2. sub d. mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd. Daarnaast is in artikel 5.2.1. sub b. van de voorschriften bepaald dat dat het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel 'buiten het bouwvlak bij vrijstaande woningen 50% bedraagt, met een maximum van 100 m².' Derhalve mag deze kavel dus tot circa 500 m² worden bebouwd. Cliënten achten deze bebouwingsomvang in relatie tot de omvang van het bouwperceel veel te groot en massief. Deze grote omvang van de maximaal te bebouwen oppervlakte achten zij eens te meer bezwaarlijk in het licht van de in het ontwerpbestemmingsplan aangehouden goothoogte en bebouwingshoogte (waarover hierna meer).

Dat voorgenoemd maximaal te bebouwen oppervlakte te groot is en niet in verhouding staat tot het perceel en de omliggende percelen en de daarop gebouwde woningen en de daarvoor geldende bestemmingsplanvoorschriften moge blijken uit het navolgende.

De direct aan de oostelijke zijde aan de kavel grenzende percelen (gelegen aan de Irenelaan) zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Aalst' (vastgesteld 25 juni 2013). Deze percelen met de bestemming 'wonen' beschikken over een bouwvlak van circa 200 m², waarbij buiten het bouwvlak maximaal 100 m² mag worden bijbebouwd. Derhalve mag daarop slechts tot en met 300 m² worden gebouwd op percelen van tussen de 800 m² en 900 m². De ten westen en ten zuiden van de kavel gelegen percelen zijn eveneens gelegen in het bestemmingsplan 'Aalst'. Deze percelen met de bestemming 'wonen-bosvilla'

beschikken over bouw mogelijkheden tot maximaal 400 m² bij een perceelsgrootte van maximaal 2000 m² en tot maximaal 500 m² bij een perceelsgrootte van meer dan 2000 m².

Voorgenoemde gegevens van omliggende bestemmingen maken direct duidelijk dat een toegelaten bebouwde oppervlakte van 500 m² voor een perceel van 1659 m² (veel) te groot is. Zelfs voor de percelen met de bestemming 'wonen-bosvilla' geldt dat een lagere bebouwingsoppervlakte is toegelaten. Alleen voor percelen met een oppervlakte van meer dan 2000 m² geldt immers een toegelaten bebouwingsoppervlakte van (maximaal) 500 m². De percelen met de bestemming 'wonen-bosvilla' beschikken bovendien stuk voor stuk over veel grotere percelen dan het zuidelijke perceel zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zodat dit perceel daarmee ook niet te vergelijken is. Maar zelfs als dit wel wordt gedaan, dan nog komt de toegelaten bebouwing 100 m² hoger uit dan de op de percelen met de bestemming 'wonen-bosvilla' toegelaten maximale bebouwingsomvang.

Het ligt bovendien geheel voor de hand om aan te sluiten bij de bebouwingsomvang zoals toegelaten op de oostelijk van het plangebied gelegen percelen. De omvang van de twee in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen kavels sluit daar veel nauwer bij aan. Bovendien zijn de bouwvlakken van de beide kavels ook verreweg het meest in de nabijheid van de ten oosten van deze kavels gelegen percelen en daarop gelegen woningen (en bijgebouwen) gesitueerd.⁵ Zoals hiervoor is aangegeven is de omvang van de bebouwing op genoemde oostelijk van het plangebied gelegen percelen gemaximeerd op 300 m².

Gezien het voorgenoemde dient de omvang van de bebouwing op de beide kavels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ook op 300 m² te worden gemaximeerd. Het ontwerpbestemmingsplan mist op het punt van de toegelaten bebouwingsomvang op de zuidelijke kavel dan ook een deugdelijke motivering en is op dat punt ook onzorgvuldig voorbereid.

Noordelijke kavel

De noordelijk gesitueerde kavel in het plangebied heeft blijkens de plantoelichting een oppervlakte van 747 m². Het bouwvlak is circa 200 m² groot, waarbij geldt dat maximaal 100 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Derhalve geldt hiervoor een maximaal te bebouwen oppervlakte van 300 m². Dat sluit aan bij het hiervoor gestelde (en bij de oostelijk van deze kavel gelegen percelen) en onderstreept nog eens dat voor de zuidelijk gelegen kavel een veel te grote toegelaten bebouwingsomvang in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

⁵ De afstand van het bouwvlak op de zuidelijk gelegen kavel tot de perceelsgrens van het ten oosten daarvan gelegen perceel bedraagt slechts 8 meter.

IV. Goothoogte en bebouwingshoogte

Het hiervoor gestelde klemt nog meer wanneer de goothoogte en bouwhoogte zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in ogenschouw wordt genomen. De maximum goothoogte voor zowel de op de noordelijk als de zuidelijk gesitueerde kavel te realiseren woonbebouwing bedraagt namelijk 6,5 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter.

Ook hierbij valt het grote verschil op met meest in de nabijheid (aan de oostkant) gelegen percelen. Voor deze percelen geldt op grond van het bestemmingsplan 'Aalst' een maximum goothoogte van 4 meter. Dat is 2,5 meter lager dan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gehanteerde goothoogte. Voor deze in de voorschriften opgenomen goothoogte van 6,5 meter ontbreekt een deugdelijke onderbouwing en motivering. Reeds hiervoor is er door cliënten op gewezen dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen twee percelen en de daarop gesitueerde bouwvlakken verreweg het meest in de nabijheid zijn gelegen van de ten oosten daarvan gelegen percelen (gelegen aan de Irenelaan). Het ligt alleen al daarom geheel voor de hand dat ook qua goothoogte aansluiting wordt gezocht bij de goothoogte die voor deze percelen geldt. Een goothoogte van 6,5 meter is in dat licht bezien niet te verdedigen. De goothoogte zou gemaximeerd dienen te zijn op 4 meter, zoals voor de naastgelegen percelen eveneens het geval is.

Ter verdere toelichting daarop wijzen cliënten erop dat het bouwvlak op de zuidelijk gelegen bouwkegel in het ontwerpbestemmingsplan slechts 8 meter van de erfgrans van het oostelijk daarvan gelegen percelen aan de Irenelaan is gesitueerd. Het leidt geen twijfel dat vanuit de nieuw te bouwen woning er volop inzicht in de tuinen en woningen van deze percelen zal zijn, hetgeen voor cliënten zeer bezwaarlijk is. Deze woning zal door de toegelaten goothoogte van 6,5 meter immers beschikken een volledige tweede bouwlaag zonder schuine kap, hetgeen overigens door de bij de plantoelichting gevoegde impressies wordt bevestigd. Overigens kan de bebouwing ook nog tot 100 m² buiten het bouwvlak worden gesitueerd, zoals hiervoor is toegelicht. De afstand tot de perceelsgrens kan conform de bestemmingsplanvoorschriften dus ook nog veel minder dan 8 meter bedragen, hetgeen het bezwaar van cliënten nog eens onderstreept.

Cliënten wijzen er voorts op dat de maximale goothoogte van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied (binnen de bestemming 'kantoor') eveneens 4 meter bedraagt. De thans aanwezige bebouwing in het plangebied is daarmee ook in lijn. Door de planologische wijziging zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan komen cliënten derhalve - qua toegelaten maximale goothoogte - in een veel nadeliger positie te verkeren ten opzichte van de goothoogte zoals bepaald in het vigerende bestemmingsplan.

Ten overvloede wijzen cliënten er verder nog op dat qua goothoogte geenszins aansluiting kan worden gezocht bij de ten zuiden en ten oosten toegelaten goothoogte van 6 meter

binnen de bestemming 'wonen-bosvilla'. Dit betreft immers percelen met een aanzienlijk grotere omvang, zoals ook hiervoor in deze zienswijze reeds is aangegeven. Overigens is om onduidelijke redenen de goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan zelfs nog 0,5 meter hoger dan de binnen de (niet vergelijkbare) bestemming 'wonen-bosvilla' aangehouden goothoogte.

Voorts geldt dat de percelen van beide nieuw gesitueerde woningen in het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks grenzen aan de oostelijk daarvan gelegen percelen aan de Irenelaan. Zowel ten zuiden als ten westen wordt het plangebied omsloten door een weg, waardoor de te realiseren bebouwing in het plangebied ruimtelijk geheel aansluit op de percelen gelegen aan de Irenelaan. Ook om die reden dient aansluiting te worden gezocht bij de op die percelen geldende goothoogte. Derhalve dient een goothoogte van maximaal 4 meter te worden aangehouden, met daaraan gekoppeld een maximum bouwhoogte tot circa 6,5 meter.

Gezien het voorgenoemde is in de planregeling op voorgenoemde punten ontoereikend gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid.

V. Afstanden tot perceelsgrens/bouwen buiten het bouwvlak

In aansluiting op de hiervoor genoemde punten maken cliënten tevens bezwaar tegen de in artikel 5.2.3 sub d. bepaalde afstand van '0 m of minimaal 1 m' tot de perceelsgrens van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze bepaling maakt het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot aan de perceelsgrens te realiseren. Dat tast de privacy van cliënten nog verder aan.

Voorts maken cliënten – in aansluiting op de bezwaren die zij hebben tegen de omvang van het te bebouwen oppervlak – ook bezwaar tegen de in artikel 5.2.1 en 5.2.3 neergelegde mogelijkheid om tot maximaal 100 m² buiten het bouwvlak hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te realiseren. Ook deze bouwmogelijkheid heeft negatieve gevolgen voor de privacy van cliënten en dient derhalve te vervallen.

Ook op voorgenoemde punten achten cliënten het ontwerpplan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

VI. Landschappelijke inpassing

Naast de voorgenoemde punten wijzen cliënten voorts op de in artikel 5.4.3. van de voorschriften neergelegde 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing.' Daarin is het volgende bepaald:

'Het gebruik van de woningen, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. *de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels moet binnen 1,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.'*

Als bijlage 1 bij de voorschriften is een kaart opgenomen, waarop ter plaatse van het plangebied een aantal groenelementen is opgenomen. In de legenda bij deze intekening staat daar – naast een te behouden waardevolle beuk – slechts het volgende over vermeld:

'Groen erfafscheiding haag – max. 1,80 m hoog, ca 0,75 - 1 m breed, soort: Fagus sylvatica (beukenhaag).'

Kennelijk wordt beoogd met een verwijzing naar deze kaart een goede landschappelijke inpassing van de twee woningen te realiseren.

De in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting is echter beslist ontoereikend. Daarmee wordt onvoldoende de privacy van cliënten geborgd. Allereerst geldt reeds dat er geen minimale maar een maximale hoogte (van 1,8 meter) van de te realiseren beukenhaag is vastgelegd. Dat biedt voor cliënten als omwonenden geen enkele rechtszekerheid.⁶ Er dient immers een minimale hoogte te worden vastgelegd, waardoor zeker wordt gesteld dat geen sprake is van inkijk in de tuin en de woning van cliënten vanaf de percelen en vanuit de woningen binnen het plangebied. Met het opnemen van een maximale hoogte is dat uiteraard geenszins geborgd. De nieuwe aanplant kan (en mag) immers ook veel lager zijn en blijven.

Daar komt bij dat een hoogte van 1,8 meter ook volstrekt ontoereikend is. Vanaf het perceel en zeker vanaf de eerste verdieping van de te realiseren woningen zal er dan immers onbelemmerd zicht zijn op de tuinen en woningen van cliënten. Derhalve ligt een haag met een hoogte van ten minste 2,5 meter veel meer in de rede. Om de privacy van cliënten te waarborgen zal dit bovendien gecombineerd dienen te worden met bladhoudende leibomen tot een hoogte van minimaal 4 meter, zodat het zicht op de naastgelegen percelen tot een hoogte van 4 meter wordt afgeschermd.

Bovendien dienen zowel de haag als de leibomen voldoende dicht te zijn. Een breedte van de haag van minimaal 1 meter ligt daarbij dan ook in de rede.

⁶ Zie Uitspraak rechtbank Gelderland d.d. 31 december 2018 (zaaknummer AWB 17/6775), namens eisers behandeld door mr. R.E. Izeboud van Flipse Izeboud Advocaten.

Voorts dient zeker gesteld te worden dat de haag in combinatie met de leibomen tot genoemde minimale hoogte het zicht op de naastgelegen percelen ontnemt, ook in de winter. Daar zal dus bij de aanplant (plantafstand) en de keuze van het soort haag en leibomen rekening mee gehouden dienen te worden. Ook dat dient in de voorwaardelijke verplichting en de daarbij behorende kaart voldoende duidelijk te worden vastgelegd.

Ten slotte geldt dat de landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd voordat de in het plangebied geplande woningen worden gerealiseerd. De in de voorschriften opgenomen bepaling dat dit binnen 1,5 jaar na vaststelling van het plan dient te geschieden is derhalve ontoereikend en biedt cliënten onvoldoende rechtszekerheid.

Gezien al het voorgenoemde dient de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassingen op de volgende punten te worden aangepast:

1. De op de kaart ingetekende haag dient een hoogte te hebben van minimaal 2,5 meter en een breedte van minimaal 1 meter en dient gecombineerd te worden met het plaatsen van leibomen tot een hoogte van 4 meter.
2. De combinatie van haag en leibomen tot 4 meter hoog moet gedurende de het gehele jaar ondoorzichtig zijn, zodat het zicht op de naastgelegen percelen tot een hoogte van 4 meter ontnomen wordt.
3. De haag en de leibomen dienen de voorgenoemde minimale hoogte te hebben bereikt alvorens de woningen in het plangebied mogen worden gerealiseerd.

Nu in de planregeling de voorgenoemde waarborgen niet zijn opgenomen is ook op dit punt het ontwerp niet zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

VII. Ontsluitingsweg

Blijkens de plankaart (verbeelding) is aan de westkant van het plangebied een ontsluitingsweg voor de beide te realiseren woningen opgenomen met de bestemming 'verkeer'. Cliënten constateren dat deze ontsluitingsweg geheel tot de noordelijke grens van het plangebied is doorgetrokken. Voor de ontsluiting van de beide woningen is dat onnodig. Op de kaart betreffende de landschappelijke inpassing (bijlage 1 bij de voorschriften) is ten noorden van deze doorgetrokken ontsluitingsweg de te realiseren haag ook niet ingetekend.

Voorgenoemde feiten zijn planologisch niet onderbouwd. Wanneer de ontsluitingsweg alleen ter ontsluiting van beide woningen dient, dan zou de weg bij de erfgrans tussen het noordelijke en zuidelijke perceel kunnen eindigen. Bovendien zou de te plaatsen haag aan de noordzijde ter plaatse van de ontsluitingsweg niet ontbroken behoeven te worden. Kennelijk dient deze weg echter tevens als huidige of toekomstige ontsluiting van het ten noorden van het plangebied gelegen perceel. Cliënten maken daartegen nadrukkelijk bezwaar. Indien de weg nu of in de toekomst mede gebruikt zal worden ter ontsluiting van

het noordelijk van het plangebied gelegen perceel, dan zal dit beslist tot een aanzienlijke verkeerstoename leiden. Een verkeerskundige onderbouwing middels een onderzoeksrapport ontbreekt. Bovendien verzetten cliënten zich daar ook nadrukkelijk tegen. De Dennelaan is een zeer verkeersluwe woonstraat en leent zich dan ook beslist niet als ontsluitingsweg voor het noordelijk van het plangebied gelegen locatie.

Gezien het voorgenoemde dient de op de verbeelding aangegeven ontsluitingsweg reeds ruimschoots voor de noordelijke perceelsgrens van het plangebied te eindigen. Ook op dit punt dient het ontwerpbestemmingsplan te worden aangepast. Nu dat in het voorliggende ontwerp niet is gebeurd mist het plan op dit punt een deugdelijke motivering.

VIII. Afwijkingsbevoegdheid parkeren

Voorts is in artikel 5.3.1 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de in artikel 5.2.7 neerlegde parkeernorm. Cliënten zien voor het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid geen grond. Een reden om af te wijken is blijkens dit artikel dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied wordt gerealiseerd. In het plan is voorzien in parkeren op eigen terrein en niet in het openbaar gebied. Er is derhalve geen reden om een afwijkingsbevoegdheid in de planvoorschriften op te nemen. Een dergelijke bepaling schept bovendien rechtsonzekerheid voor omwonenden omtrent de vraag of in de toekomst toch de parkeernorm wordt verlaagd en het parkeren in plaats daarvan in het openbaar gebied wordt toegestaan. Nu ook op dit punt een deugdelijke motivering van het ontwerpplan ontbreekt kan ook deze bepaling geen stand houden.

IX. Afhankelijke woonruimte (zorgwoning)

In artikel 5.5.2 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met daaraan gekoppeld een aantal onder a. opgenomen voorwaarden. Bijkens de begripsomschrijving gaat het daarbij om een 'aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is.' De begripsomschrijving en het bepaalde in artikel 5.5.2 biedt echter volstrekt onvoldoende zekerheid dat een dergelijke zorgwoning ook daadwerkelijk zal worden gebruikt door personen met een zorgindicatie en dat ook daadwerkelijk van die zorg gebruik wordt gemaakt. Cliënten wijzen in dat verband op een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State⁷, waarin onder meer het volgende is overwogen:

'Blijkens het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad beoogd te voorzien in minimaal 21 zorgwoningen voor personen met een zorgindicatie en

⁷ ABRvS 24 juli 2012, ECLI:N::RVS:2013:459, rechtsoverweging 9.3.

maximaal vier seniorenwoningen. Anders dan de raad meent, sluit de definitie van zorgwoning in artikel 1 van de planregels het gebruik van de in het plan voorziene woningen door personen zonder zorgindicatie niet uit. Zo is niet vereist dat de bewoners van de woningen bij aanvang van de bewoning zijn geïndiceerd voor zorg. Evenmin is vereist dat van die zorg gebruik wordt gemaakt. (...) De stelling van de raad ter zitting dat uit de plantoelichting duidelijk blijkt dat is beoogd te voorzien in minimaal 21 zorgwoningen voor personen met een zorgindicatie doet aan het voorgaande niet af, nu de plantoelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is. De Afdeling is van oordeel dat het plan in zoverre niet overeenstemt met hetgeen de raad kennelijk bij het vaststellen van het plan heeft beoogd en dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.'

In de voorliggende bestemmingsplanregeling is evenmin geborgd dat de woningen uitsluitend gebruikt worden door personen met een zorgindicatie en dat voorts ook daadwerkelijk van die zorg gebruikt wordt gemaakt. Derhalve is op dit punt het plan in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Derhalve dient ook deze afwijkingsbevoegdheid te vervallen dan wel te worden aangepast conform het hiervoor gestelde.

Verzoek

Onder verwijzing naar al het voorgenoemde verzoek ik u namens cliënten primair om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Dennelaan 1-1a' en subsidiair slechts tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan met inachtneming van alle hiervoor aangegeven wijzigingen en toevoegingen.

Met vriendelijke groet,

mr. A.J. Flipse