



Kenmerk

Ruimte/750584

Nummer RB

Agendapunt

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 november 2010, nr. RV ;

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening het ontwerpbestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" vanaf 23 september 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerp in totaal 3 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten in de bijeenkomst van de gemeenteraad op 9 december 2010;

gehoord de besprekingen op 20 januari 2011 in de gemeenteraad;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

- I de naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- II op de naar voren gebrachte zienswijzen te beslissen zoals in de bij dit besluit behorende Bijlage 1 (Nota van zienswijzen) is aangegeven;
- III vast te stellen dat voor het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees geen exploitatie-overeenkomst van toepassing is;
- IV gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees, zoals vervat op de verbeelding en in de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en onder het aanbrengen van de in de bij dit besluit behorende Bijlage 1 (Nota van zienswijzen) en Bijlage 2 (Nota van (ambtshalve) wijzigingen) aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Soest, 20 januari 2011.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. van Vliet MPM AA

A. Noordergraaf

Bijlage 1: Nota van zienswijzen.

A Inleiding

Het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees omvat de wijken Boerenstreek en Overhees en het tuincentrum 't Vaarderhoogt.

Voor het plangebied Boerenstreek Overhees biedt het nieuwe bestemmingsplan een actueel planologisch regime, waarbij ook ruimte wordt geboden voor de (toekomstige) ontwikkelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van nieuwe standaardregels, waarmee uniformiteit, eenduidigheid en flexibiliteit worden nagestreefd.

B Ontvankelijkheidsvraag

Het ontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende een periode van 6 weken van donderdag 23 september tot en met woensdag 3 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging heeft een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp bij de gemeenteraad van Soest naar voren kunnen brengen.

Tijdens voornoemde termijn van terinzagelegging zijn een drietal zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn tijdig naar voren gebracht en derhalve ontvankelijk.

C Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijzen met NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) mogen niet elektronisch beschikbaar komen. Dat is in strijd met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp).

In de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk komen persoonsgegevens soms terecht in de toelichting of het vaststellingsbesluit. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het openbaar maken van de NAW-gegevens.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat geen verplichting voor het elektronisch beschikbaar stellen van die gegevens. Dit betekent, dat zienswijzen met NAW-gegevens of persoonsgegevens, die vallen onder de Wbp niet elektronisch beschikbaar mogen zijn.

Gelet op het vorenstaande is gekozen voor het anonimiseren van persoonsgegevens.

Reclamant 1.

1. Verzocht wordt de in 1998 gekochte strook grond sectie G., nr. 10296 in het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees te wijzigen in een woonbestemming. Dit in verband met de wens ter plaatse een tuinhuisje te realiseren.

Reclamant 2.

2. Verzocht wordt de woning Minstreelpad 15 conform de huidige situatie in het bouwvlak op te nemen.
3. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken op gronden met de bestemming Tuin te verhogen van 1 m naar 2 m.

Reclamant 3.

4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de randvoorwaarden, zoals deze in de bestemmingsplanregels zijn opgenomen met betrekking tot wijzigingsgebied 1 – het Van Oesterrein.

D Gemeentelijk commentaar

Reclamant 1. [zie de bijgevoegde luchtfoto + uitsnede uit de verbeelding]

Ad. 1. Verzocht wordt de in 1998 gekochte strook grond sectie G., nr. 10296 in het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees te wijzigen in een woonbestemming. Dit in verband met de wens ter plaatse een tuinhuisje te realiseren.

In 1999 is door reclamant een strook grond aangekocht, kadastraal bekend sectie G., nr. 10296 -thans nr. 11421. Op deze strook grond rust in het ontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse zijn binnen deze bestemming uitsluitend bij deze doeleinden behorende bouwwerken en gebouwen toegestaan.

Deze strook grond is destijds door reclamant als tuingrond aangekocht. In zijn algemeenheid is het voor de beleving van de openbare ruimte van belang, dat er een (smalle) groenstrook tussen openbaar pad en tuin overblijft. Ook bij de andere tuinen is deze strook aanwezig. Hiermee wordt in stedenbouwkundige zin voorkomen, dat de openbare weg begeleid wordt door schuttingen en schuurtjes.

Gelet op de feitelijke en de eigendomssituatie ter plaatse zijn er geen planologische beletselen om de betreffende strook grond, Kornet 10, kadastraal bekend sectie G., nr. 11421, te voorzien van grotendeels de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'. Het verzoek van

reclamant om de gehele strook grond de bestemming 'Wonen' is vanuit stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen ongewenst. Het is namelijk van belang, dat ter plaatse van de beëindiging van de strook grond geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Dit vanuit de overweging, dat deze hoeksituatie vrij van bebouwing dient te blijven, teneinde vanaf de openbare weg een vrij door- en overzicht te kunnen blijven hebben.

Reclamant 2. [zie de bijgevoegde luchtfoto + uitsnede uit de verbeelding]

Ad. 2. Verzocht wordt de woning Minstreelpad 15 conform de huidige situatie in het bouwvlak op te nemen.

De woning Minstreelpad 15 is in het ontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het hoofdgebouw opgenomen binnen het bouwvlak. Daarbuiten zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze woning is dieper dan het bouwvlak ter plaatse aangeeft. Het pand is inderdaad dieper, indien de vergunde achteraanbouw wordt meegeteld. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan mag deze achteraanbouw echter buiten het bouwvlak gebouwd worden. In dat verband wordt het bouwvlak ter plaatse niet vergroot. Indien dit wel zou geschieden, dan zou er nóg een aanbouw kunnen worden gerealiseerd, hetgeen onwenselijk is.

De door reclamant genoemde volière valt niet onder het begrip hoofdgebouw. Als zodanig is het niet aangewezen de volière binnen het bouwvlak op te nemen. De volière valt in het ontwerpbestemmingsplan Boerenstreek Overhees onder de bestemming 'Tuin'. De vraag is gerechtvaardigd of de bestemming 'Tuin' hier ter plaatse dient te worden gehandhaafd. De toegangsweg van dit deel van de wijk Overhees naar het park is op 1 december 2008 immers verkocht aan de eigenaar van het perceel Minstreelpad 15. Daardoor ligt de woning Minstreelpad 15 niet meer, zoals gebruikelijk in dit soort gevallen, met een tuin aan de openbare weg. In dat verband is het aangewezen op een klein deel van het perceel Minstreelpad 15, kadastraal bekend, sectie G., nr. 12992, -ter plaatse waar de volière staat- te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gelet op het feit, dat het hier niet om een hoofdgebouw gaat zonder bouwvlak. Hierdoor wordt de genoemde volière legaal zonder het bouwvlak te vergroten.

Ad. 3. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken op gronden met de bestemming Tuin te verhogen van 1 m naar 2 m.

De onbebouwde gronden en de gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning hebben in het bestemmingsplan Boerenstreek Overhees de bestemming 'Tuin' gekregen. Vanuit dit stedenbouwkundige beleid zijn er slechts andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1 m toegestaan. Deze beperking van de bebouwingsmogelijkheden op gronden met deze bestemming is niet afhankelijk van de bestemming van aansluitende gronden. Als zodanig is het in zijn algemeenheid dan ook ongewenst om ter plaatse een maximale bouwhoogte van 2 m als recht toe te staan. Gelet op de specifieke situatie ter plaatse, waarbij het genoemde perceel direct aan het park grenst, is het hier aangewezen om op het perceel sectie G., nr. 12992 langs het park tot aan het perceel sectie G., nr. 12991, ter plaatse van de aanwezige schutting een smalle grond ter breedte van 1 m, de bestemming 'Wonen', zonder een bouwvlak, op te nemen. Binnen de bestemming 'Wonen' mag de bouwhoogte van perceelsafscheidings niet meer dan 2 m bedragen.

Reclamant 3. [zie de bijgevoegde luchtfoto + uitsnede uit de verbeelding]

Ad. 4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de randvoorwaarden, zoals deze in de bestemmingsplanregels zijn opgenomen met betrekking tot wijzigingsgebied 1 – het Van Oestterrein, en verzocht wordt om om dit terrein maximaal 23 woningen toe te staan.

Het in de naar voren gebrachte zienswijze aangehaalde bezwaar van 4 november 2008 was gericht tegen de destijds vastgestelde randvoorwaarde, dat de nieuwe woningen met de voorzijde gericht moeten zijn op het fietspad Boerenstreek.

Na de inspraakfase en de bespreking en discussie in de Ronde van 17 juni 2010 zijn de randvoorwaarden verder aangescherpt:

- Er is een groenzone langs de sloot aan de zijde van het fietspad in de verbeelding opgenomen;
- Het gebied van de wijzigingsbevoegdheid is verkleind door de groenzone erbuiten te laten;
- Het gebied van de wijzigingsbevoegdheid is verkleind door het achterste, smalle deel van het terrein erbuiten te laten;
- De maximale goot- en bouwhoogte is verlaagd.

Door deze aanscherping kan thans worden geconcludeerd, dat de eis, dat de voorzijde van de nieuwe woningen gericht moet zijn op het fietspad, niet meer noodzakelijk is. Deze randvoorwaarde kan nu dan ook vervallen. Daardoor kunnen er ook woningen op het Van Oestterrein worden gebouwd met de achtertuinen grenzend aan de groenzone langs de sloot, zoals dat ook aan de overzijde van de sloot het geval is (Turfstreek).

Door het laten vervallen van deze ene randvoorwaarde is het mogelijk binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid een rij woningen meer te bouwen, zonder –en dat is van belang hier te constateren- dat het karakter van de buurt wordt aangetast. Het gaat immers nog steeds om 100% grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 3 m en een nokhoogte van maximaal 8 meter, te vergelijken met de woningen aan de overkant van de sloot. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan het aantal woningen dan maximaal 20 worden. De regel over het maximaal aantal woningen moet worden aangepast.

Overigens blijven alle overige randvoorwaarden van kracht, waaronder die van de milieuzone. Dat wil zeggen, dat na voltooiing van de bouwwerkzaamheden geen van de woning, als gevolg van de milieuhinder, binnen de stankcirkel vallen.

Voorts wordt opgemerkt, dat in het bij de zienswijze gevoegde plan van het wooninitiatief Wonen Op De Juiste Plek (WODP) woningen en achtertuinen zijn geprojecteerd in de groenzone bij de sloot. Ook zijn er gestapelde woningen aangegeven in vermoedelijk, voor zover nu valt te beoordelen, drie lagen. Dit druist in tegen de opvattingen, die in de randvoorwaarden in het ontwerpbestemmingsplan zijn weergegeven.

E Conclusies

Reclamant 1.

De door *reclamant 1* naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren. Dit houdt in, dat op het perceel Kornet, kadastraal bekend sectie G., nr. 11421 grotendeels de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen.

Reclamant 2.

De door *reclamant 2* naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond verklaren. Dit houdt in, dat op het perceel Minstreelpad 15, kadastraal bekend sectie G., nr. 12992, de bestemming 'Wonen' voor een klein deel –ten gunste van de volière- wordt uitgebreid, zonder het bouwvlak te vergroten.

Dit houdt tevens in, dat op ditzelfde perceel de bestemming 'Wonen' op een smalle strook grond langs de gronden kadastraal bekend sectie G., nr. 12077, -ten gunste van de erfafscheiding- wordt opgenomen, zonder het opnemen van een bouwvlak.

Reclamant 3.

De door *reclamant 3* naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Dit houdt in, dat de regel met betrekking tot de op het perceel Clemensstraat, kadastraal bekend sectie G., nr. 12314, opgenomen bestemming 'Agrarisch', nader voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', wordt gewijzigd, in die zin, dat de randvoorwaarde met betrekking tot de situering van de woningen en de randvoorwaarde met betrekking tot het maximaal toegestane aantal woningen worden gewijzigd.

Bijlage 2: Nota van ambtshalve wijzigingen.

A Inleiding

Zoals in Bijlage 1 (Nota van zienswijzen) is aangegeven, is een drietal zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Boerenstreek Overhees" naar voren gebracht. De beoordeling van deze zienswijzen leidt bij de vaststelling van het bestemmingsplan tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Deze zijn hieronder weergegeven.

B Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

- Gewijzigd is de bestemming 'Verkeer' op het perceel Kornet 10, kadastraal bekend sectie G., nr. 11421, in grotendeels de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'.
- Gewijzigd is de bestemming 'Tuin' op het perceel Minstreelpad, kadastraal bekend sectie G., nr. 12992, voor een klein deel in de bestemming 'Wonen', zonder het bouwvlak te vergroten, alsmede de bestemming 'Tuin' op een smalle strook grond op hetzelfde perceel –langs de gronden kadastraal bekend sectie G., nr. 12077, eveneens in de bestemming 'Wonen', zonder het opnemen van een bouwvlak.

Regels

- Verwijderd is de randvoorwaarde (wro-zone – wijzigingsgebied 1), dat de voorkanten van de woningen gericht dienen te zijn op het fietspad Boerenstreek.
- Gewijzigd is de randvoorwaarde (wro-zone – wijzigingsgebied 1), dat in totaal 12 woningen mogelijk zijn. Dit maximum aantal is thans op 20 woningen bepaald.

Toelichting

- N.v.t.

C Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- Gewijzigd is de bestemming 'Wonen' op het perceel Kornet 10, kadastraal bekend sectie G., nr.8008, in grotendeels de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer', met bouwaanduiding (sba-gb).
- Gewijzigd is de bestemming 'Wonen' op het perceel Kornet 8, kadastraal bekend sectie G., nr.8009, in grotendeels de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel de bestemming 'Verkeer', met bouwaanduiding (sba-gb).
- Gewijzigd is de bestemming 'Verkeer' op alle percelen bij woningen, waarbij de voortuin de bestemming 'Tuin' krijgt.
- Gewijzigd is de maximaal toegestane goot-/bouwhoogte op het perceel Pijperpad 67-69 in 9/9. Deze maatvoering was eerst 8/8.
- Gewijzigd is de maximaal toegestane goot-/bouwhoogte op het perceel Pijperpad 49 in 6/6. Deze maatvoering was eerst 3/3.
- Gewijzigd is de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak op de percelen Pijperpad tussen de nrs. 22 en 24 alsmede tussen de nrs. 10 en 12 in de bestemming 'Verkeer' met bouwaanduiding (sba-gb) garageboxen.
- Gewijzigd is de bestemming 'Wonen' op het perceel Gemshoorn 30 in de bestemming 'Verkeer' met bouwaanduiding (sba-gb) garageboxen.

Regels

- Verwijderd is de begripsbepaling voor 'natuurlijke waarden' (voormalig artikel 1.52).
- Verwijderd is de procedureregel omgevingsvergunning in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalige artikelen 3.3.4, 5.3.4, 8.4.2, 8.5.4 en 10.3.4).
- Verwijderd is de procedureregel wijzigingsbevoegdheid in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalige artikelen 11.5, 12.5, 13.5, 18.2.3 en 18.3.2).
- Verwijderd is de procedureregel afwijken van de gebruiksregels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalig artikel 17.2.2).
- Verwijderd is de procedureregel met betrekking tot de algemene afwijkingsregels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalig artikel 19.3).
- Verwijderd is de procedureregel met betrekking tot de algemene wijzigingsregels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalig artikel 20.2).
- Verwijderd zijn de algemene procedure regels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (voormalig artikel 21).
- Gewijzigd is de wijze van meten van de goothoogte van een gebouw of bouwwerk (artikel 2.3).
- Gewijzigd is de omschrijving van de aanlegregels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (artikelen 3.3, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 5.3, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 8.5, 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3, 10.3, 10.3.1, 10.3.2, 10.3.3, 12.3, 12.3.1, 12.3.5, 12.3.6, 13.3, 13.3.1, 13.3.6, 14.3 en 14.3.1).
- Gewijzigd is de omschrijving van de ontheffingsregels in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo (artikelen 8.4, 8.4.1, 17.2, 17.2.1, 19, 19.1 en 19.2).
- Gewijzigd is de verwijzing naar lid 11.1 (artikel 9.2.1.a).
- Toegevoegd is een nieuw artikel met betrekking tot de toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden (nieuwe artikelen 13.3 en 14.3).

Toelichting

N.v.t.