

\ Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'

Zaak 238309

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

De publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Open Club Klimmen" heeft op maandag 21 februari 2022 plaatsgevonden. Vanaf 22 februari 2022 tot en met 4 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan en alle overige bijbehorende stukken conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage gelegen gedurende welke termijn eenieder een zienswijze kon indienen. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken konden worden ingezien bij het Klantcontactcentrum van de gemeente. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode zijn 2 zienswijzen bij de gemeente Voerendaal ingekomen. Middels een overzicht wordt de lijst van de indieners van de zienswijzen weergegeven onder paragraaf 1.4. Vervolgens zijn de zienswijzen afzonderlijk behandeld voor de overzichtelijkheid.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

Wie schriftelijke zienswijzen per post indient, moet ze tijdig opsturen. Hiervoor geldt de verzendtheorie: zienswijzen zijn tijdig ingediend indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb). Hierbij wordt gekeken naar een poststempel of een bewijs van aangetekend verzenden.

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en juist geadresseerd. De zienswijzen aangeduid in paragraaf 1.4 zijn daarmee ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden beknopt en zakelijk beschreven. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel in relatie tot de ingebrachte zienswijzen.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met privacywetgeving, vastgelegd in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure.

Omdat deze nota zienswijzen elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht "indieners zienswijzen" opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

1.4 Overzicht zienswijzen

<i>Nummer zienswijze</i>	<i>Datum brief</i>	<i>Datum ontvangst</i>
Zienswijze 1	24-3-2022	29-3-2022
Zienswijze 2	30-3-2022	04-04-2022

1.5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten of ondergeschikte plancorrecties.

In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven en uitgesplitst in relatie tot de verbeelding, planregels en toelichting.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Aangezien binnen de ingediende zienswijzen punten worden aangehaald die in verband staan met de concrete verzoeken tot plaanpassingen zijn de zienswijzen uitgesplitst in onderdelen. Omdat er door de indieners van de zienswijzen het merendeel dezelfde onderwerpen naar voren zijn gebracht is ervoor gekozen om ten aanzien van de beantwoording ten aanzien van diverse punten door te verwijzen naar een eerdere beantwoording.

Zienswijze 1, d.d. 24-3-2022 (per brief)

Inhoud zienswijze a (a.1 t/m a.2).

- a. Indieners verzoeken de locatie voor de woningen te heroverwegen en de woningen te verplaatsen richting de Kerkveldweg.
- (a.1) Indieners vragen om alternatieven te onderzoeken die de overlast veroorzaakt door de woningen ten aanzien van hun perceel beperkt. Naar mening van de indieners is het mogelijk om alle 24 woningen aangrenzend aan de Kerkveldweg te realiseren. Hiervoor zou het noordelijk bouwvlak uitgebreid kunnen worden qua oppervlak (niet in hoogte). Aangezien dit bouwvlak verder van de tuin van de indieners ligt en door indieners wordt verwacht hierdoor minder overlast te ervaren.
- (a.2) Als alternatief wordt door indieners benoemd het aantal woningen in het zuidelijk bouwvlak te reduceren met als doel de hoogte van het bouwvlak te reduceren. De woningen kunnen dan naar mening van indieners toegevoegd worden aan het noordelijke bouwvlak dat verder van de tuin van de indieners is gelegen.

Reactie zienswijze a (a.1 t/m a.2).

- (a.1) Voor het plangebied Open Club is vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke visie op zorgvuldige wijze uitwerking gegeven aan de positionering van het Open Club-gebouw en de woningen. De positionering van de woningen vormt een stepping stone tussen OCK en de kern Klimmen die op heel natuurlijke wijze de OCK met het dorp verbindt. De positionering van de woningbouw is zo dicht als mogelijk tegen de bebouwing van het OCK-gebouw aan. Hiermee wordt de impact van gebouwen geminimaliseerd en de ruimte voor (omringende) natuur gemaximaliseerd. Juist door de centrale positionering van de woonblokken ontstaat een ruime groene bufferzone naar de omwonenden in de Schoolstraat toe. Deze wordt ingericht als boomgaard.

De woningen zijn gepositioneerd aan het buurtpleintje waaraan ook de entree van de OCK ligt. Zo vormen ze een stedenbouwkundig ensemble en de wanden aan het plein. Met de wanden krijgt het plein maat en schaal. De appartementen zorgen ook voor ogen en oren aan het buurtplein, de entree van de OCK, de boomgaard en het schoolplein. Op deze locatie dragen de woningen bij aan de sociale veiligheid.

De woningbouw ligt gemiddeld beduidend op ruimere afstand van de naburige woningen en substantieel dichterbij de Kerkveldweg. De woningen staan om 2 redenen niet aan de Kerkveldweg. Ten eerste passen woningen niet bij het karakter van de Kerkveldweg: de veldweg naar de kerk. Dit historische karakter heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Deze waarden houden wij in stand en versterken we met de aanleg van de boomgaard aan de zijde van Kerkveldweg. Ten tweede dragen de woningen op een locatie aan de Kerkveldweg niet bij aan de gewenste samenhang - zowel stedenbouwkundig als voor de sociale cohesie - van de OCK.

- (a.2) De hoogte van het zuidelijk woonblok reduceren en deze toevoegen aan het noordelijk woonblok zou een uitermate detonerend stedenbouwkundig plan opleveren. Dit achten wij zeer ongewenst en daarom wordt deze suggestie niet overgenomen.

In aanvulling op het voorgaande hebben wij in onze overweging meegenomen dat de afstand tussen de achterzijde van de woning van indieners en het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak voor de zuidelijke woningen circa 70 meter afstand bedraagt. Door de circa 70 meter afstand en het feit dat er sprake is van een verspringende opbouw van de woningbouw (doordat de woningbouw in een helling is gelegen) zal er beperkt zicht op en vanuit de zuidelijke woningbouw zijn richting perceel van indieners. Daarmee is geen sprake van een schending van privacy voor indieners, noch zal redelijkerwijs sprake kunnen zijn van andere vormen van overlast zoals dit in zijn algemeenheid geduid is door de zienswijze-indiener.

Daarnaast is er tussen het bouwvlak van de zuidelijke woningen binnen het plangebied en de uiterste plangrens een zone van circa 35 meter breed voorzien (zie afbeelding 1). Binnen deze groenbestemming worden diverse bomen aangeplant in een boomgaard die het zicht op de zuidelijke woningbouw zal beperken.



Afbeelding 1: Groenbestemming (circa 35 meter) ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'

Wij nemen ook in overweging mee dat op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' (vastgesteld op 27 juni 2013) ter plaatse

van de reeds aangehaald groenbestemming (zone van circa 35 breed) de enkelbestemming 'Maatschappelijk' (artikel 12) geldt. Op basis van het vigerend bestemmingsplan mogen de gronden derhalve ter plaatse van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' ook functioneel gebruikt worden voor doeleinden ten behoeve van onderwijs (artikel 12.1, onder a). Daarmee is het functioneel gebruik van de gronden ten noorden van het perceel van indieners ten behoeve van groenvoorzieningen (ten zuiden van het zuidelijke bouwvlak voor de woningbouw) niet rechtstreeks gewaarborgd in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' (vastgesteld op 27 juni 2013). In het kader van het ontwerpbestemmingsplan wordt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse echter vervangen door een enkelbestemming 'Groen', waardoor de groenvoorzieningen planologisch zijn gewaarborgd in de planregels. Daarmee wordt ook het groene karakter en uitzicht beter gewaarborgd.

Tot slot stellen wij dat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op vrij uitzicht of op een onveranderd woon- en leefklimaat is. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het gegeven dat het uitzicht voor de indieners mogelijk gaat veranderen door de realisatie van de zuidelijke woningbouw binnen het bestemmingsplan maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling. Kortom: niemand heeft de garantie dat zijn/haar woonomgeving tot in lengte van dagen ongewijzigd blijft én aan een geldend planologisch regime kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Wij achten het plan vanuit ruimtelijk oogpunt in ogeschouwing met hetgeen hiervoor reeds is aangedragen acceptabel.

Conclusie zienswijze a.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee blijft de positionering van de bouwvlakken voor de woningbouw conform het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd.

Inhoud zienswijze b (b.1 t/m b.5).

b. Indieners verzoeken de maximale hoogte van de geplande woningen aan te passen door maximaal 3 bouwlagen te hanteren, alsmede de bouwvlakken te splitsen.

(b.1) Als de bouwvlakken op de huidige locatie blijven en het aantal woningen niet teruggebracht kan worden vragen indieners om de regels voor dit bouwvlak aan te passen conform eerdere plannen en toezeggingen vanuit de gemeente. Indieners stellen dat volgens de plannen van de gemeente de hoogte maximaal 3 bouwlagen zou bedragen. Indieners zijn van mening dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan ruimer zijn dan nodig is om de plannen te realiseren. Indieners geven aan dat het bestemmingsplan een hogere bouw toestaat dan nodig is voor het realiseren van 3 bouwlagen. Het bestemmingsplan staat een maximale hoogte van 13 meter toe, gemeten vanaf bovenkant begane grond. Dit terwijl naar mening van indieners drie bouwlagen in de regel circa 9 meter hoog zijn.

Indieners stellen dat het maximum van 3 bouwlagen en het splitsen van elk van de gebouwen in meerdere bouwblokken (zodat de natuurlijke glooiing van het terrein gevolgd wordt) overgenomen is in het document OPEN CLUB KLIMMEN

- (b.2) Tevens dragen indieners aan dat de begane grond zich volgens het bestemmingsplan 1,2 meter boven het maaiveld mag bevinden, volgens de regels voor onderbouw. Indieners hebben naar hun interpretatie een berekening uitgevoerd met de maximale bouwhoogte die uitkomt op 20,24 meter ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw. Hierbinnen is de gestelde 1,2 meter bovenop de 13 meter bouwhoogte opgeteld.
- (b.3) Ook ontbreekt volgens indieners een voorschrift 'plat dak', waardoor de bepalingen omtrent nokhoogte, maximaal 4 meter boven goothoogte, van toepassing worden op de woningbouw.
- (b.4) Tot slot geldt er volgens indieners een 10%-regel. Resumerend stellen indieners dat er een bouwhoogte van meer dan 20 meter is toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw op basis van het bestemmingsplan $(13 + 1,2 + 4) \times 1,1 = 20,24$ meter.
- (b.5) Indieners stellen dat het bestemmingsplan in één bouwvlak per woningblok voorziet, waardoor niet geborgd is dat de bebouwing de natuurlijke glooiing van het terrein volgt. Een en dezelfde bouwhoogte geldt naar mening van indieners immers voor het gehele bouwvlak. Indieners stellen dat volgens het bestemmingsplan veel hogere en omvangrijke bouw mogelijk is dan in het beeldkwaliteitsplan aangenomen wordt. Indieners verzoeken derhalve de huidige bouwvlakken te "splitsen".

Reactie zienswijze b (b.1 t/m b.5).

- (b.1) Indieners stellen dat één bouwlaag in de regel 3 meter hoog is. Wij hebben echter in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen' in artikel 1.22 het begrip 'bouwlaag' omschreven als: *"een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,50 m"*. In tegenstelling tot hetgeen indieners aandragen bedraagt de maximale hoogte van een bouwlaag derhalve 3,50 meter in het ontwerpbestemmingsplan en niet de gestelde 3,00 meter.

Wij willen indieners erop wijzen dat er in de planregels voor gekozen is te werken met een maximum bouwhoogte en niet de door indieners gestelde bouwlagen. Er is geen wettelijke bepaling die voorschrijft dat binnen de planregels en verbeelding van een ontwerpbestemmingsplan gewerkt dient te worden met een bouwaanduiding 'maximumaantal bouwlagen'. Door gebruik te maken van een 'maximum bouwhoogte' wordt een duidelijk inzicht verschaft in de maximale planologische mogelijkheden die geboden worden binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'. Ter discussie staat naar ons oordeel dan ook niet het aantal te hanteren bouwlagen er wordt immers in de planregels geen regel gehanteerd die toeziet op een 'maximum aantal bouwlagen'. Wij zien derhalve geen noodzaak om per bouwvlak een bouwaanduiding op te nemen die toeziet op maximaal 3 bouwlagen.

Indieners stellen dat het maximum van 3 bouwlagen is overgenomen in het document "OPEN CLUB KLIMMEN – WONINGBOUW 21042 – BEELDKWALITEITSPLAN, d.d. 29.11.2021". Er is inderdaad een beeldkwaliteitsplan opgesteld in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan; dit document is als bijlage 12 opgenomen bij de bijlagen bij de toelichting. Het beeldkwaliteitsplan maakt daarmee dus geen direct onderdeel uit van de planregels behorende bij het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal wel aanvullend op de gemeentelijke Welstandsnota worden vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Open Club Klimmen'. Daarmee zal het beeldkwaliteitsplan gelden als aanvullend stedenbouwkundig toetsingskader bij een omgevingsvergunning aanvraag in relatie tot de woningbouw.

In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat de beoogde woningbouw bestaat uit drie woonlagen en een bergingslaag aan de vista. Door de bergingen deels onder maaiveld te laten vallen, wordt een te hoge bouwmassa voorkomen en wordt de ruimte zonder daglicht benut voor deze functie. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximum bouwhoogte gehanteerd binnen de bouwvlakken. Deze bouwhoogte is noodzakelijk om te voorzien in de beoogde dakopbouw die tijdens de nadere detaillering van het woningbouwplan uitgewerkt zal worden (deze dakopbouw dient te voldoen aan artikel 10.2 'Dakhelling', onder a). De dakopbouw zal géén woonruimte omvatten en betreft in overeenstemming met artikel 1.22 in de planregels geen bouwlaag. Daarmee blijft in de praktijk sprake van drie woonlagen die binnen de bouwhoogte gerealiseerd zullen moeten worden.

Tot slot vormt het hanteren van de maatvoering 'maximumaantal wooneenheden: 12' per bouwvlak ook al een begrenzing van de planologische mogelijkheden binnen het bouwvak voor woningbouw.

In de presentatie van de concept-plannen voor de OCK aan de omwonenden is door de gemeente aangegeven dat er maximaal 24 woningen zullen worden gerealiseerd, in 2 blokken van drie woonlagen en 12 appartementen elk.

- (b.2) In het ontwerpbestemmingsplan in artikel 1.47 is het begrip 'onderbouw' omschreven als: *"een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen"*. Indieners stellen dat op basis van deze begripsbepaling een bouwhoogte van meer dan 20 meter is toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw op basis van het bestemmingsplan $(13 + 1,2 + 4) \times 1,1 = 20,24$ meter. Daarmee zou de hoogte van de onderbouw dus aanvullend op de bouwhoogte gelden.

Wij stellen dat het niet de bedoeling is dat het begrip 'onderbouw' een mogelijkheid geeft, waarbij de hoogte van de onderbouw aanvullend op de bouwhoogte geldt. De begripsbepaling omtrent de onderbouw gaat uit van het maaiveld. Daar het plangebied gelegen is in een helling is het hanteren van het begrip maaiveld in de begripsbepaling onderbouw niet wenselijk. Om onduidelijkheid te voorkomen en geen mogelijkheden te bieden die niet wenselijk zijn - en daarmee ook tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze - stellen wij voor het begrip 'onderbouw' in zijn geheel uit de planregels te verwijderen.

- (b.3) Indieners refereren in relatie tot de nokhoogte (maximaal 4 meter boven de goothoogte) specifiek gezien naar artikel 10.1 van de planregels 'maximale bouwhoogte'. Artikel 10.1 omschrijft het navolgende: *"De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,00 m hoger zijn dan de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw. Dit geldt niet voor torenspitsen; hier is de bestaande toestand maatgevend"*. De stelling van indieners dat artikel 10.1 van toepassing is op de bouwvlakken voor de woningbouw door het niet aanwezig zijn van de bouwaanduiding 'plat dak' is naar ons oordeel niet correct. Ter plaatse van de bouwvlakken is op de verbeelding een bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte: 13 meter' opgenomen. Ook binnen de planregels artikel 8.2.2 'Hoofdgebouwen' is enkel een regeling opgenomen omtrent de bouwhoogte (artikel 8.2.2, onder b). Binnen zowel de planregels als verbeelding is derhalve geen sprake van een 'maximum goothoogte'. Daar artikel 10.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen' spreekt over de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw is de regel niet zondermeer van toepassing indien er geen bouwaanduiding 'plat dak' is opgenomen ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw.

Ondanks het feit dat artikel 10.1 'maximum bouwhoogte' niet rechtstreeks van toepassing is op de bouwvlakken ten behoeve van woningbouw willen wij ervoor kiezen om verwarring te voorkomen - en daarmee ook tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze - door de regeling in zijn totaliteit te verwijderen uit de planregels. Daarmee mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw dus niet meer maximaal 4,00 meter hoger zijn dan de toegestane goothoogte.

- (b.4) Door indieners wordt de 10%-regel binnen het ontwerpbestemmingsplan aangehaald en dit percentage wordt tevens gehanteerd bij de door de indieners uitgevoerde berekening omtrent de naar mening van indieners maximale bouwhoogte van meer dan 20 meter ter plaatse van de bouwvlakken voor woningbouw. Specifiek gezien wordt door indieners verwezen naar artikel 13.1 '10%-regeling' dit artikel omvat de navolgende regeling: *"Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken"*. De 10%-regeling kan derhalve niet rechtstreeks worden toegepast, maar hiertoe dient een omgevingsvergunning te worden verleend.

In het kader van een omgevingsvergunningaanvraag op basis van de 10%-regeling behoort hierbij een ruimtelijke afweging omtrent de wenselijkheid en relatie met de omgeving van een dergelijk verzoek en zal een dergelijke afwijking ter advies dienen te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie kijkt daarbij niet alleen naar de uiterlijke verschijning van bebouwing, maar ook naar de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders op grond van de nadere eisenregeling nadere eisen stellen aan de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing. Hiermee is een verantwoorde

stedenbouwkundige invulling in voldoende mate gewaarborgd. De 10%-regeling wordt derhalve gehandhaafd binnen de planregels.

- (b.5) Indieners verzoeken de huidige bouwvlakken te “splitsen”. Dit komt neer op een differentiatie in de gehanteerde bouwhoogten binnen de bouwvlakken.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is er in eerste aanleg voor gekozen om per bouwvlak één bouwhoogte aan te houden om de uitwerking van een toekomstig woningbouwplan niet nadelig te beperken. Immers zijn de woningbouwplannen nog niet tot op detailniveau uitgewerkt, hetgeen zal gebeuren in het kader van een feitelijke omgevingsvergunning aanvraag in relatie tot de woningbouw. Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de feitelijke uitwerking van de woningbouw moet plaatsvinden. Echter ook bij het hanteren van één bouwhoogte conform het ontwerpbestemmingsplan zou het beeldkwaliteitsplan als aanvullend kader worden vastgesteld ten aanzien van de gemeentelijke Welstandsnota. Daarmee kan worden gestuurd op bebouwing die de natuurlijke glooiing van het landschap volgt.

Om toch steviger juridisch-planologisch het volgen van de natuurlijke glooiing van het landschap af te kunnen dwingen (in relatie tot een omgevingsvergunning voor de beoogde woningbouw) volgen wij de door indieners ingebrachte zienswijzen ten aanzien van het “splitsen” van de bouwvlakken.

In relatie tot het voorgaande wordt binnen het bestemmingsplan op de verbeelding een splitsing aangebracht in de bouwhoogte per bouwvlak voor de woningbouw in de vorm van een bouwhoogte. Daarnaast zijn de plannen op dit moment nader uitgewerkt, waardoor de maximale bouwhoogte beperkt kan worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit leidt tot de volgende maximale bouwhoogten die opgenomen zijn in het bestemmingsplan:

- Woningbouwblok 1: 12 meter en 13 meter;
- Woningbouwblok 2: 10 meter en 11 meter.

Conclusie zienswijze b.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van dit plan, met dien verstande dat:

- (b.2) artikel 1.47 ‘Onderbouw’ geheel komt te vervallen binnen de planregels van het bestemmingsplan;
- (b.3) artikel 10.1 ‘Maximale bouwhoogte’ geheel komt te vervallen binnen de planregels van het bestemmingsplan;
- (b.5) een differentiatie in de bouwhoogte wordt aangebracht op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan middels het hanteren van twee maximale bouwhoogten binnen de bouwvlakken voor de woningbouw in de vorm van:
 - Woningbouwblok 1: 12 meter en 13 meter;
 - Woningbouwblok 2: 10 meter en 11 meter.

De zienswijze is ongegrond daar waar het gaat om hetgeen door indieners naar voren is gebracht onder b.1 en b.4 en leidt hier niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze c.

- c. Indieners verzoeken het grondpeil vast te leggen in relatie tot het NAP. Indieners stellen dat het bestemmingsplan, in tegenstelling tot het beeldkwaliteitsplan, niet duidelijk maakt wat het referentiepeil is ten opzichte waarvan de hoogte gemeten wordt.

Reactie zienswijze c.

In het ontwerpbestemmingsplan is artikel 1.53 'peil' opgenomen. Artikel 1.53 omschrijft het peil als: *"de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer"*. Daarmee is de regeling voor het bepalen van het peil, zoals is neergelegd in de planregels van het bestemmingsplan geen ongebruikelijke of onnavolgbare regeling. Deze begripsbepaling wijkt af van de begripsomschrijving die de gemeente Voerendaal normaliter hanteert binnen haar bestemmingsplannen voor de kernen. Echter het hanteren van de begripsbepaling in artikel 1.53 heeft een gegronde reden, omdat er ter plaatse van het bestemmingsplan sprake is van aanzienlijke hoogteverschillen.

Ondanks het feit dat artikel 1.53 'peil' geen onnavolgbare omschrijving is van het begrip peil willen wij ervoor kiezen om verwarring en onduidelijkheid te voorkomen door het begrip peil nadere te definiëren daar waar het gaat om de bouwvlakken ten behoeve van de woningbouw en het multifunctionele gebouw.

In navolging van het voorgaande en in overeenstemming met de ingebrachte zienswijzen zal de begripsomschrijving voor het begrip 'peil' worden opgenomen conform de navolgende bepaling:

- voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)' de hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de ingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk.

Conclusie zienswijze c.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van dit plan, met dien verstande dat:

- artikel 1.53 'peil' in de planregels wordt aangepast en luidt:
 - voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)' de hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de ingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk.
- binnen de verbeelding de maatvoering 'hoogteligging vlak in (m)' wordt opgenomen ter plaatse van het bouwvlak voor de woningbouw, alsmede het multifunctionele gebouw in de vorm van:
 - Hoogte NAP woningbouwblok 1: 120,5 meter
 - Hoogte NAP woningbouwblok 2: 121,0 meter
 - Hoogte NAP multifunctionele gebouw: 116,1 meter

Inhoud zienswijze d.

- d. Indieners verzoeken een regel op te nemen binnen de planregels voor het zuidelijke bouwvlak, zodat er geen (in pandige) balkons op het zuiden gerealiseerd mogen worden. Indieners verzoeken dat het bestemmingsplan voor het zuidelijke bouwvlak (in het beeldkwaliteitsplan aangegeven met nummer 2) geen (in pandige) balkons op het zuiden toestaat. Indieners stellen dat de nieuwe woningen zullen uitkijken op

hun perceel. Dit zorgt naar mening van indieners voor inkijk, zowel in de tuin als aan de achterzijde van de woning, waar veel glas aanwezig is.

Indieners geven aan dat besproken is met de gemeente en tevens toegezegd dat het zuidelijke bouwvlak geen (inpandige) balkons op het zuiden krijgt.

Reactie zienswijze d.

Gemeten vanuit de achterzijde van de woning van indieners is het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak voor de zuidelijke woningen gelegen op circa 70 meter afstand. Door de 70 meter afstand en het feit dat er sprake is van een verspringende opbouw van de woningbouw (door het hoogteverschil in het terrein ter plaatse van de beoogde woningen) zal geen onaanvaardbare schending van privacy aan de orde zijn. Tevens nemen wij in onze afweging mee dat:

- er tussen het zuidelijke bouwvlak voor de woningbouw en de uiterste grens van het plangebied een groenbestemming voorzien is met een breedte van circa 35 meter (zie weergave in de reactie zienswijze onder a). Binnen deze groenbestemming is conform het inrichtingsplan (bijlage 15 van de bijlagen bij de toelichting) voorzien in de aanplant van diverse bomen. Deze vegetatie zal het uitzicht op de zuidelijke woningbouw beperken en daarmee in omgekeerde werking ook het uitzicht vanuit de voorziene woningbouw op het perceel van indieners;
- het uitzicht vanuit de woningbouw en het uitzicht vanuit het perceel van indieners op de woningbouw beperkt wordt door de aanwezige bebouwing op het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als Klimmen, sectie B, nummer 1865);
- wij een 3D-visualisatie hebben laten maken (waar indieners naar refereren) specifiek vanuit het uitzicht van het perceel van indieners om inzicht te verkrijgen in de exacte impact van de woningbouw op het perceel van indieners. Uit deze 3D-visualisatie blijkt naar ons oordeel dat het uitzicht op de woningbouw beperkt is. Op 30 maart 2022 is deze 3D-visualisatie per mail aan indieners verzonden.

Ter volledigheid nemen wij ook in de afweging mee dat de realisatie van de inpandige balkons noodzakelijk is, omdat artikel 4.34, eerste lid, Bouwbesluit 2012 de functionele eis bevat dat een bouwwerk (woning of woongebouw) over een buitenruimte moet beschikken die rechtstreeks vanuit dat bouwwerk kan worden bereikt.

Resumerend achten wij het niet noodzakelijk voor het zuidelijke bouwvlak een beperking op te nemen die het niet mogelijk maakt (inpandige)balkons op het zuiden te realiseren.

Tot slot stellen wij dat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op vrij uitzicht of op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het gegeven dat het uitzicht voor de indieners mogelijk gaat veranderen maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling. Kortom: niemand heeft de garantie dat zijn/haar woonomgeving tot in lengte van dagen ongewijzigd blijft én aan een geldend planologisch regime kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Daarnaast achten wij het plan vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel.

Er is geen toezegging gedaan dat het zuidelijk bouwvlak geen (in pandige) balkons op het zuiden krijgt. Aangegeven is dat bij de positionering van de woningbouw rekening gehouden zal worden met de privacy van omwonenden.

Conclusie zienswijze d.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarmee wordt geen regel voor het zuidelijke bouwvlak opgenomen dat er geen (in pandige) balkons op het zuiden gerealiseerd mogen worden.

Zienswijze 2, d.d. 30-3-2022 (per brief)

Inhoud zienswijze a (a.1 t/m a.2).

- a. Indieners verzoeken de locatie voor de woningen te heroverwegen. Er zijn volgens indieners alternatieven mogelijk die de overlast veroorzaakt door de woningen ten aanzien van hun perceel beperkt.
- (a.1) Indieners dragen een alternatief aan in de vorm van alternatief 1: De woningen in zowel het noordelijke als zuidelijke bouwvlak zouden kunnen gesitueerd worden op een andere plek elders dan waar nu gepland. Het realiseren van deze woningen geeft namelijk een “vervuilende” werking op het historisch aanzicht gezien vanuit Craubeek en/of Voerendaal.
- (a.2) Indieners dragen een alternatief aan in de vorm van alternatief 2: Naar mening van de indieners is het mogelijk om alle 24 woningen aangrenzend aan de Kerkveldweg te realiseren. Hiervoor zou het noordelijk bouwvlak uitgebreid kunnen worden qua oppervlak (niet in hoogte). Aangezien dit bouwvlak verder weg ligt van de indieners en door indieners wordt verwacht hierdoor minder overlast te ervaren.
- (a.3) Indieners dragen een alternatief aan in de vorm van alternatief 3: Als alternatief wordt door indieners benoemd het aantal woningen in het zuidelijk bouwvlak te reduceren met als doel de hoogte van het bouwvlak te reduceren. De woningen kunnen dan naar mening van indieners toegevoegd worden aan het noordelijke bouwvlak.

Reactie zienswijze a (a.1 t/m a.2).

- (a.1) Indieners spreken over het positioneren van de woningen op een “andere plek elders dan waar nu gepland”. Dit alternatief verwijst derhalve niet naar een concrete alternatieve locatie. In algemeenschap gaan wij derhalve in op alternatief 1. De positionering van de huidige bouwvlakken voor de woningbouw.

De positionering van de woningen vloeit voort uit de stedenbouwkundige en landschappelijke visie, uit de eerste helft van 2021, voor het hele plangebied OCK. De positionering van de woningen vormt een stepping stone tussen OCK en de kern Klimmen die op heel natuurlijke wijze de OCK met het dorp verbindt. De woningbouw ondersteunt in massa en vormgeving de unieke setting van de Open Club Klimmen ontwikkeling aan de rand van de bebouwde kom en in de groene helling van hooggelegen kerkdorp naar laaggelegen beekdal. De bouwmassa en de architectuur reageert daarmee respectvol op de ter plaatse

aanwezige karakteristieken: kerkdorp, helling en natuur.

De twee bouwvlakken voor de woningbouw worden compact langs elkaar gesitueerd waardoor een 'binnenkant' tussen de blokken en een 'buitenkant' naar de natuurlijke randen toe ontstaat. De binnenkant begeleidt nadrukkelijk de vista tussen beekdal en kerkdorp en verdraagt daarom een meer stedelijke uitstraling. Om deze redenen zijn de entrees van de woningbouw aan de vista gesitueerd.

- (a.2) Ten aanzien van de reactie op a.2 wordt verwezen naar a.1 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.
- (a.3) Ten aanzien van de reactie op a.3 wordt verwezen naar a.2 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.

In aanvulling op het voorgaande hebben wij in onze overweging meegenomen dat de afstand tussen de achterzijde van de woning van indieners en het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak voor de zuidelijke woningen circa 170 meter afstand bedraagt (het noordelijke bouwvlak voor de woningen is op circa 200 meter afstand gelegen). Door de circa 170 meter afstand en het feit dat er sprake is van een verspringende opbouw van de woningbouw (doordat de woningbouw in een helling is gelegen) zal er beperkt zicht op en vanuit de zuidelijke woningbouw zijn richting perceel van indieners. Daarmee is geen sprake van een schending van privacy voor indieners.

Daarnaast is er tussen het bouwvlak van de zuidelijke woningen binnen het plangebied en de uiterste plangrens een zone van circa 35 meter breed voorzien (zie afbeelding 1). Binnen deze groenbestemming worden diverse bomen aangeplant in een boomgaard die het zicht op de zuidelijke woningbouw zal beperken.



Afbeelding 1: Groenbestemming (circa 35 meter) ontwerpbestemmingsplan 'Open Club Klimmen'

Wij verwijzen tevens naar de aanvullende afweging onder afbeelding 1 in zienswijze 1 onder a. Daar onderhavige zienswijze onder a toeziet op hetzelfde onderwerp.

Conclusie zienswijze a.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee blijft de positionering van de bouwvlakken voor de woningbouw conform het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd.

Inhoud zienswijze b (b.1 t/m b.5).

b. Indieners verzoeken de maximale hoogte van de geplande woningen aan te passen door maximaal 3 bouwlagen te hanteren, alsmede de bouwvlakken te splitsen.

- (b.1) Als de bouwvlakken op de huidige locatie blijven, vragen indieners om de regels voor dit bouwvlak aan te passen conform eerdere plannen en toezeggingen vanuit de gemeente. Indieners stellen dat volgens de plannen van de gemeente de hoogte maximaal 3 bouwlagen zou bedragen. Indieners zijn van mening dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan ruimer zijn dan nodig is om de plannen te realiseren. Indieners geven aan dat het bestemmingsplan een hogere bouw toestaat dan nodig is voor het realiseren van 3 bouwlagen. Het bestemmingsplan staat een maximale hoogte van 13 meter toe, gemeten vanaf bovenkant begane grond. Dit terwijl naar mening van indieners drie bouwlagen in de regel circa 9 meter hoog zijn.

Indieners stellen dat het maximum van 3 bouwlagen en het splitsen van de elk van de gebouwen in meerdere bouwblokken (zodat de natuurlijke glooiing van het terrein gevolgd wordt) overgenomen is in het document OPEN CLUB KLIMMEN – WONINGBOUW 21042 – BEELDKWALITEITSPAN, d.d. 29.11.2021.

- (b.2) Tevens dragen indieners aan dat de begane grond zich volgens het bestemmingsplan 1,2 meter boven het maaiveld mag bevinden, volgens de regels voor onderbouw. Indieners hebben naar hun interpretatie een berekening uitgevoerd met de maximale bouwhoogte die uitkomt op 20,24 meter ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw. Hierbinnen is de gestelde 1,2 meter bovenop de 13 meter bouwhoogte opgeteld.
- (b.3) Ook ontbreekt volgens indieners een voorschrift 'plat dak', waardoor de bepalingen omtrent nokhoogte, maximaal 4 meter boven goothoogte, van toepassing worden op de woningbouw.
- (b.4) Tot slot geldt er volgens indieners een 10%-regel. Resumerend stellen indieners dat er een bouwhoogte van meer dan 20 meter is toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken voor de woningbouw op basis van het bestemmingsplan $(13 + 1,2 + 4) \times 1.1 = 20.24$ meter.
- (b.5) Indieners stellen dat het bestemmingsplan in één bouwvlak per woningblok voorziet, waardoor niet geborgd is dat de bebouwing de natuurlijke glooiing van het terrein volgt. Een en dezelfde bouwhoogte geldt naar mening van indieners immers voor het gehele bouwvlak. Indieners stellen dat volgens het bestemmingsplan veel hogere en omvangrijke bouw mogelijk is dan in het beeldkwaliteitsplan aangenomen wordt. Indieners verzoeken derhalve de huidige bouwvlakken te "splitsen".

Reactie zienswijze b (b.1 t/m b.5).

- (b.1) Ten aanzien van de reactie op b.1 wordt verwezen naar b.1 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.
- (b.2) Ten aanzien van de reactie op b.2 wordt verwezen naar b.2 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.
- (b.3) Ten aanzien van de reactie op b.3 wordt verwezen naar b.3 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.
- (b.4) Ten aanzien van de reactie op b.4 wordt verwezen naar b.4 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.
- (b.5) Ten aanzien van de reactie op b.5 wordt verwezen naar b.5 in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.

Conclusie zienswijze b.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van dit plan, met dien verstande dat:

- (b.2) artikel 1.47 'Onderbouw' geheel komt te vervallen binnen de planregels van het bestemmingsplan;
- (b.3) artikel 10.1 'Maximale bouwhoogte' geheel komt te vervallen binnen de planregels van het bestemmingsplan;
- (b.5) een differentiatie in de bouwhoogte wordt aangebracht op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan middels het hanteren van twee maximale bouwhoogten binnen de bouwvlakken voor de woningbouw in de vorm van:
 - Woningbouwblok 1: 12 meter en 13 meter;
 - Woningbouwblok 2: 10 meter en 11 meter.

De zienswijze is ongegrond daar waar het gaat om hetgeen door indieners naar voren is gebracht onder b.1 en b.4 en leidt hier niet tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze c.

- c. Indieners verzoeken het grondpeil vast te leggen in relatie tot het NAP. Indieners stellen dat het bestemmingsplan, in tegenstelling tot het beeldkwaliteitsplan, niet duidelijk maakt wat het referentiepeil is ten opzichte waarvan de hoogte gemeten wordt.

Reactie zienswijze c.

Ten aanzien van de reactie op c wordt verwezen naar c in de beantwoording van zienswijze 1 daar dit toeziet op hetzelfde onderwerp.

Conclusie zienswijze c.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van dit plan, met dien verstande dat:

- artikel 1.53 'peil' in de planregels wordt aangepast en luidt:
- voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'hoogteligging vlak (m)' de hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de ingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk.;

- binnen de verbeelding de maatvoering 'hoogteligging vlak in (m)' wordt opgenomen ter plaatse van het bouwvlak voor de woningbouw, alsmede het multifunctionele gebouw in de vorm van:
 - Hoogte NAP woningbouwblok 1: 120,5 meter
 - Hoogte NAP woningbouwblok 2: 121,0 meter
 - Hoogte NAP multifunctionele gebouw: 116,1 meter

Inhoud zienswijze d.

- d. Indieners verzoeken een regel op te nemen binnen de planregels voor het zuidelijke bouwvlak, zodat er geen (in pandige)balkons op het zuiden gerealiseerd mogen worden. Indieners verzoeken dat het bestemmingsplan voor het zuidelijke bouwvlak (in het beeldkwaliteitsplan aangegeven met nummer 2) geen (in pandige)balkons op het zuiden toestaat. Indieners stellen dat de nieuwe woningen zullen uitkijken op hun perceel. Dit zorgt naar mening van indieners voor inkijk, zowel in de tuin als aan de achterzijde van de woning.

Indieners geven aan dat besproken is met de gemeente en tevens toegezegd dat het zuidelijke bouwvlak geen (in pandige)balkons op het zuiden krijgt.

Reactie zienswijze d.

Gemeten vanuit de achterzijde van de woning van indieners is het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak voor de zuidelijke woningen gelegen op circa 170 meter afstand (het noordelijke bouwvlak voor de woningen is op circa 200 meter afstand gelegen). Door de 170 meter afstand en het feit dat er sprake is van een verspringende opbouw van de woningbouw (door het hoogteverschil in het terrein ter plaatse van de beoogde woningen) zal geen onaanvaardbare schending van privacy aan de orde zijn. Tevens nemen wij in onze afweging mee dat:

- er tussen het zuidelijke bouwvlak voor de woningbouw en de uiterste grens van het plangebied een groenbestemming voorzien is met een breedte van circa 35 meter (zie weergave in de reactie zienswijze onder a). Binnen deze groenbestemming is conform het inrichtingsplan (bijlage 15 van de bijlagen bij de toelichting) voorzien in de aanplant van diverse bomen. Deze vegetatie zal het uitzicht op de zuidelijke woningbouw beperken en daarmee in omgekeerde werking ook het uitzicht vanuit de voorziene woningbouw op het perceel van indieners;
- het uitzicht vanuit de woningbouw en het uitzicht vanuit het perceel van indieners op de woningbouw deels beperkt wordt door de aanwezigheid van bomen aan de noordoostzijde van woning van indieners;
- er ten zuiden van de groenbestemming met een breedte van circa 35 meter op privaat terrein binnen de aanwezige tuinbestemming ook reeds diverse bomen aanwezig zijn die het zicht vanuit het perceel van indieners op de woningbouw zullen beperken.

Wij verwijzen tevens naar de aanvullende afweging onder d in zienswijze 1 (onder de opsomming van afwegingen). Daar onderhavige zienswijze onder d toeziet op hetzelfde onderwerp.

Conclusie zienswijze d.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarmee wordt geen regel voor het zuidelijke bouwvlak opgenomen dat er geen (in pandige)balkons op het zuiden gerealiseerd mogen worden.

Inhoud zienswijze e.

- e. Indieners stellen dat in opdracht van de gemeente Voerendaal een 3D-visualisatie gemaakt wordt om inzichtelijk te maken wat de exacte impact van de woningen op de naastliggende percelen is. Hiervoor zijn door de gemeente reeds foto's gemaakt waarbij indieners aangeven dat er ook foto's zijn gemaakt vanuit hun perceel, maar deze resultaten hiervan hebben indieners niet mogen ontvangen.

Reactie zienswijze e.

Door indieners wordt gesteld dat er door de gemeente Voerendaal foto's zijn gemaakt vanuit hun perceel in het kader van een 3D-visualisatie. Deze stelling is niet correct, omdat er vanuit het perceel van indieners géén foto's zijn gemaakt in relatie tot een 3D-visualisatie. Alleen voor de woningen in de Schoolstraat die dichterbij de OCK-woningen gelegen zijn, is een 3D-visualisatie gemaakt. Dat is ook gecommuniceerd naar indieners toe. Daarmee hebben indieners dan ook geen 3D-visualisatie ontvangen. Een 3D-visualisatie maakt overigens ook geen onderdeel uit van de planstukken van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie zienswijze e.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Hieronder worden de ambtshalve wijzigingen samengevat en per planonderdeel weergegeven (verbeelding, regels en toelichting).

Verbeelding

Grenscorrectie: Schoolstraat – Schalenboschweg

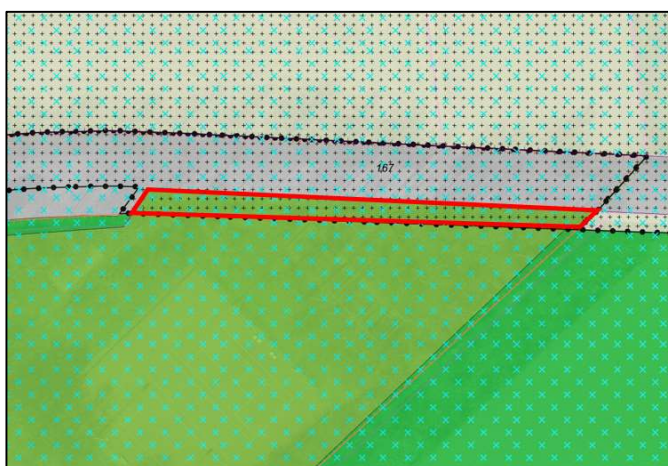
Een verkeersbestemming is komen te vervallen en vervangen door de bestemming 'Groen' in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor een weg niet meer rechtstreeks toegestaan zou zijn. Dit is niet de beoogde situatie. De plangrens dient hier gecorrigeerd te worden, waardoor de weg buiten het plangebied komt te liggen. Dit aangezien de weg geen onderdeel uitmaakt van het plan en gehandhaafd zal worden. De voorziene nieuwe grens van het plangebied is hieronder in het rood aangegeven.



Afbeelding 1: Grenscorrectie
Schoolstraat – Schalenboschweg

Bestemmingswijziging: Reststrook sportbestemming Kerkveldweg

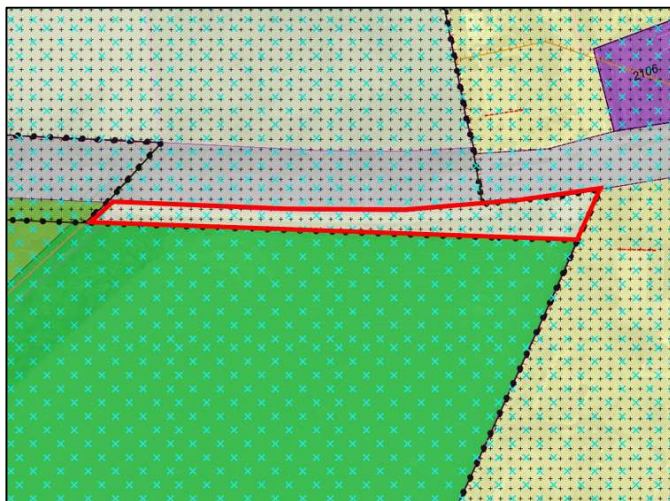
Er blijft een reststrook sportbestemming over aan de Kerkveldweg. Deze moet voorzien worden van een verkeersbestemming, zodat dit overeenkomt met het huidige en toekomstige beoogde functionele gebruik. In feite worden de rood omlijnde gronden momenteel al niet gebruikt voor sportdoeleinden en wordt deze locatie derhalve voorzien van de bestemming 'Verkeer'.



Afbeelding 2: Bestemmingswijziging
Reststrook sportbestemming
Kerkveldweg

Bestemmingswijziging: agrarische bestemming Kerkveldweg

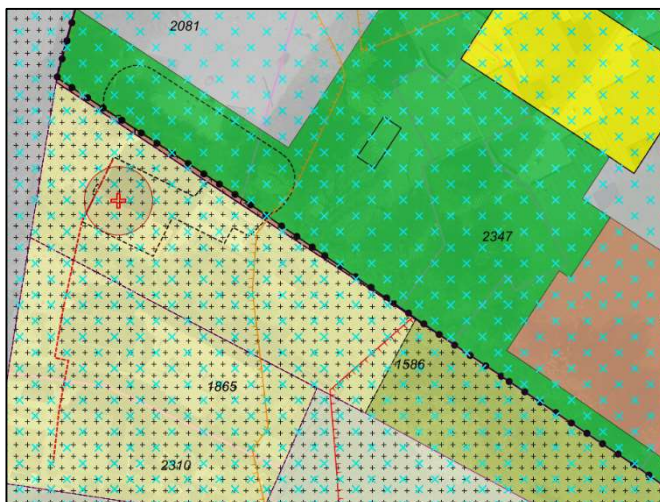
Er blijft een reststrook met een agrarische bestemming over aan de Kerkveldweg. Het is wenselijk deze ook te bestemmen tot 'Groen' conform de aangrenzende gronden. Derhalve wordt deze locatie voorzien van de bestemming 'Groen'.



Afbeelding 3: Bestemmingswijziging
agrarische bestemming Kerkveldweg

Bestemmingswijziging: Schoolstraat maatschappelijke bestemming

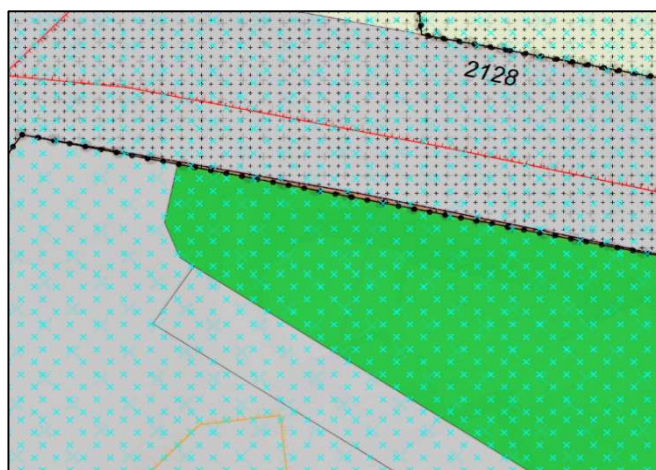
Er blijft een reststrook met een maatschappelijk bestemming over aan de Schoolstraat. Het is wenselijk deze ook te bestemmen tot 'Groen' aangezien er hier geen maatschappelijke functies voorzien zijn. De zone wordt gebruikt als groenbuffer. Derhalve wordt deze locatie voorzien van de bestemming 'Groen'.



Afbeelding 4: Bestemmingswijziging
Schoolstraat maatschappelijk
bestemming

Bestemmingswijziging: Kerkveldweg maatschappelijke bestemming

Er blijft een reststrook met een maatschappelijk bestemming over aan de Kerkveldweg. Het is wenselijk deze ook te bestemmen tot 'Groen' aangezien er hier geen maatschappelijke functies voorzien zijn. De zone wordt gebruikt als groenvoorziening. Derhalve wordt deze locatie voorzien van de bestemming 'Groen'.



Afbeelding 5: Bestemmingswijziging
Schoolstraat maatschappelijk
bestemming

Regels

Artikel 4.1 onder b

Ter verduidelijking van de regeling onder 4.1 onder b wordt de regel gewijzigd aangezien ook maatschappelijke functies gebruik moeten kunnen maken van de kantine. De regeling luidt zodoende: *“maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van sport, waaronder een gymzaal met bijbehorende voorzieningen en een kantine ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Maatschappelijk – sport’*”.

Artikel 4.2.3 onder a

De regeling onder a wordt gewijzigd van een bouwhoogte van 3 meter naar een bouwhoogte van 4 meter. Dit om afdoende ruimte te bieden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 8.2.3 onder a

Binnen de regeling wordt gesproken over ‘de goothoogte’ echter in samenspraak met de verwijzing naar de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ dient dit gewijzigd te worden in ‘de bouwhoogte’. De regeling luidt zodoende: *“de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte”*.

Toelichting

Paragraaf 4.5 ‘Natuurwaarden’

In de conclusie van paragraaf 4.5 van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de laatste zin gesproken over *“derhalve de verwachting dat deze ook verleend is voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld”*. Deze passage wordt aangepast tot: *“Het is aan de gemeenteraad om in redelijkheid een afweging te maken of de Wet natuurbescherming op voorhand de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Uiterlijk ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan dient er redelijkerwijs zicht te zijn op het verkrijgen van de ontheffing”*. Er is concreet zicht op het verkrijgen van de ontheffing.