Beantwoording vragen Vaststellen bestemmingsplan Partiele Herziening Kom Geffen – 2016.

Tijdens de behandeling van agendapunt 5.a03 Vaststellen bestemmingsplan Partiele Herziening Kom Geffen – 2016. van de ACR van 25-2-2021 zijn er technische vragen gesteld aan de wethouder. De wethouder gaf aan deze vragen schriftelijk te beantwoorden voor de vergadering. Op verzoek van de stellers voegen we deze antwoorden toe als agenda gerelateerd ingekomen stuk.

De vragen:

a) Waarom is pas na bezwaar de goothoogte van 4 m veranderd ?
b) 1 van de insprekers was te laat om nog mee te doen. Kan dat alsnog ?
c) Peilhoogte van de insprekers is een erkend probleem. De bouweigenaar heeft aangeboden bereid te zijn om mee te denken. Graag initiatief nemen om te kijken of wij het probleem samen met hem kunnen verminderen.

De Antwoorden:

In de vergadering van ACR van 25-02-2021 is voor het agendapunt vaststellen BP partiele herziening 2 Kom Geffen – 2016 onderstaande technische vraag gesteld (zie mail 26 februari 2021). Hierbij de beantwoording.

a) De goothoogte is niet pas na bezwaar verlaagd naar 4 meter. Voorafgaand aan de formele mogelijkheid voor het indienen van bezwaar (de zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan) is een informele informatieavond gehouden. Daar is door omwonenden aangevoerd dat vrijstaande woningen van 9 meter massiever overkomen dan een rij patio's van 4 meter. Daarom is naar aanleiding van de informatieavond de goothoogte al verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Hierdoor kunnen alleen woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap worden gebouwd in plaats van 2 bouwlagen met kap. Hierdoor ontstaan minder massieve woningen. Deze maximale goothoogte van 4 meter was al in het ontwerpplan opgenomen. Zie ook de bijlage 'Nota van zienswijzen' onder het kopje 'Toelichting van de gemeenteraad' op bladzijde 2 en 3.
b) Nee, het is nu niet mogelijk om in de fase van vaststelling alsnog extra woningbouwmogelijkheden toe te voegen op de gronden van de inspreker. Onderbouwingsrapporten en overeenkomst ontbreken en zijn niet in het tijdsbestek voor vaststelling op te leveren. Bovendien had voor eventuele extra woningen hier ook een hogere grenswaardeprocedure Wet geluidhinder moeten doorlopen zijn. Dit houdt in dat de eventuele extra woningen eerst al in een ontwerpplan ter inzage hadden moeten liggen. NB: Los van deze bestemmingsplan herziening heeft de inspreker eind 2020 een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor het bouwen van extra woningen op het perceel. De adviseur van de inspreker heeft januari 2021 laten weten het principeverzoek vooralsnog niet door te willen zetten omdat het bouwen van extra woningen hier voor de inspreker financieel niet interessant zou zijn.
c) De (particuliere) bouweigenaar en de gemeente hebben in het plan een kavel voor nieuwbouw van een woning grenzend aan het perceel met een lagere peilhoogte van inspreker. De afdeling Vastgoed heeft aangegeven dat bij de uitvoering uiteraard rekening gehouden wordt met het peilverschil. Uitgangspunt is dat het perceel van inspreker geen overlast ondervindt van naastgelegen percelen voor bijvoorbeeld de afvoer van regenwater. Bij de uitvoering wordt gekeken naar oplossingsrichtingen zoals afloop van het maaiveld van de nieuwe percelen of een eventueel keermuurtje. Dit is per brief kenbaar gemaakt aan de inspreker waarbij ook het punt aangaande riolering is aangestipt zoals verwoord in de bijlage 'Nota van zienswijzen' bladzijde 15 punt o.