

## **Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova NL.IMRO.0994.2018BP006**

### **Nota zienswijzen**

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP006-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 september t/m 7 november 2018. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 5 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan 2 zienswijzen ook betrekking hebben op het vaststellen van de hogere grenswaarden en 1 zienswijze ook betrekking heeft op de gebiedsgerichte welstandscriteria. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

## Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen, namelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Betrekking op	Naam	contactgegevens
1.	099457385	22.10.2018	BP + HGW	Indiener 1	Hekerbeekstraat 13, 6301 EE, Valkenburg
2.	099458190	30.10.2018	BP + GWC	Indiener 2	Oud Valkenburg 8a, 6305 AB Schin op Geul
3.	099458503	07.11.2018	BP + HGW	Indiener 3	Hekerbeekstraat 11, 6301 EE Valkenburg
4.	099458504	06.11.2018	BP	Indiener 4	Hekerbeekstraat 7 en 9, 6301 EE Valkenburg
5.	099458505	06.11.2018	BP	Indiener 5	Hekerbeekstraat 1 en Reinaldstraat 37, 6301 EE Valkenburg

*BP= Bestemmingsplan, GWC= Gebiedsgerichte welstandscriteria, HGW= Besluit vaststellen hogere grenswaarden.*

## Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. Aanpassing bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Het gewijzigde bestemmingsplan heeft met name betrekking op het aanpassen van de bouwlagen voor alle percelen, m.u.v. kavel 7 en 8. De reden waarom deze aanpassing nodig is, wordt onvoldoende toegelicht. Deze aanpassing tast nog meer de privacy van de bewoners aan de Hekerbeekstraat (en mogelijk Reinaldstraat) aan, daar de toekomstige bewoners de vrije hand hebben over de indeling van hun kavels.</li><li>b. De extra bouwlaag zal daarnaast ook zorgen voor extra schaduwwerking op mijn perceel (met name perceel 1).</li></ul>	<p>a. en b.</p> <p>Na afloop van de zienswijzentermijn heeft de gemeente uitgebreid overleg gevoerd met de ontwikkelaar over de plannen voor Villa Via Nova, mede ook naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Dit heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar een voorstel heeft uitgewerkt dat uitgaat van het realiseren van een derde bouwlaag op nog maar twee van de tien bouwkvavels (de kavels 9 en 10). Dat betreft de eerste twee percelen aan de linkerzijde van het plangebied, komende vanaf de Reinaldstraat (dus aan de westkant van het plangebied). Op basis van het voorstel worden bij de overige acht bouwkvavels maximaal twee bouwlagen gerealiseerd met een plat dak. Dit betekent dat op de bouwkvavels in het plangebied die grenzen aan of zijn gesitueerd in de nabijheid van het perceel van indiener 1, het nieuwe bouwplan uitgaat van één bouwlaag minder. Binnen het plangebied van Villa Via Nova geldt nu het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25.10.2010. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied binnen het bouwvlak 10 woningen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap. In bijlage 1 bij deze zienswijzennota zijn de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan in rode belijning geprojecteerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan wordt niet gesproken over maximale bouwhoogtes, maar is bepaald dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan, waarbij een (schuine) kap toelaatbaar is. In het geldende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte of maximaal hellingspercentage voor het dak opgenomen.</p> <p>Als het door de ontwikkelaar aangepaste bouwplan wordt vertaald in het bestemmingsplan, betekent dit dus dat de bouw mogelijkheden op de bouwkvavels 1 t/m 8 beperkter zijn dan de bouw mogelijkheden die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Ook zijn in het huidige bestemmingsplan veel ruimere mogelijkheden aanwezig om de woning (hoofdgebouw) uit te breiden of bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, bijgebouwen) te realiseren. Het is namelijk wel de bedoeling om in het nieuwe bestemmingsplan de beperking voor het bouwen van bijgebouwen te handhaven overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan. Dus als op een bepaald perceel een secundair rechthoekig volume wordt toegevoegd aan het hoofdvolume, dan is dat enkel toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming ' Wonen'. Buiten dit vlak is het bouwen van gebouwen (waaronder vergunningvrij bouwen) niet toegestaan, waardoor de</p>

		<p>bebouwing niet dichterbij de perceelgrens kan komen. De impact van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan, op basis van het aangepast bouwplan, op de percelen van de direct omwonenden is voor wat betreft privacy en schaduwwerking kleiner dan de impact van het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van minder schaduwwerking en minder gevolgen voor wat betreft privacy. Het woon- en leefklimaat van de eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, worden niet onevenredig wordt geschaad door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 1.3) is toegelicht waarom een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is voor de locatie Villa Via Nova. De reden is dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die op 30.09.2009 door de gemeenteraad zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van het Villa Via Nova terrein niet op de juiste wijze zijn vertaald in het geldende bestemmingsplan. Om de woningbouwontwikkeling Villa Via Nova, die is gebaseerd op de destijds door de gemeenteraad vastgestelde kaders, waarover destijds een overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar en die deels uitgaat van drie bouwlagen, mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>
2.	<p>Hogere grenswaarde n.a.v. aanpassen bouwhoogte:</p> <p>a. Omdat de bouwhoogte wordt aangepast, vallen alle kavels boven de norm van 55 dB m.b.t. treinverkeer. Voor kavel 1 en 2 is dit 1 dB boven de norm, maar geldt dat ook als de kavels 3 t/m 6 opgehoogd gaan worden?</p> <p>b. De gehanteerde normen die voor het treinverkeer worden toegepast worden niet toegelicht m.b.t. trilling overlast voor de bestaande percelen en nieuwe kavels. De publicatie van ProRail op 15 oktober j.l. bevestigt dit alleen maar.</p>	<p>a. De aanpassing van het bouwplan, waardoor op nog maar twee van de 10 bouwkavels bebouwing in drie bouwlagen is toegestaan, betekent dat ook het akoestisch onderzoek is aangepast. In de geluidsberoeeningen wordt uitgegaan van de volledige bebouwing zoals die mogelijk gemaakt wordt in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>b. Er zijn geen wettelijke normen voor trillinghinder. Derhalve maakt trillinghinder geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijzen over de hogere grenswaarden hebben geen betrekking op de inhoud van het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden, maar betreffen algemene vragen. Daarom kan het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden worden omgezet in een definitief besluit, uiteraard wel uitgaande van het aangepaste akoestische onderzoek.</p>
3.	<p>Geluidshinder Reinaldstraat/Hekerbeekstraat: In het bestemmingsplan (5.1.2 geluidshinder) wordt door K+ beweerd dat er qua wegverkeerslawaai op bovengenoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48dB nergens wordt overschreven. Het onderzoek welke RTL-nieuws heeft gepubliceerd op 10 oktober j.l. laat het tegendeel zien. In de</p>	<p>In paragraaf 5.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het aspect geluidshinder toegelicht. Daarin wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van K+ groep. Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen vormt voor de beoogde woningbouw. Het onderzoek van RTL, waar indiener 1 naar verwijst, vermeldt duidelijk dat het gaat om een indicatie. Het rapport van K+ is gebaseerd op de feitelijke verkeersgegevens en de</p>

	<p>Hekerbeekstraat is er sprake van matige tot hoge geluidsoverlast (55dB tot 60dB), in de gehele Reinaldstraat grenzende aan het Villa Via Nova terrein is er sprake van hoge tot ernstige geluidsoverlast &gt;65dB.</p>	<p>aanwezige bebouwing en voldoet aan alle wettelijke eisen die aan dergelijke onderzoeken gesteld worden. Het onderzoek is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van het bouwplan.</p>
<p>4.</p>	<p>Incident bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. In de bijlage (4.11 gebiedsgerichte welstandscriteria) wordt omschreven dat 1 of 2 kavels een secundair rechthoekig volume mag worden toegevoegd, maar er staat niet gekwantificeerd met welk percentage en hoe deze 1 of 2 incidenten verdeeld worden over de 10 kavels.</li> <li>b. Omdat deze incidenten ook weer een minimale hoogte genieten, worden we hiermee ook in onze privacy aangetast als het over kavel 1 en 2 gaat (3 in mindere mate). Zie ook "aanpassing bouwhoogte" (1.b);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de woningen binnen de bouwvlakken moeten worden gesitueerd. Dus als op een bepaald perceel een secundair rechthoekig volume wordt toegevoegd, dan is dat enkel toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen';</li> <li>b. De zogenaamde 'incidenten' die indiener 1 aanhaalt, mogen enkel binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de tekst onder 1.a. b.</li> </ul>
<p>5.</p>	<p>Afwatering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. In de oude situatie (voordat de tijdelijke parkeerplaats werd aangelegd) konden alle tuinen van de percelen van de Hekerbeekstraat afwateren op de voormalige droogbeek "Sillebeek". De functie van de voormalige droogbeek was voor de tuinen aan de Hekerbeekstraat afdoende voor reguliere afwatering (extreme wateroverlast zoals in 1974 en 1982 daargelaten).</li> <li>b. Bij de aanleg van de tijdelijke parkeerplaats is geregeld grondwater op mijn perceel blijven staan (de parkeerplaats was hoger aangelegd dan het originele maaiveld. De wateroverlast richting de Reinaldstraat is hierdoor pijnlijk duidelijk geworden bij iedere regenbui (a.g.v. het aangebrachte asfalt verviel de capaciteit van de voormalige droogbeek en kon de reguliere riolering op de Reinaldstraat dit niet/nauwelijks verwerken).</li> <li>c. In de nieuwe situatie verwacht ik wederom problemen met afwateren, omdat ik met mijn perceel onmogelijk kan afwateren naar de Hekerbeekstraat. De lengte van mijn perceel, rekening houdende met het voorgeschreven verval komt niet uit met de hoogte van</li> </ul>	<p>a., b., c. en d.</p> <p>In paragraaf 5.2.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het aspect waterhuishouding nader toegelicht. Daaruit blijkt dat het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten (vasthouden - bergen - afvoeren). Het ontwerpbestemmingsplan scheidt slechts een kader voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de wijze waarop de afkoppeling wordt ingevuld, zal plaatsvinden in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen. Op basis van het gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap geldt dat de realisatie van nieuwe bebouwing niet mag leiden tot overlast voor derden. Hier zal op basis van de hiervoor geldende normen bij de toetsing van de omgevingsvergunningaanvragen op worden toegezien.</p> <p>Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied van Villa Via Nova reeds 10 woningen toegestaan met bijbehorende bouwwerken en oppervlakteverhardingen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing (oppervlakte) beperkter, met name omdat de bouwvlakken kleiner zijn geworden en de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen is beperkt. Tevens gelden striktere eisen voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. In de nieuwe situatie zijn de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater dus al veel beter dan in de geldende situatie. Daarnaast is de projectontwikkelaar, naar aanleiding van de zienswijze, in overleg getreden met indiener 1 om te komen tot een goede oplossing voor de berging en de afvoer van hemelwater. Er is gezamenlijk een oplossing bedacht om eventuele</p>

	<p>de riolering in de Hekerbeekstraat.</p> <p>d. Als er geen afwatering wordt voorzien voor de tuinen aan de Hekerbeekstraat, zal het water van de hoger gelegen kavels (4 t/m 6) inclusief het nieuwe betegelde voetpad t.b.v. de tuinen Hekerbeekstraat op mijn perceel wateroverlast veroorzaken. Daar ik niet kan afwateren richting de Hekerbeekstraat zullen vervolgens de kavels 1 t/m 3 weer van mijn perceel last ondervinden. Het aanbrengen van een drainagesysteem of riolering is dus noodzakelijk. In hoofdstuk 5.2.3 is bovenstaande niet meegenomen.</p>	<p>wateroverlast te voorkomen.</p>
<p>6.</p>	<p>Voetpad tuinen Hekerbeekstraat:</p> <p>a. Op de verhardingstekening van het Villa Via Nova terrein wordt het bestaande grindpad welke achter de tuinen van de Hekerbeekstraat vervangen door een betegeld pad à 105cm breed. Voor iedere tuin van de percelen Hekerbeekstraat 23 t/m 31 is een doorgang gemaakt, maar er is geen rekening gehouden met mijn perceel (doorgang is op de hoek tussen kavel 3 en 4). Het verplaatsen van de doorgang naar het nieuwe betegelde pad is voor mij acceptabel (het aanpassen van het hekwerk zal voor eigen rekening zijn).</p> <p>b. Wat wel zorgelijk is, is dat dit een donker steegje wordt waar overlast of (drugs)criminaliteit zeer mogelijk is. Is het aanbrengen van verlichting toegestaan voor de bewoners?</p> <p>c. Verder zitten er twee haakse bochten in het pad, welke m.i. beter aangepast kan worden in 1 bocht (voor fietsers is zo'n bocht niet eenvoudig te nemen, met kans op haken in het hekwerk).</p> <p>d. Wie is verantwoordelijk voor de groenafzetting bij dit pad? Deze komt kadestraal te liggen op de kavels van de nieuwe bewoners, maar deze zullen dit pad niet of nauwelijks gebruiken en daarmee minder zorg aan besteden.</p>	<p>In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is het voetpad c.q. grindpad, waar indiener 1 over spreekt, niet specifiek bestemd, maar de aanleg daarvan is wel rechtstreeks mogelijk. De 'verhardingstekening' waar indiener 1 naar verwijst heeft betrekking op de peilniveaus van het plangebied, daaraan kunnen geen rechten worden ontleend voor wat betreft de eventuele aanleg van een voetpad. De projectontwikkelaar is bereid om afspraken te maken met de eigenaren van de aangrenzende percelen over de aanleg van een voetpad/ grindpad (op eigendom van de ontwikkelaar) en de voorwaarden die daaraan worden gesteld. Omdat dit afspraken betreffen van privaatrechtelijke aard op het eigendom van de projectontwikkelaar, speelt de gemeente daarin geen rol.</p>

## Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. <i>Inleiding:</i> In het geldende bestemmingsplan is een bijgebouwwlak opgenomen in het achtererfgebied. In het ontwerpbestemmingsplan is geen bijgebouwwlak meer aanwezig, maar slechts een gebied met de bestemming 'Tuin' en de aanduiding 'terras'. In de planregels (art. 5.2.1 lid a) is bepaald dat binnen de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd, ook niet vergunnigvrij (conform art. 5.2.1 lid b). Op 26.09.2018 heb ik een informele aanvraag ingediend (zaaknummer 099456136) voor kavel 10 waarbij buiten het bouwwlak aan de achterzijde een uitbouw met overkapping is gesitueerd. Dit schetsplan is ingediend 1 dag voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en voldoet wel aan het geldende bestemmingsplan. Het kavel is reeds aangekocht en wordt geleverd na de bodemsanering. Het kavel is gekocht om een aantal redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Financieel;</li><li>• De diepte van de tuin;</li><li>• Het uitzicht.</li></ul>	<p>De constatering van indiener 2 dat de door hem ingediende informele aanvraag niet voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan is correct. Om die reden is overleg geweest tussen indiener 2, de projectontwikkelaar en de gemeente om te onderzoeken of een oplossing mogelijk is.</p>
<p>2. <i>Eventuele oplossingen/ alternatieve mogelijkheden:</i></p> <p>Optie 1: het vergroten van het bestaand bouwwlak van kavel 10 aan de achterzijde met 3,5 meter. Gezien de hoeveelheid achtertuin achter de woning t.o.v. de kavels 7,8,9 zou dit m.i. makkelijk moeten kunnen.</p> <p>Optie 2: aanpassen regels en bijgebouwwlak conform het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.</p> <p>Optie 3: ter plaatse van de aanduiding 'terras' ook bijgebouwen toestaan. Hierdoor blijft te allen tijde 3 meter tot iedere erfgrans vrij van (bij)gebouwen en daarmee wordt het vrijstaande karakter van het hoofdgebouw gewaarborgd. Is voor</p>	<p>Bekeken is of de door indiener 2 geschetste oplossing 'optie 1' mogelijk is. Uit overleg met de stadsbouwmeester is gebleken dat hij een positief advies kan geven over het door indiener 2 voorgestelde volume van optie 1. De beoordeling van het bouwplan (optie 1) aan de welstandscriteria moet nog plaatsvinden en zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De projectontwikkelaar heeft ook aangegeven in te kunnen stemmen met optie 1. Dat betekent dat het afwegen van de andere door indiener 2 voorgestelde opties (2 en 3) niet meer nodig is.</p>

	<p>meerdere bouwkavels een goede oplossing, met name voor de kavels 2,4,6 en 10. Deze bouwkavels hebben t.o.v. de andere een diepere achtertuin waar een aanbouw/ overkapping toch zeker mogelijk zou kunnen zijn.</p>	
3.	<p><i>Conclusie:</i> Ik verzoek u op grond van bovenstaande argumenten één van de voorgestelde oplossingen c.q. alternatieve mogelijkheden (optie 1, 2 of 3) mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>We hebben optie 1 (het vergroten van het bestaand bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde met 3,5 meter) ook ruimtelijk afgewogen in relatie tot de bestaande en de nieuwe woningen in de directe omgeving. We zijn van mening dat het alsnog opnemen van optie 1 in het vast te stellen bestemmingsplan geen onevenredig nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Om die reden stellen we voor om optie 1 in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken, in die zin dat: op de verbeelding het bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde wordt verruimd met een diepte van 3,5 meter en daaraan de bestemming 'Wonen' wordt toegekend met dezelfde maatvoeringsaanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan reeds op kavel 10 aanwezig zijn.</p> <p>In de onderwerp regel van deze zienswijze wordt vermeld dat deze ook een inspraakreactie betreft over de gebiedsgerichte welstandscriteria. Qua inhoud heeft deze zienswijze echter enkel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en betreft het geen inspraakreactie over de gebiedsgerichte welstandscriteria (gaat enkel over massa/ volume van bebouwing en niet over bijvoorbeeld het gewenste materiaalgebruik). Om die reden en omdat er geen andere inspraakreactie is binnengekomen over de gebiedsgerichte welstandscriteria, kunnen de welstandscriteria (ongewijzigd) worden vastgesteld.</p>



### Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. <i>Aanpassing bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Het gewijzigde bestemmingsplan heeft met name betrekking op het aanpassen van de bouwlagen voor alle percelen, m.u.v. kavel 7 en 8. De reden waarom deze aanpassing nodig is, wordt onvoldoende toegelicht. Deze aanpassing tast nog meer de privacy van de bewoners aan de Hekerbeekstraat (en mogelijk Reinaldstraat) aan, daar de toekomstige bewoners de vrije hand hebben over de indeling van hun kavels;</li><li>b. De extra bouwlaag zal daarnaast ook zorgen voor extra schaduwwerking op mijn perceel (met name perceel 1).</li></ul>	Zie zienswijze 1 onder 1.
<p>2. <i>Hogere grenswaarde n.a.v. aanpassen bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Omdat de bouwhoogte wordt aangepast, vallen alle kavels boven de norm van 55 dB m.b.t. treinverkeer. Voor kavel 1 en 2 is dit 1 dB boven de norm, maar geldt dat ook als de kavels 3 t/m 6 opgehoogd gaan worden?</li><li>b. De gehanteerde normen die voor het treinverkeer worden toegepast worden niet toegelicht m.b.t. trilling overlast voor de bestaande percelen en nieuwe kavels. De publicatie van ProRail op 15 oktober j.l. bevestigt dit alleen maar.</li></ul>	Zie zienswijze 1 onder 2. a. en b.
<p>3. <i>Geluidshinder Reinaldstraat/Hekerbeekstraat:</i> In het bestemmingsplan (5.1.2 geluidshinder) wordt door K+ beweerd dat er qua wegverkeerlawaai op bovengenoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48dB nergens wordt overschreven. Het onderzoek welke RTL-nieuws heeft gepubliceerd op 10 oktober j.l. laat het tegendeel zien. In de Hekerbeekstraat is er sprake van matige tot hoge geluidsoverlast (55dB tot 60dB), in de gehele Reinaldstraat grenzende aan het Villa Via Nova terrein is er sprake van hoge tot ernstige geluidsoverlast &gt;65dB.</p>	Zie zienswijze 1 onder 3.
<p>4. <i>Incident bebouwing:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. In de bijlage (4.11 gebiedsgerichte welstandscriteria)</li></ul>	Zie zienswijze 1 onder 4 en zienswijze 3 onder 1.

	<p>wordt omschreven dat 1 of 2 kavels een secundair rechthoekig volume mag worden toegevoegd, maar er staat niet gekwantificeerd met welk percentage en hoe deze 1 of 2 incidenten verdeeld worden over de 10 kavels;</p> <p>b. Omdat deze incidenten ook weer een minimale hoogte genieten, worden we hiermee ook in onze privacy aangetast als het over kavel 1 en 2 gaat (3 in mindere mate). Zie ook “aanpassing bouwhoogte” (1.b);</p>	
5.	<p>Het woongenot en de waarde van de omliggende panden zal dalen door bovenstaande. Bij deze verzoek ik u dan ook rekening te houden met deze zienswijze in de vergunningverlening van plan Villa Via Nova.</p>	<p>Zie zienswijze 3 onder 1.</p>

#### Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p><i>Bouwhoogte en bouwlagen</i></p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden te bouwen in 3 bouwlagen met plat dak. Doordat dit betekent dat op de zuid-oostgevel gevelopeningen in drie bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, heeft dit een ernstige impact op het woongenot van de woningen aan de lager gelegen Hekerbeekstraat. In dit geval betekent dit een grote mate van inkijk in de tuin en de woning. Daarbij kan op dit moment nog geen duidelijkheid worden gegeven of het maaiveld aansluit aan de omliggende woningen. Indien de te bouwen woningen ook nog op hoger liggend terrein worden geplaatst, dan wordt de inbreuk verder vergoot.</p> <p>De inkijk een aantasting van de privacy is op basis van het geldende bestemmingsplan beperkter omdat slechts in 2 bouwlagen met een schuine kap kon worden gebouwd, waardoor de mogelijkheid tot gevelopeningen veel beperkter was. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om in deze situaties vergunningvrij een dakkapel aan de achterzijde te realiseren, maar gelet op de vorm van het smalle bouwvlak is het niet aannemelijk dat aan de oostzijde een dakkapel zou worden gemaakt.</p> <p>In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de percelen aan de Hekerbeekstraat. Dit wordt erger naarmate de te bouwen woningen op hoger gelegen grond liggen, hetgeen hier mogelijk het geval is. In het ontwerpbestemmingsplan is hier geen aandacht aan besteed en zijn geen maatregelen opgenomen om dit te voorkomen.</p> <p>Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat de reden is van de verhoging van de bebouwing en de verplichting tot gebruik van het platte dak. In de omliggende omgeving bevindt zich nauwelijks een woning met drie bouwlagen en een plat dak. Er wordt derhalve onvoldoende onderbouwd in hoeverre de woningbouw past in de stedenbouwkundige omgeving, zeker in relatie tot het hoogteverschil. Hierbij is geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden.</p>	Zie zienswijze 1 onder 1.
2.	<p><i>Vergunningvrij bouwen</i></p> <p>Door het opnemen van de bestemming 'Tuin' wordt gepoogd te voorkomen dat buiten de woonbestemming en de bouwvlakken vergunningvrije</p>	In paragraaf 3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het woningbouwplan beschreven. In paragraaf 3.2 van de toelichting zijn de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het woningbouwplan

	<p>bouwwerken kunnen worden gebouwd. Echter hetgeen wordt gesteld ter motivering in de toelichting van het bestemmingsplan is te summier om dit te bewerkstelligen.</p> <p>De Raad van State heeft in het begin van dit jaar geoordeeld dat een dergelijke planregeling zonder deze aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden ruimtelijk te onderbouwen, een onaanvaardbare doorkruising van de regeling voor vergunningvrij bouwen zou betekenen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van een deugdelijke motivering op dit punt. We onderschrijven het belang om vergunningvrij bouwen te beperken en verzoeken de gemeenteraad een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te geven van de noodzaak hiertoe.</p>	<p>beschreven. Daaruit blijkt dat het vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt van belang is om een bepaalde openheid in het gebied te behouden. Om die reden is het bestemmingsplan zo opgezet dat enkel binnen het bouwvlak dat gelijkloopt met de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' het bouwen van gebouwen is toegestaan. De bestemming 'Wonen' wordt omsloten door de bestemming 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn aangemerkt als gronden die niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Hiermee is het vergunningvrij bouwen van gebouwen buiten de bestemming 'Wonen' uitgesloten.</p> <p>De gemeente is bekend met de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2018 waar indiener 4 naar verwijst. (ECLI:NL:RVS:2018:571). De uitspraak is toegevoegd als bijlage 2 bij deze zienswijzennota.</p> <p>We citeren in cursieve tekst enkele belangrijke onderdelen uit de uitspraak:</p> <p><i>'In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: 'Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken.'</i></p> <p><i>'De Afdeling stelt vast dat de tekst van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II van het Bor niet dwingend of uitputtend voorschrijft op welke wijze de planwetgever in het bestemmingsplan de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw verbiedt. De NvT I en II bieden evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de planwetgever is gehouden te kiezen voor een bepaalde planregeling. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De Afdeling begrijpt deze regeling aldus dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage</i></p>
--	--	---

*Il van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.'*

*'Het gaat om een door reeds aanwezige bebouwing ingeklemd en kleinschalig binnenterrein in een dorpskern dat wordt benut in het kader van zuinig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Gelet hierop heeft de raad het in het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op de stedenbouwkundige structuur ter plaats alsmede ter verzekering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten om de inrichting van een klein gedeelte van het plangebied als erf uit te sluiten.'*

In het geval van de locatie Villa Via Nova gaat het namelijk om een ingeklemd, kleinschalig en hellend binnenterrein in de stadskern dat wordt benut in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Het stedenbouwkundig plan en het kavel -paspoort voorziet in een open en niet geschakelde positionering en een eenduidige dimensionering van woning-volumes op deze locatie. In het plan wordt dit bereikt door:

- vanaf de ontsluitingsweg de diagonale zichtlijnen zo lang mogelijk te maken;
- een opeenvolging van verbredingen en versmallingen in het straatprofiel;
- de woningvolumes te definiëren als volkomen vrijstaande eenduidige volumes en
- het minimaliseren van erfafscheidingen.

De gemeente vindt het belangrijk om de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en het kavel paspoort voor nu en de toekomst te waarborgen. Zowel in het belang van het behoud van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden, het streven naar zuinig ruimtegebruik, als in het belang van het beschermen van het unieke stedenbouwkundige beeld

		<p>van het nieuwbouwplan Villa Via Nova, is het van belang dat op de woningbouwpercelen geen extra volumes aan bebouwing kunnen worden toegevoegd. Om die reden, in combinatie met de locatie specifieke en stedenbouwkundige omstandigheden, wordt het onmogelijk maken van vergunningvrij bouwen, aanvaardbaar geacht.'</p> <p>Indiener 4 heeft terecht geconstateerd dat de motivering op dit punt in de toelichting van het bestemmingsplan erg summier is. Om die reden zal in paragraaf 3.2. een nadere motivering worden opgenomen.</p>
3.	<p><i>Conclusie</i>  In het voorliggende bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Aan de gemeenteraad wordt verzocht om het plan als zodanig niet vast te stellen, maar door te gaan met het plan zoals dit reeds was vastgesteld en door omwonenden wordt gesteund, eventueel met beperking van de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen.</p>	<p>In deze zienswijzennota is gemotiveerd dat en waarom de gemeente van mening is dat de belangen van omwonenden door het bestemmingsplan Villa Via Nova niet onevenredig worden geschaad, zeker omdat er een belangrijke aanpassing van het plan heeft plaatsgevonden voor wat betreft het aantal toelaatbare bouwlagen op het grootste deel van de bouwkavels. Er zijn derhalve geen belemmeringen om het bestemmingsplan Villa Via Nova gewijzigd vast te stellen.</p>

## Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p><i>Bouwhoogte en bouwlagen</i></p> <p>a. Ten opzichte van het oude plan wordt nu gebouwd in 3 bouwlagen met plat dak. Met eventueel nog mogelijkheid tot dakterras bovenop het platte dak, tenminste dat wordt niet uitgezonderd. In het oude plan was sprake van 2 bouwlagen met schuin dak. De reden van de wijziging wordt niet genoemd maar laat zich raden, dit vanuit commercieel oogpunt. De derde bouwlaag met mogelijkheden tot vensters en eventueel dakterras betekent een aantasting van onze privacy (inkijk), geluidsoverlast (bij open ramen) en schaduwwerking.</p> <p>b. Daarnaast is het zo dat de te bebouwen grond hoger ligt dan de huidige bestaande percelen. Dit feit verhoogt de bebouwing nogmaals met deze hoogte. In ons geval is dit zeker 1 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier geen rekening mee gehouden. De geplande erfscheiding functioneert op deze uitgangspunten dus niet.</p>	<p>a. Zie zienswijze 1. Onder 1. Verder is op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens een dakterras toegestaan, bovenop de eerste of de tweede bouwlaag. Althans het geldende bestemmingsplan sluit het gebruik als dakterras van een gedeelte van het dak niet uit. Vandaar dat wij van mening zijn dat de impact van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een dakterras niet afwijkt van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan en in die zin geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de in de directe omgeving aanwezige bewoners.</p> <p>b. In het geldende bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen van het begrip peil:</p> <p><i>1.57 peil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>•voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;</li><li>•voor andere bouwwerken binnen de bestemming "Water": de hoogte van de bovenzijde van het heersende waterpeil;</li><li>•in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;</li></ul> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen van het begrip peil:</p> <p><i>1.45 peil</i></p> <p>a. voor gebouwen het vloerpeilniveau woning zoals aangegeven als vloerpeil woning / begane grond in meters in +NAP in Bijlage 1;</p> <p>b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</p> <p>Op de bijlage 1 bij de regels zijn de peilniveau's van de nieuwe woningen vastgelegd. Deze tekening is opgenomen als bijlage 3 bij deze zienswijzennota.</p>

		<p>Op basis van het geldende bestemmingsplan was de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld nog niet bekend, omdat sprake was van een braakliggende terrein met een verkeersfunctie en geen woonfunctie. De conclusie van indiener 5 dat het toekomstige maaiveld hoger ligt dan dat eerder het geval was, is dus niet juist. Op basis van het geldende bestemmingsplan had de projectontwikkelaar de mogelijkheid om zelf te bepalen wat de hoogte van het peil zou worden. Hij had er bijvoorbeeld ook voor kunnen kiezen om het hoogteverschil niet geleidelijk te laten verlopen (zoals nu het geval is), maar met een kort talud nabij de Reinaldstraat waardoor alle woningen gelijk op 1 hoger niveau waren uitgekomen. De huidige planologische regeling, waarbij de peilniveau 's vastliggen en van tevoren duidelijk zijn is dus zeker niet nadeliger.</p>
2.	<p><i>Inperking bebouwing op erf</i>  In het bestemmingsplan wordt gepoogd te voorkomen dat er naderhand nog bebouwing kan plaatsvinden buiten aangewezen bouwvlakken. Hoe dit echter in het bestemmingsplan en toelichting is beschreven is onvoldoende. Zoals op dit moment omschreven laat dit voor toekomstige eigenaren de mogelijkheid om later alsnog makkelijk te kunnen bijbouwen.</p>	Zie zienswijze 4 onder 2.
3.	<p><i>Belang omwonenden</i>  Zie onder 1.</p>	Zie onder 1.
4.	<p><i>Welstand</i>  De nieuw te bouwen vrije woningen passen niet in het beeld van de omringende woningen. Alle omringende woningen zijn voorzien van 2 woonlagen en een schuin dak. In het oorspronkelijke bestemmingsplan was hiervan ook sprake. Voor de aanwezige woningen is het verkrijgen van een 3e woonlaag niet mogelijk.</p>	<p>Voor het plangebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan scheidt slechts een kader voor het gewenste bouwplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst of het bouwplan past binnen de welstandskaders voor het betreffende gebied.</p> <p>In het huidige bestemmingplan heeft het perceel van indiener 5 de bestemming 'Detailhandel'. Het bestemmingsplan laat ter plaatse van de bebouwing van indiener 5 een maximale goothoogte toe van 6 meter, ook is een schuine kap toelaatbaar met dakramen en/ of dakkapellen. Mocht indiener 5 plannen hebben om het pand te verbouwen, dan is het altijd mogelijk om informeel zijn/haar plannen bespreken met de gemeente om te bekijken of deze passen binnen het bestemmingsplan en als dat niet het geval is om te bekijken of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk</p>



		is.
5.	<i>Conclusie</i> We worden nu in onevenredige mate geraakt in ons woongenot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, dat dit voor ons niet acceptabel is.	Zie zienswijze 4 onder 3.

## Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. In het besluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden en in de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn, naar aanleiding van de ingekomen reacties, geen aanpassingen noodzakelijk.

### Verbeelding

- De bouwkavels 9 en 10 behouden hun huidige hoogteaanduidingen. Voor alle overige bouwkavels wordt een bouwhoogte opgenomen van minimaal 6,5 en maximaal 7 meter zoals dat reeds was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de bouwkavels 7 en 8.
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde verruimd met een diepte van 3,5 meter. Het te verruimen deel van het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen' met dezelfde maatvoeringsaanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan reeds op het bouwvlak van kavel 10 aanwezig zijn. De aanduiding (tr) binnen de bestemming Tuin ook aanpassen.

### Regels

- De regels van de bestemming Wonen worden aangepast aan het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar. In die zin dat de regels van de bestemming Wonen worden aangepast overeenkomstig de aanduidingen op de verbeelding.

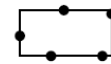
### Toelichting

- De toelichting wordt aangepast op het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar. Dit bouwplan betreft het realiseren van een derde bouwlaag op nog maar twee van de tien bouwkavels. Op de overige acht bouwkavels worden maximaal twee bouwlagen gerealiseerd met een plat dak. Voor de bouwkavels 9 en 10 geldt dat de drie bouwlagen worden gehandhaafd.
- In paragraaf 3.2. van de toelichting wordt een nadere motivering opgenomen om te onderbouwen dat de planregeling voor het uitsluiten van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

**Bijlage 1:Projectie van bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan in rode belijning op verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan**



**Plangebied**



Plangebiedgrens

**Bestemmingen**



Gemengd



Groen



Tuin

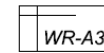


Verkeer

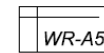


Wonen

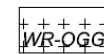
**Dubbelbestemmingen**



Waarde - Archeologie 3



Waarde - Archeologie 5



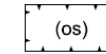
Waarde - Ondergronds gangenstelsel

**Gebiedsaanduidingen**

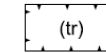


veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel

**Functieaanduidingen**



ontsluiting



terras

**Bouwvlak**



bouwvlak

**Maatvoeringaanduidingen**



minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**Figuren**



gevellijn

**Verklaringen**



bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond



bouwvlakken BP Centrum Valkenburg

**Bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova'**

Gemeente Valkenburg

NL.IMRO.0994.2018BP006-ON01

projectnr. BRC: P00423	status: Ontwerp	wijziging: 19-07-2018 / MP	
projectnr. TPG: EP_RC-2008_271	concept: d&mm-    / tek	wijziging: 23-08-2018 / MP	
schaal: 1:1000	voorstudie: d&mm-    / tek	wijziging: d&mm-    / tek	
formaat: A3	ontwerp: 25-06-2018 / OP	laatste wijziging: d&mm-    / tek	
ontwerper: n.v.t.	vastgesteld: d&mm-    / tek	bestandsnaam:  IDN nummer _dgn	



Postbus 4  
5280 AA Bostel  
Boscheweg 107  
5292 WV Bostel

www.broun  
Info@broun  
T 0411 850 400  
F 0411 850 401

verbeelding: The People Group  
www.thepoegroup.nl



## **Bijlage 2: Uitspraak Raad van State**

Uitspraak 201609126/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 21 februari 2018  
Tegen: de raad van de gemeente Steenbergen  
Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig  
Rechtsgebied: RO - Noord-Brabant  
ECLI:NL:RVS:2018:571

201609126/1/R2.  
Datum uitspraak: 21 februari 2018

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellante B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]), wonend te Kruisland, gemeente Steenbergen,  
en

de raad van de gemeente Steenbergen,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenhof" vastgesteld.  
Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.  
Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [belanghebbende] een nadere uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 september 2017, waar [appellant A] en [appellante B], bijgestaan door mr. H.P.J.G. Berkers, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.H.C. Mailoa en drs. ing. J.M.P.C. Groenland, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde].

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend.

De Afdeling heeft vervolgens met toepassing van artikel 8:57, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) bepaald dat een tweede zitting achterwege blijft. Daarna heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

## Overwegingen

### Inleiding

1. Het plan voorziet in de bouw van negen woningen in de bebouwde kom van Kruisland op een terrein waarop in het verleden een kwekerij was gevestigd. [appellant] woont nabij het plangebied en vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

### Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

### Strijd met gemeentelijk beleid

3. [appellant] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd met het in de op 19 maart 2015 door de raad vastgestelde gemeentelijke Woonvisie 2015 neergelegde beleid is vastgesteld. In de Woonvisie 2015 is uitgegaan van een woningbehoefte van 795 woningen tot 2020. In 2016 is reeds voorzien in 614 woningen in de zogenoemde harde plancapaciteit. Daarboven is er een zogenoemde zachte plancapaciteit aanwezig die nu is opgelopen tot 441 extra woningen. Bij het bestreden besluit is niettemin een behoefte gecreëerd door uit te gaan van 2025 als toetsingsjaartal. Bovendien is sprake van vergrijzing en bestaat voor de kern Kruisland met name een tekort aan levensloopbestendige woningen en groen- en speelvoorzieningen. In dit geval is geen sprake van levensloopbestendige woningen maar van starterswoningen waaraan in Kruisland geen behoefte bestaat.

Daarnaast betoogt [appellant] dat het plangebied in de plantoelichting wordt aangeduid als inbreidingslocatie. Daarvoor is vereist dat sprake moet zijn van een open terrein dat aan maximaal drie zijden aan bestaande bebouwing grenst en waarbij die bebouwing door gaat lopen en een lege plek wordt opgevuld. Daarvan is in dit geval geen sprake nu het gaat om een binnenterrein van een woonblok dat aan vier zijden is ingesloten en dat voorheen een agrarische bestemming had. De ontsluiting zal ook tussen twee bestaande woningen verlopen, waarbij een deel van de grond tussen die twee bestaande woningen door de projectontwikkelaar is aangekocht en afgesplitst.

3.1. In de Woonvisie 2015 wordt aangegeven dat het een richtinggevend beleidsinstrument betreft waarin de nieuwe rol van de gemeente als faciliterende overheid nadrukkelijk naar voren komt.

In de Woonvisie 2015 is een harde plancapaciteit van 609 woningen berekend tegenover een woningbehoefte van 795 woningen tot 2020. Onder harde plancapaciteit wordt verstaan het aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is gebracht. De onderhavige planlocatie

wordt in de Woonvisie 2015 genoemd onder de zogenoemde zachte plancapaciteit. Dat betreft woninglocaties waarvoor nog een afweging moet worden gemaakt of medewerking zal worden verleend.

Niet in geschil is dat de woningbehoefte tot 2020 boven de 609 woningen uitstijgt. Derhalve is in de periode tot 2020 ruimte voor meer woningbouw. Nu de onderhavige negen woningen behoorden tot de zachte plancapaciteit is er in zoverre geen strijd met de Woonvisie 2015. De bij de Woonvisie 2015 bedoelde afweging over de vraag of zachte plancapaciteit zal worden ingezet en omgezet in harde plancapaciteit heeft bij de vaststelling van het bestreden besluit plaatsgevonden. Verder is van belang dat in de Woonvisie 2015 voor de kern Kruisland weliswaar aandacht wordt gevraagd voor de aanleg en het onderhoud van groen- en speelvoorzieningen en het stimuleren van levensloopbestendige woningen, maar dat daarin evenzeer de mogelijkheid wordt open gelaten om te kiezen voor andere typen woningen. Overigens leent de omvang van de bij het plan mogelijk gemaakte woningen zich voor levensloopbestendig wonen en wordt in de Woonvisie 2015 de nieuwbouw van voldoende woningen voor starters uitdrukkelijk genoemd.

Verder overweegt de Afdeling dat de keuze voor inbreidingslocaties in de Woonvisie niet apart wordt benoemd. Deze keuze maakt onderdeel uit van de wens van het gemeentebestuur om zuinig ruimtegebruik te stimuleren en de bestaande ruimte in stedelijk gebied optimaal te benutten. Niet valt in te zien dat de herbestemming van een terrein dat in gebruik was als kwekerij en midden in een kern ingeklemd ligt tussen woningen niet kan worden aangemerkt als zodanig zuinig ruimtegebruik.

Het betoog faalt.

Passendheid van de voorziene woningen in de omgeving en de invloed op het woon- en leefklimaat

3.2. [appellant] voert aan dat de in het plan vastgelegde ruimtelijke invulling van het binnenterrein niet aansluit bij de bestaande ruimtelijke inrichting van de omliggende woonwijk en evenmin bij andere bebouwing in het dorp, nu daar sprake is van een lage bebouwingsdichtheid in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen. Inrichting van het binnenterrein als speelvoorziening - waaraan in de kern Kruiswijk behoefte bestaat - had meer voor de hand gelegen. Ter plaatse zou hoogstens kunnen worden voorzien in drie of vier bejaardenwoningen in maximaal één bouwlaag. Nu wordt ter plaatse de bouw van een blok van negen rijtjeswoningen mogelijk gemaakt.

Verder betoogt [appellant] dat het plan bebouwing van een zodanige omvang toelaat, dat bij zijn woning sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Niet alleen zijn ter plaatse te veel en te grote hoofdgebouwen toegelaten, maar ook is bij elke woning voorzien in de mogelijkheid om buiten het bouwvlak 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen met een hoogte van 3 m te realiseren. De mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken op te richten komt daar nog bovenop. In dit verband acht [appellant] mede van belang dat, anders dan de raad in de planregels heeft trachten vast te leggen, de artikelen 1 en 2 van Bijlage II van het Bor zich verzetten tegen inperking van de mogelijkheden om bijgebouwen op te richten op het achtererfgebied.

3.3. Het plan maakt de bouw van negen woningen met een goothoogte van 3,3 m mogelijk. De bouwhoogte aan de noordelijke zijde van de woningen mag 3,3 m bedragen en 7,5 m aan de zuidelijke zijde, waarbij de dakhelling tussen de 25 en de 65 graden moet bedragen. De omliggende woonbebouwing bestaat uit woningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap, overwegend in twee bouwlagen met of zonder kap. Tussen en achter de bestaande woningen bevindt zich een aanzienlijk aantal bijgebouwen. Gegeven de ligging van het plangebied in een dorpskern en gezien de omvang van de omliggende bebouwing ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het plan vastgelegde stedenbouwkundige keuzes bij de invulling van het binnenterrein heeft kunnen komen. Weliswaar was ook een andere invulling van het binnenterrein mogelijk geweest, maar dat betekent

niet dat de raad, vanuit het belang om te komen tot een zuinig ruimtegebruik en optimale benutting van de bestaande ruimte in stedelijk gebied, onredelijk heeft gehandeld door de onderhavige invulling van het plangebied vast te stellen.

Evenmin ziet de Afdeling, mede gegeven de ligging in de dorpskern, in dat ter plaatse van de woning van [appellant] sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit verband overweegt de Afdeling nog dat, anders dan [appellant] heeft gesteld, ter plaatse binnen de bestemming "Wonen" per woning minder dan 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk is. Weliswaar is in artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels vastgelegd dat - kort samengevat - bebouwing is toegestaan ter grootte van 50% van het bouwvlak met een maximum van 80 m<sup>2</sup>, maar gezien het ter plaatse aanwezige bouwvlak is een beduidend beperkter oppervlak aan bebouwing mogelijk. Gezien de omliggende bebouwing en de ligging in een dorpskern ziet de Afdeling voorts geen reden voor het oordeel dat de raad het totaal aan de bij het plan mogelijk gemaakte bebouwing niet in redelijkheid als passend in de omgeving heeft kunnen achten.

3.4. Omtrent het betoog dat de raad ten onrechte heeft aangenomen dat bij het vastgestelde plan bebouwing van het achtererfgebied in het plan kon worden uitgesloten overweegt de Afdeling in dit verband als volgt.

Artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) luidt: "In deze bijlage wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

[...]

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

[...]"

Ingevolge artikel 2, aanhef en derde lid, is geen omgevingsvergunning vereist voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de in dat artikellid vermelde eisen.

Artikel 3, lid 3.2, van de op de bestemming "Tuin" van toepassing zijnde planregels luidt als volgt:

#### **"Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;



c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."

3.4.1. In de nota van toelichting van het Bor (Stb. 2010, nr. 143, p. 134-145, hierna: de NvT I) is omtrent "Erf" het volgende opgenomen:

"Deze definitie is ongewijzigd overgenomen uit het Bblb. Omdat er toch nog geregeld vragen over dit begrip worden gesteld, wordt er hier kort aandacht aan besteed.

De definitie voor erf is afgeleid uit de jurisprudentie van de Afdeling (zie uitspraak van de Afdeling van 15 september 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AA3601). Uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan of beheersverordening kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw af gelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden.

Dit zal in beginsel uitsluitend het geval kunnen zijn bij percelen van een aanzienlijke omvang, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. Bij dergelijke omvangrijke percelen geven bestemmingsplannen of beheersverordeningen soms een regeling die het perceel onderverdeelt in een bouwblok of bestemming, waarbinnen het hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden en waar een verdere inrichting kan plaatsvinden als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw. In het overige verder afgelegen perceelgedeelte geldt in die systematiek een andere bestemming, ingevolge waarvan niet gebouwd mag worden en ook het aanbrengen van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen) is verboden of aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (de voormalige aanlegvergunning) onderworpen.

Uitgaande van zo'n bestemmingsystematiek, kan gesteld worden dat deze laatstbedoelde delen van een perceel niet aangemerkt kunnen worden als «erf» en er om die reden niet zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. Het enkele feit dat een bepaalde bestemming, zoals bijvoorbeeld «Tuin», het oprichten van bouwwerken niet toelaat, maakt nog niet dat sprake is van een situatie als hier bedoeld."

In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen:

"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. De regeling in het bestemmingsplan is gelet op de omschrijving van het begrip «erf» uit artikel 1 van de bijlage relevant voor de vraag in hoeverre gronden bij een hoofdgebouw als erf kunnen worden aangemerkt en dus in hoeverre binnen het tot het erf behorende achtererfgebied zonder vergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het is mogelijk om percelen bij een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk een andere bestemming te geven dan de bestemming van het hoofdgebouw. Op het desbetreffende perceelgedeelte kan in zo'n geval een bestemming rusten die een gebruik als buitenruimte ten dienste van het hoofdgebouw niet of slechts in beperkte mate toestaat. Denk bijvoorbeeld aan flats en appartementengebouwen, waarbij aan de omliggende gronden een bestemming

«openbaar groen» of «stedelijk groen» is gegeven. Ook bij perceelsgedeelten die liggen in bijvoorbeeld een agrarisch- of weidegebied, bos, duinen, hei, natuur, stadspark, openbaar plantsoen of openbare weg, zal duidelijk zijn dat met het geven van een andere bestemming geen sprake is van erf.

Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf. Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd. In de genoemde uitspraak van 10 juli 2013 betrof het een perceel waaraan in het geheel een woonbestemming was gegeven, maar waarbij aan een deel van het perceel tevens een specifieke functieaanduiding was gegeven. Met de nadere aanduiding «landschapswaarden» werd bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen waren gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake was erf in de zin van artikel 1 van de bijlage.

Een dergelijke oplossing is ook mogelijk in stedelijk gebied, waarbij naast een woonbestemming aan een perceel of gedeelte daarvan een dubbelbestemming of een specifieke aanvullende waarde wordt toegekend. Een dergelijke waarde kan bijvoorbeeld worden toegekend met het oog op de bescherming van een cultuurhistorisch waardevolle tuin. Met de toegekende aanduiding worden voorschriften opgenomen die gericht zijn op het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, die tot uiting komen in de tuinarchitectuur, de aanleg, onderliggende structuren en aanwezige tuinhuisen, bruggen en tuinsieraden. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die percelen of delen daarvan, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage. Voor de ruimtelijke onderbouwing van het toekennen van zo'n aanduiding kan worden verwezen naar tuinhistorisch onderzoek."

3.4.2. Op grond van artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor en de daarin opgenomen definitie van "erf" kan de planwetgever vergunningvrije bebouwing uitsluiten door de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden. Uit de NvT I en II blijkt dat de planwetgever dat onder meer kan doen door het perceel onder te verdelen in meerdere delen. Het betreft dan een deel waarbinnen door middel van het toekennen van een bouwblok of bestemming het hoofdgebouw met bijbehorende bebouwing gebouwd kan worden met verdere inrichting als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw en een ander deel, waarbinnen zodanige bebouwing en inrichting verboden of aan een omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo is onderworpen. Daarnaast wordt gewezen op de mogelijkheid van het opnemen van een specifieke (dubbel)bestemming of een functieaanduiding op een perceel, die er toe strekt dat de inrichting als erf is verboden.

De Afdeling stelt vast dat de tekst van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II van het Bor niet dwingend of uitputtend voorschrijft op welke wijze de planwetgever in het bestemmingsplan de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw verbiedt. De NvT I en II bieden evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de planwetgever is gehouden te kiezen voor een bepaalde planregeling. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De Afdeling begrijpt deze regeling aldus dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft het plangebied opgesplitst in delen die zijn bestemd voor "Verkeer", "Wonen" en "Tuin". De voor "Wonen" bestemde gronden zijn deels wel en deels niet voorzien van een aanduiding voor een bouwvlak.

Blijkens de nota van zienswijzen heeft de raad de hiervoor vermelde planregeling opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van [appellant], inhoudend dat het binnenterrein over de volle breedte en een groot deel van de diepte kan worden volgebouwd.

De in artikel 3, lid 3.2, van de planregels vastgelegde beperking van hetgeen binnen de woonbestemming is toegestaan geldt slechts voor een smalle strook grond aan drie zijden van het bouwvlak - aan de voorzijde en de zijkanten - bij de te bouwen woningen en laat de mogelijkheden om aan de achterzijde van de woningen vergunningvrije bouwwerken in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor op te richten onverlet. Deze regeling komt, zo is toegelicht, voort uit de specifieke ligging van de betrokken gronden. Het gaat om een door reeds aanwezige bebouwing ingeklemd en kleinschalig binnenterrein in een dorpskern dat wordt benut in het kader van zuinig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Gelet hierop heeft de raad het in het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op de stedenbouwkundige structuur ter plaats alsmede ter verzekering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten om de inrichting van een klein gedeelte van het plangebied als erf uit te sluiten.

Het betoog faalt.

Conclusie en proceskosten

4. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen dient het beroep ongegrond te worden verklaard.
5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

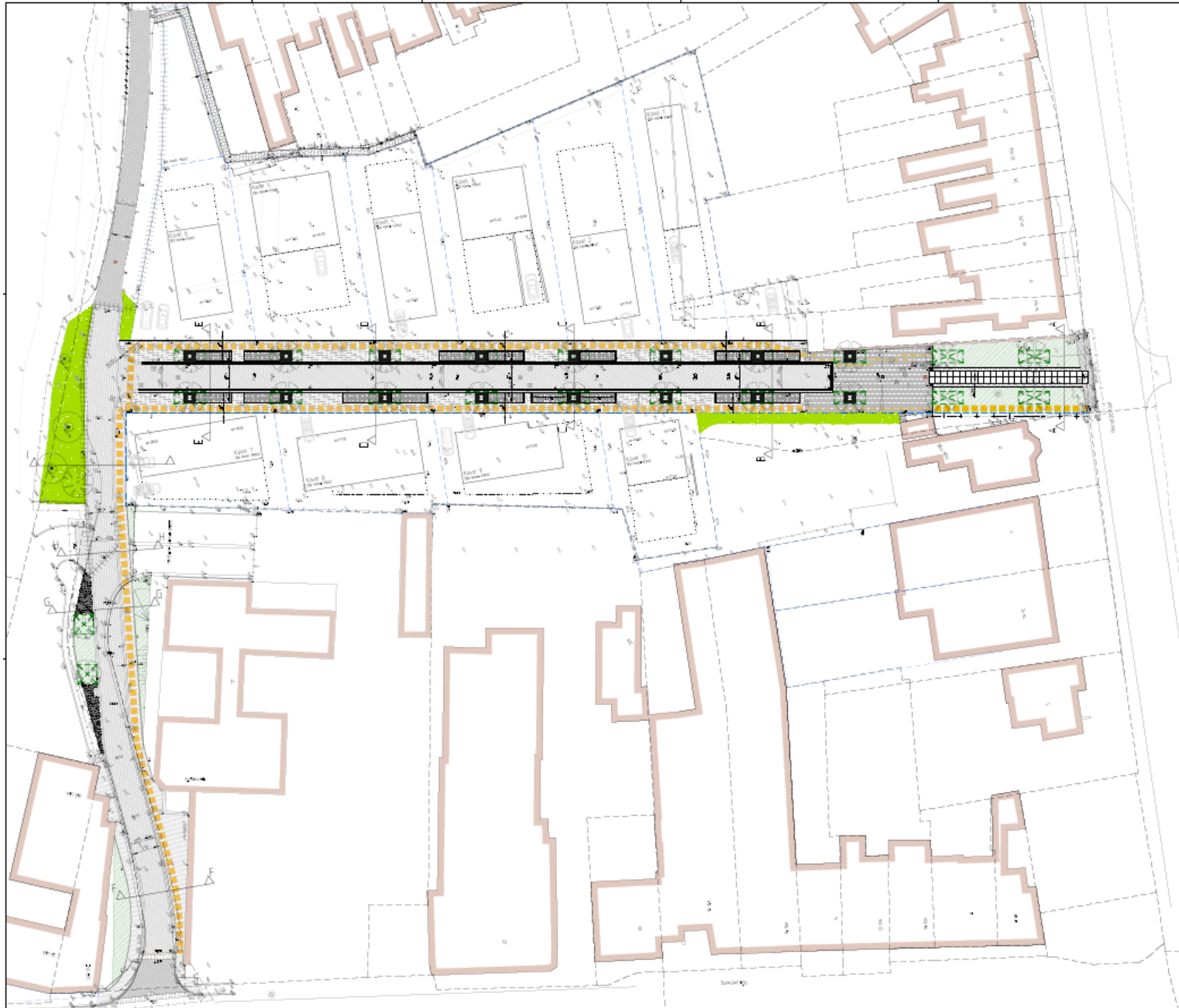
verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.J.J.M. Pans, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, griffier.

w.g. Pans    w.g. Matulewicz  
lid van de enkelvoudige kamer    griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 februari 2018

**Bijlage 3: peilniveau 's ontwerpbestemmingsplan Villa Via Nova (bijlage 1 bij de regels)**



**Legend**

- Building footprint
- Wall
- Door
- Window
- Staircase
- Ramp
- Roof
- Floor
- Ceiling
- Wall thickness
- Door thickness
- Window thickness
- Staircase width
- Ramp width
- Roof height
- Floor height
- Ceiling height
- Wall height
- Door height
- Window height
- Staircase height
- Ramp height
- Roof slope
- Floor slope
- Ceiling slope
- Wall slope
- Door slope
- Window slope
- Staircase slope
- Ramp slope
- Roof material
- Floor material
- Ceiling material
- Wall material
- Door material
- Window material
- Staircase material
- Ramp material
- Roof color
- Floor color
- Ceiling color
- Wall color
- Door color
- Window color
- Staircase color
- Ramp color
- Roof texture
- Floor texture
- Ceiling texture
- Wall texture
- Door texture
- Window texture
- Staircase texture
- Ramp texture

**Scale**

**North Arrow**

**Project Information**

**Winfra**

**Logo**