Bestemmingsplan Loerikseweg 54

Zienswijzen nota

Datum: 10 april 2024

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loerikseweg 54' heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In deze nota van zienswijzen worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.2. Participatie

In maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de wijze waarop de omgeving betrokken is bij onderhavig bestemmingsplan. Dit is gedaan conform de Leidraad Participatie en Communicatie van de gemeente Houten.

1.3. Voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Loerikseweg 54 heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners en er is een nota van vooroverleg opgesteld en met het ontwerpbestemmingsplan naar het college gegaan. Daarin zijn de binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners samengevat en voorzien van een beantwoording. Ook is in deze nota een overzicht opgenomen van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze nota toegevoegd aan deze zienswijzennota als bijlage 2. De zienswijzen met beantwoording zijn in geanonimiseerde vorm als bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en te raadplegen via omgevingswet.overheid.nl.

De binnengekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en waar mogelijk zijn aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Wij hebben getracht zoveel mogelijk punten in het bestemmingsplan door te voeren om op deze wijze in de belangen van de omwonenden te voorzien.

1.4. Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie

Deze ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de raad, tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De behandeling van de vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad is geagendeerd voor 18 juni 2024. Zowel de indieners van de zienswijzen als de initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om in de RTG van de raad in te spreken.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd. Dit wordt bekendgemaakt in ’t Groentje, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. In deze bekendmaking is vermeld hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe er beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening ingediend kan worden. Het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten.

1.5 Toelichting op het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een garage naar vier appartementen en het realiseren van een twee-onder-een-kap woning. In totaal worden vier appartementen en twee woningen mogelijk gemaakt. Ter plaatse geldt de beheersverordening ‘Houten Noord en Zuid’. De voorgenomen ontwikkeling past niet in de beheersverordening. Derhalve wordt een nieuw postzegelplan voorbereid om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Het plangebied is gelegen aan de Loerikseweg 54 en Koopmanserf te Houten. Het plangebied betreft de volgende kadastrale percelen: 1778, 8339, 8338 en 2243 met een totale oppervlakte van ca. 1414m². Het plangebied ligt ten zuidoosten van het Oude Dorp. De volgende afbeelding toont de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1 Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

1.6 Binnengekomen reacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee reacties binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Alle binnengekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken.
In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Hoofdstuk 2. zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 – binnengekomen 9 oktober 2023 (A.A. Bouwconsultants namens Oskam B.V.)

Samenvatting

De appelant heeft een aantal opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan meegegeven voor verdere uitwerking.

1.1 De appelant merkt op dat geen sprake is van een goede motivering van het plan, omdat de kadastrale situatie ontbreekt, geen onderzoek is gedaan naar wegverkeerslawaai, geen onderzoek gedaan is naar stikstof, een berekening van watercompensatie mist en er geen participatieverslag is.

Reactie:

Op ruimtelijkeplannen.nl en de kadastrale situatie onder het plan zichtbaar te maken. Daarmee is ook privaatrechtelijk de situering van het project begrenst. Een onderzoek naar verkeerslawaai is inderdaad niet uitgevoerd. Dit komt doordat de Loerikseweg een 30km/u zone betreft. Daarmee geldt er geen onderzoeksplicht in het kader van het verkeerslawaai. Een hogere waarde besluit voor geluid is dus in ieder geval niet aan de orde. Dit staat in paragraaf 4.3 van de toelichting.

De reclamant merkt op dat er geen stikstofonderzoek is gedaan. Graag verwijzen wij naar bijlage 3 en 4 van het bestemmingsplan waarin een Aerius berekening is toegevoegd voor de bouwfase en gebruiksfase.

Ten aanzien van watercompensatie is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven hoeveel verharding wordt toegevoegd. De conclusie is dat er geen compensatie nodig is, omdat er verharding verdwijnt en een stukje mandelig groen wordt aangelegd.

Ten aanzien van participatie is een weerslag van de gesprekken met de omwonenden opgenomen in paragraaf 6.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 in de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd of voldaan is aan het programma Wonen en werken van de provinciale omgevingsverordening.

Reactie:

Het programma Wonen en werken van de provincie Utrecht kent geen rechtstreeks bindende werking. Via de Omgevingsverordening is het programma van toepassing op o.a. bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie en de provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

1.3 Het bestemmingsplan maakt niet inzichtelijk of het plan voldoet aan de handreiking ‘Groen groeit mee’ van de provincie.

Reactie:
De handreiking ‘Groen groeit mee’ is hoofdzakelijk van toepassing op grootschalige woningbouwopgaven en niet kleinschalige transformaties of projecten waarvan hier sprake is. Ook bij dit punt heeft de provincie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

1.4 Het is niet duidelijk of het bestemmingsplan voldoet aan het convenant duurzame woningbouw.

Reactie:
Het bouwplan wordt ontworpen met biobased materialen waarmee zeer energiezuinige worden gerealiseerd. Op deze manier wordt bijgedragen aan een circulaire wereld en een gezondere leefomgeving. Biobased materialen zijn materialen die hernieuwbaar zijn en houden voor lange tijd CO2 vast, wat de opwarming van de aarde verminderd. Hierbij valt te denken aan HSB (Hout Skelet Bouw) elementen die gevuld zijn met biobased vezelmateriaal (stro, hennep, houtvezel etc.). Ook is wetenschappelijk aangetoond dat het welbevinden en de gezondheid van bewoners enorm toeneemt als een woning uit natuurlijke materialen is opgebouwd. Het ontwerp ziet op een juiste engineering van de bouwkundige schil. Deze schil wordt zeer goed geïsoleerd, luchtdicht en koudebrugvrij. Hierdoor ontstaat als het ware de perfecte jas die tegen alle weersinvloeden bescherming biedt. Hierdoor is er minimale energie benodigd om te verwarmen of te koelen. De kwalitatief hoogwaardige bouwkundige schil heeft als resultaat dat er maar kleine installaties met lage vermogens benodigd zijn. De raampartijen worden zorgvuldig gekozen en gepositioneerd, waardoor de zonnewarmte optimaal wordt benut en de woning passief kan worden verwarmd. Door het integreren van een juiste zomer-nacht-ventilatie in het plan wordt er voor gezorgd dat de woning in de zomer goed terug gekoeld kan worden.

1.5 Het is niet aangetoond hoe het plan zich verhoudt tot de circulaire doelenboom als sturingsinstrument.

Reactie:
Het bestemmingsplan voorziet onder andere in de transformatie en verduurzaming van bestaande bebouwing. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de provinciale ambities rondom circulariteit. Zie verder ook de beantwoording bij 1.4.

1.6 Het bestemmingsplan maakt onvoldoende duidelijk wat onder ‘Aaneengebouwd’ wordt verstaan. Ook is niet duidelijk waar de perceelsgrenzen als bedoeld in artikel 1.39 en 1.18 zijn gelegen.

Reactie:
De definitie van ‘Aaneengebouwd’ via de bestemmingsregels duidelijk geregeld en vastgelegd dat het hier uitsluitend mag gaan om aaneengebouwde woningen. Deze aanduiding geldt alleen voor de bestaande bebouwing.

Er wordt in de zienswijze verwezen naar artikel 1.18 en 1.39 Deze begrippen vermelden de volgende definitie:
1.18 bouwperceel
“een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.”
en
1.39 perceelgrens
“de grens van een bouwperceel.”

Deze definities zitten elkaar niet in de weg. De begrenzing van het bouwvlak, de aanduiding ‘Aaneengebouwd’ en de kadastrale grenzen zijn duidelijk vermeld op de verbeelding en op ruimtelijkeplannen.nl. De begrenzing van de aanduiding en het bouwvlak betreft de omvang van de huidige bebouwing.

1.7 Artikel 1.20 impliceert dat ook een ander bouwplan wordt gerealiseerd.

Reactie:
In artikel 1.20 wordt het volgende omschreven:
1.20 bouwvlak
“een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.”
Hiermee wordt niet nog een ander bouwplan gerealiseerd dan de omvang van dit project.

1.8 Artikel 1.25 verwijst naar ‘erfbebouwing’ en ‘erf’. Het is niet duidelijk wat wordt verstaan onder het begrip ‘erf’.

Reactie:
In het bestemmingsplan wordt een definitie van ‘Erf’ opgenomen. De regels worden hierop aangevuld.

1.9 Uit de verbeelding in combinatie met artikel 1.27 en 1.43 is onvoldoende duidelijk gemaakt wat als voorgevel wordt beschouwd.

Reactie:

Artikel 1.27 en 1.43 moet in combinatie gelezen worden met artikel 1.42. Daarmee is voldoende duidelijk welke gevel als voorgevel aangemerkt wordt. Om meer duidelijkheid te geven over de voorgevelrooilijn wordt een aanduiding ‘voorgevel’ op de verbeelding toegevoegd.

1.10 Door het niet opnemen van een definitie van wonen en huishouden wordt kennelijk beoogd een ruimer gebruik van de voorgenomen gebouwen mogelijk te maken.

Reactie:
Er is geen sprake van een ruimer gebruik van wonen. Om dit te verduidelijken wordt een definitie van huishouden in het bestemmingsplan toegevoegd.

1.11 Artikel 5.1 en 6.1 laten meer wooneenheden toe, waardoor kamerverhuur niet is uitgesloten.

Reactie:
Door de toevoeging van de definitie ‘Huishouden’ wordt voorkomen dat direct of indirect kamerverhuur is toegestaan of meerdere huishoudens in één appartement komen te wonen.

1.12 De appelant maakt bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte. De in de gehele omgeving geldende beheersverordening laat uitsluitend bebouwing toe met eenzelfde maatvoering als de bestaande bebouwing. Een gedegen visie waarom hiervan afgeweken wordt ontbreekt in het plan.

Reactie:
Het plan laat een tweekapper toe met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Aan de zuidzijde wordt bebouwing toegestaan met een hoogte van 7 meter en 8 meter (bestaande bedrijfswoning). De toegestane bouwhoogten sluiten aan op de bebouwing in de directe omgeving. Dit is in paragraaf 2.2 en 2.3 van het bestemmingsplan beschreven.

Om tegemoet te komen aan de appellant zal in de beeldkwaliteitsparagraaf nadere beschreven worden waarom het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Zie hiervoor 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.13 Uit de toelichting van het bestemmingsplan komt onvoldoende naar voren dat het plan voldoende borging biedt voor waterberging en afvoer van afvalwater is geborgd.

Reactie:
In de plantoelichting is in voldoende mate omschreven dat watercompensatie niet noodzakelijk is. De bestaande bebouwing kent reeds een aansluiting op het riool en voor de nieuwe woningen is dit anterieur reeds vastgelegd.

1.14 Een gedegen onderzoek of het plan leidt tot bodemdaling ontbreekt.

Bodemdaling ontstaat voornamelijk door het onttrekken van water aan de bodem. Hiervan is in dit project geen sprake. Bodemdaling is een aspect wat in de verordening van de provincie is geregeld. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt op dit punt en heeft de conclusie gegeven dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen.

1.15 Een tekening van het bouwplan ontbreekt. Dit staat in de weg aan het indienen van een goede zienswijze.

Het is mogelijk om een bestemmingsplan in procedure te brengen zonder dat het bouwplan definitief is bijgevoegd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd met daarin het definitief ontwerp. De appelant heeft de mogelijkheid om dan nogmaals bezwaar te maken op de vergunning.

Conclusie

Er worden een aantal wijzigingen voorgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijze. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- Er wordt een toelichting gegeven op het circulair en duurzaam bouwen (1.4)
- In het bestemmingsplan wordt de definitie ‘erf’ opgenomen (1.8)
- Er wordt een aanduiding ‘voorgevel’ toegevoegd (1.9)
- Er wordt een definitie ‘huishouden’ toegevoegd (1.10)
- De beeldkwaliteitsparagraaf is aangevuld (1.12)

2.2 Zienswijze 2 – binnengekomen 27 oktober 2023 (omwonenden Heemraadserf)

Samenvatting

De omwonenden aan het Heemraadserf hebben een aantal opmerkingen ten aanzien van de participatie en de doorgevoerde punten in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een gezamenlijk ingediende zienswijze. Onderstaand zijn de punten met de beantwoording weergegeven.

2.1 De paragraaf 6.2.1 is onvolledig beschreven. Ook de bewoners van nummer 24 en 26 zijn van mening dat het plan een te massieve opbouw heeft.

Reactie:

De plantoelichting is hierop aangepast.

2.2 De opsomming van zaken waarmee de omwonenden het niet eens zijn is niet volledig. Het punt over de opbouw van de garage, dakterras en openslaande deuren en deelverhuur zijn niet meegenomen.

Reactie:
De plantoelichting wordt is aangepast en aangevuld op de genoemde punten.

2.3 De verslaglegging is volgens de appelanten niet juist. Er wordt niet voldaan aan de 6 voorwaarden die uit de participatie zijn gekomen. Omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden kunnen de omwonenden zich niet vinden in het voorgenomen plan.

Reactie:
We hebben getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Veel punten zijn wel meegenomen uit de participatieronde. Zo wordt een appartement minder gerealiseerd, zijn er regels opgenomen om een dakterras uit te sluiten, het huidige opbouw wordt niet doorgetrokken richting de huizen aan het Heemraadserf, er komen geen grote raampartijen aan de kant van de tuinen aan het Heemraadserf en er is geen spraken van deelverhuur.

2.4 Er is sprake van misleiding, omdat in het kader van participatie ook een bewoner positief is over het plan. Dit is een bekende van de initiatiefnemer en heeft een economisch belang, waardoor de vraag is welke waarde deze reactie heeft.

Reactie:
Het maakt in het kader van participatie niet uit welk belang iemand heeft. Ieder belang dient meegewogen te worden. Het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het algemeen belang.

2.5 De omwonenden hebben bezwaren tegen de bouwhoogte van de verdieping op de garage. Omwonenden verliezen zonlicht in de tuinen. De argumentatie om vast te houden aan de hoogte wordt in twijfel getrokken. Afgevraagd wordt of de kosten het nadeel van de omwonenden rechtvaardigt.

Reactie:
Zie hiervoor ook de beantwoording in 1.4 en 1.5 van deze nota.

2.6 Beglazing in de opbouw aan de zijde van het Heemraadserf stuiten op bezwaren. Er ontstaat rechtstreeks zicht in de tuinen van omwonenden.

Reactie:
De beglazing wordt zo aangepast dat er geen rechtstreeks zicht is in de tuinen van de omwonenden. Zie hiervoor de paragraaf beeldkwaliteit in 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.7 Er is niet vastgelegd dat er geen terras mag komen op het platte deel van het bouwplan. Omwonenden gaan niet akkoord met een dakterras.

Reactie:
In artikel 5.2.2. onder d. is een regeling opgenomen waardoor een dakterras niet mogelijk is. Het plan komt daarmee tegemoet aan de wens van de omwonenden.

2.8 De toegestane bouwhoogte van 3 meter voor bijbehorende bouwwerken wordt te hoog bevonden. Een maximum van 2,75m wordt voorgesteld.

Reactie:
Voorstel wordt overgenomen om de bijbehorende bouwwerken een hoogte van 2,75m te maken.

2.9 Achter de beoogde berging wordt een plek voorzien waar kliko's worden geplaatst. Daarmee wordt de toegang en toezicht belemmert wat kan leiden tot gevaarlijke situaties. Dit zou oplosbaar zijn door de berging in te korten.

Reactie:
Er is nu een extra berging aanwezig voor het plaatsen van gereedschap voor onderhoud van het mandelig stukje groen. Wij raden aan deze berging te gebruiken voor het plaatsen van de kliko's. Op deze manier worden de kliko's goed ingepast en staan ze niet in een rommelige hoek waar overlast van kan komen. Dit wordt op de tekening aangepast.

2.10 In het bestemmingsplan is in artikel 10 een afwijkingsmogelijkheid van 10% geboden. Dit wordt door omwonenden als niet acceptabel gevonden.

Reactie:
Dit artikel bevat de gangbare 10% waarmee het college eventueel kan afwijken van vastgelegde maatvoeringen. Dit is een generieke regeling in Houten. Voor zover nu bekend bestaat er bij initiatiefnemer geen intentie om gebruik te maken van deze regeling. Om onze standaard regels voor woongebieden overzichtelijk te houden is de regeling wel wenselijk. Daarmee blijft de regeling gehandhaafd en kan het college, indien nodig, gemotiveerd en onderbouwd als dit noodzakelijk is hierin nog een nadere afweging maken.

2.11 De omwonenden maken zich zorgen over de plaatsing van warmtepompen of airco's. Het geluid van deze installaties kan tot overlast zorgen.

Reactie:
Het bouwbesluit en het BBL kennen normen voor warmtepompen en airco's. Onder de Omgevingswet vallen deze installaties onder 'woongeluiden' die als acceptabel binnen een woongebied worden beschouwd. Het is niet gangbaar om regels hierover op te nemen in bestemmingsplannen, omdat het plaatsen van deze installaties (vaak) vergunningvrij is. Als iets vergunningvrij is, kunnen wij daar geen regels over opnemen in het bestemmingsplan. In de praktijk

zal de situatie tot een betere leefomgeving leiden, omdat een bedrijf (garage) gesaneerd wordt en woningen voor in de plaats komen.

2.12 Omwonenden vinden het onbegrijpelijk dat de sanering niet nu wordt uitgevoerd.

Reactie:
Op locatie zit 18 m3 aan vervuiling. Deze vervuiling is aangemerkt als een oude verontreiniging. Daarmee is er niet direct sprake van een verplichte sanering. In principe hoeven er te plaatse van de geconstateerde vervuiling ook geen ingrijpende grondwerkzaamheden worden verricht. Daarmee bestaat er in theorie nog geen aanleiding tot sanering. Wel is bekend dat initiatiefnemer overweegt de gronden te saneren. Onder natuurlijk moment wordt verstaan dat wanneer gegraven moet worden in het kader van het bouwen van de woningen dat op dat moment de verontreiniging wordt gesaneerd.

2.13 Verzocht wordt paragraaf 4.11.1 aan te passen op 4 bergingen.

Reactie:
Omdat de vijfde berging noodzakelijk is geworden om de kliko's een goed en net onderkomen te bieden is het voorstel deze niet weg te halen.

2.14 Verzocht wordt om op te nemen om het mandelig hofje niet volledig te bestraten, omdat dit geluidsoverlast oplevert.

Reactie:
Het bestemmingsplan kent geen regeling voor bestrating. De plantoelichting wordt aangepast maar hieruit volgt niet juridisch of op welke wijze het hofje wordt ingericht. Wij kunnen dus niet verplichten om het stukje groen open te houden. Deze intentie is er wel

2.15 Verzocht wordt duidelijk te maken wat voor opslag achter de bergingen wordt voorzien. Bovengrondse of ondergrondse opslag. Grote zorgen worden gemaakt over de overlast van bovengrondse kliko's

Reactie:
Zie hiervoor de beantwoording van 2.9.

2.16 Onduidelijk is of zonnepanelen worden toegepast. Met het oog op overlast in de vorm van lichtweerkaatsing en verlies van zonlicht wordt verzocht op te nemen dat het eventuele plaatsen van panelen in overleg met omwonenden plaatsvindt.

Reactie:
Het plaatsen van zonnepanelen is vergunningsvrij. Indien een activiteit vergunningvrij is kunnen hier

geen regels over worden gesteld in het bestemmingsplan.

2.17 Verhuur aan ouderen wordt akkoord bevonden. Omzetting in onzelfstandige woonunits wordt niet akkoord bevonden.

Reactie:
Het artikel kamerverhuur volgt uit algemeen beleid van de gemeente Houten. Dit zijn algemene afwijkingsregels die voor de hele gemeente gelden en niet specifiek voor deze locatie. Er is nog geen sprake van dat dit op deze locatie gaat voordoen. Door het toevoegen van het begrip over 'Huishouden' is kamerverhuur direct uitgesloten en is er sprake van een vergunningplicht.

Conclusie
De volgende aanpassingen worden voorgesteld naar aanleiding van de zienswijze:

- De plantoelichting over participatie wordt aangevuld (2.1)
- De opsomming van bezwaren van omwonenden in de toelichting is niet volledig, dit wordt aangevuld (2.2)
- Stedenbouwkundige onderbouwing in relatie tot duurzaam bouwen wordt aangevuld (2.5)
- De plantoelichting wordt aangevuld op raampartijen en inkijk (2.6)
- De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt bijgesteld van 3m naar 2,75m (2.8)
- De kliko's worden in de vijfde berging geplaatst om overlast te voorkomen (2.9)
- De plantoelichting wordt aangepast dat het hofje groen wordt ingericht (2.14)

Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

De binnengekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De bouwhoogte kan niet aangepast worden, omdat het dan technisch niet meer mogelijk is om een transformatie door te voeren. Sloop en nieuwbouw is niet realistisch. De raampartijen zijn vergunningvrij en op voldoende afstand tot de perceelgrens. Hier kunnen wij geen afspraken over maken in het kader van dit bestemmingsplan. Ondanks dat niet alle ingebrachte zienswijzen zijn overgenomen, is getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen in de belangen van de appelanten en heeft dit geleidt tot een beter plan. Alleen de hoogte van de opbouw en situering van een enkele raampartij is niet overgenomen in het bestemmingsplan.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Bestemmingsplan

- Er wordt een toelichting gegeven op het circulair en duurzaam bouwen (1.4)
- In het bestemmingsplan wordt de definitie ‘erf’ opgenomen (1.8)
- Er wordt een aanduiding ‘voorgevel’ toegevoegd (1.9)
- Er wordt een definitie ‘huishouden’ toegevoegd (1.10)
- De beeldkwaliteitsparagraaf is aangevuld (1.12)
- De plantoelichting over participatie wordt aangevuld (2.1)
- De opsomming van bezwaren van omwonenden in de toelichting is niet volledig, dit wordt aangevuld (2.2)
- Stedenbouwkundige onderbouwing in relatie tot duurzaam bouwen wordt aangevuld (2.5)
- De plantoelichting wordt aangevuld op raampartijen en inkijk (2.6)
- De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken wordt bijgesteld van 3m naar 2,75m (2.8)
- De kliko’s worden in de vijfde berging geplaatst om overlast te voorkomen (2.9)
- De plantoelichting wordt aangepast dat het hofje groen wordt ingericht (2.14)