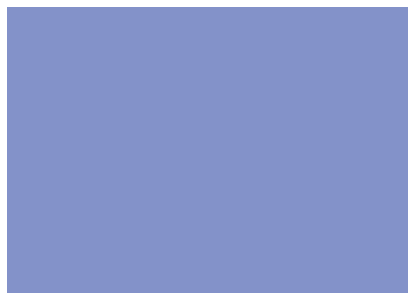
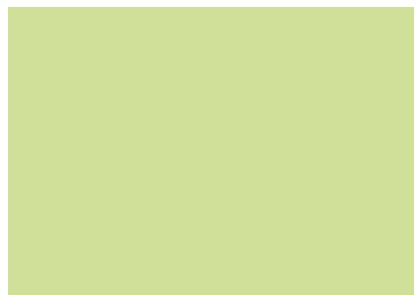


Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Afferden'

Gemeente Druten



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Afferden'

Gemeente Druten

Datum:

februari 2012

Projectgegevens:

NZW10-DRU0007-01E

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
3	Aanpassingen	18
3.1	Zienswijzenprocedure	18
3.2	Ambtshalve aanpassingen	19

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Afferden' heeft in het kader van de zienswijzen-procedure met ingang van 22 september 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 2 november 2011) en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 13 zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is echter pro forma ingediend en niet tijdig binnen de twee extra gegeven weken aangevuld. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk. De overige 12 zienswijzen zijn wel binnen de termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk en in behandeling genomen. Buiten de termijn is er nog 1 zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de ontvankelijke reacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Afferden' zijn gedaan.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Afferden' zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afzonderlijk behandeld. Buiten deze periode is er nog 1 zienswijze ingediend.

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

- 1 **L.J.H.M. Gijsbers**, Oude Weisestraat 9, 6654 BJ Afferden;
- 2 **H.M. Adams**, Van Heemstraweg 36, 6654 KE Afferden;
- 3 **P.A.P.M. Gijsbers Litjens**, Oude Weisestraat 2, 6654 BJ Afferden;
- 4 **Frobenius buro voor architectuur & stedenbouw**, namens de bewoners van Koningstraat 1, Koningstraat 1, 6654 AA Afferden;
- 5 **Kamer van Koophandel Midden-Nederland**, Postbus 48, 3500 AA Utrecht;
- 6 **Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Midden**, Postbus 1, 3800 AA Amersfoort;
- 7 **HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.**, namens Dicobouw Druten BV (over Koningstraat 68, Afferden), Hoogstraat 1, 6654 BA Afferden;
- 8 **Familie Janssen Aalbers**, Koningstraat 17, 6654 AA Afferden (mondelinge zienswijze);
- 9 **A.G.M. van Oss**, De Pas 3, 6654 AK Afferden;
- 10 **B.G.J.P. van Oss**, De Pas 3, 6654 AK Afferden;
- 11 **R.A.F.A. van Oss**, De Pas 3, 6654 AK Afferden;
- 12 **Poelman van den Broek advocaten**, t.a.v. mr. H. Nijman, namens A. van Elk B.V. (De Pas 3a, Afferden), Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen;
- 13 **M. Anderegg**, Waalbandijk 76, 6654 KC Afferden (pro forma zienswijze).
- 14 **M. van Gelder**, Koningstraat 43, 6654 AA Afferden

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Kom Afferden'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

1 L.J.H.M. Gijsbers

Deze zienswijze is binnengekomen op 11 oktober 2011.

Zienswijze

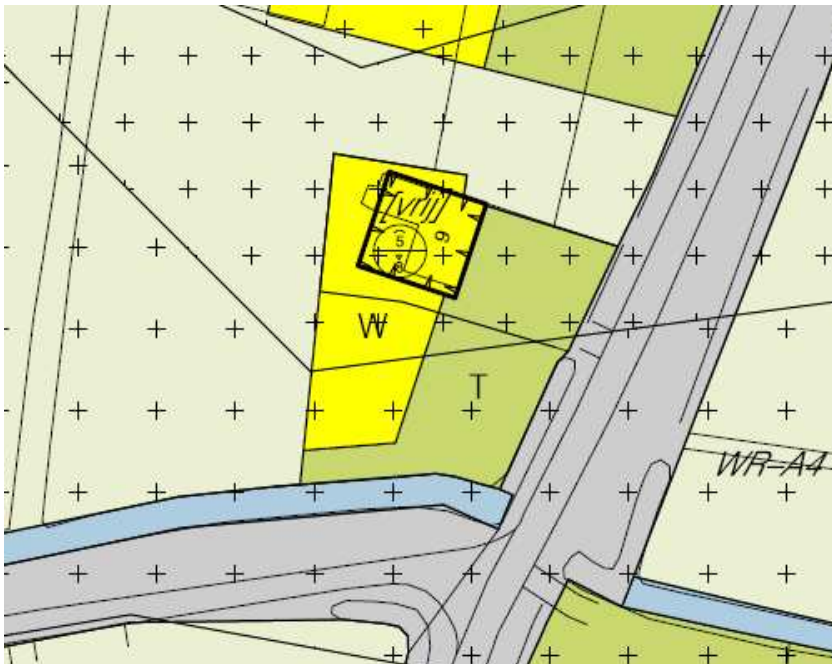
Indiener verzoekt om uitbreiding van het bebouwbare oppervlak ten behoeve van het oprichten van een praktijkruimte. Voor deze uitbreiding is indiener met J.F.T.M. Gijsbers (Oude Weisestraat 7, Afferden) overeengekomen de naastgelegen agrarische gronden aan te kopen. De betreffende gronden zijn in 2001 al in het gemeentelijke erfbeplantingsplan bij het perceel Oude Weisestraat 9 getrokken.

Voor de praktijkruimte is een oppervlakte van 45 m² aan gebouwen en 3 parkeerplaatsen nodig, welke bereikbaar worden via de bestaande oprit.

Beantwoording

Er wordt geen bezwaar gezien tegen het oprichten van een praktijkruimte, mits dit past binnen de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Dit is, onder voorwaarden, mogelijk via de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten. Hiervoor dient wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De woonbestemming zal om die reden naar het zuiden toe wel worden verruimd. De gronden tussen de woonbestemming en de Oude Weisestraat en de Distelbergsestraat zullen als Tuin worden bestemd.



Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' op het perceel Oude Weisestraat 9 naar het zuiden toe verruimd. De gronden ten oosten en zuiden van deze verruimde woonbestemming zullen tot aan de wegen worden bestemd voor 'Tuin'.

2 H.M. Adams

Deze zienswijze is binnengekomen op 18 oktober 2011.

Zienswijze

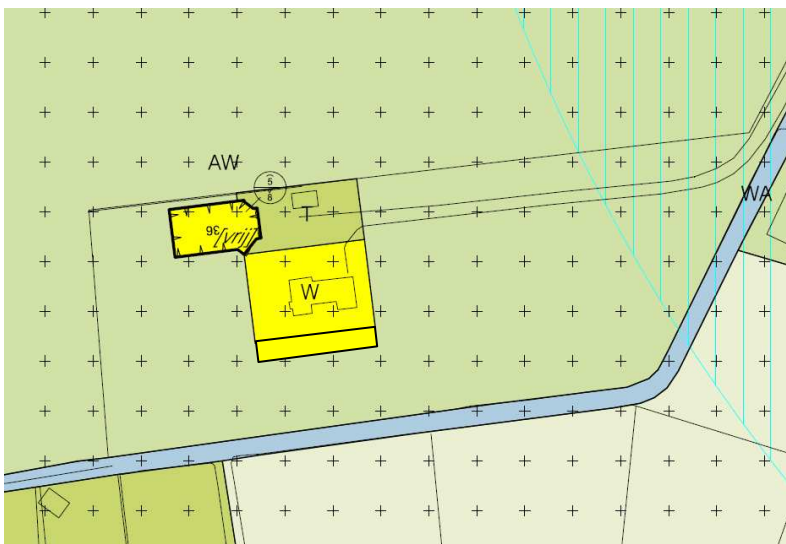
Indiener maakt bezwaar tegen de grotendeels agrarische bestemming op het perceel Van Heemstraweg 36. De betreffende agrarisch bestemde gronden zijn in hun geheel in gebruik als siertuin en verzocht wordt de bestemming hierop aan te passen.

Verder geven indieners aan niets terug te zien van hun zwembad aan de zuidzijde van het bijgebouw en verzoeken deze correct weer te geven.

Beantwoording

De meeste gronden binnen het bestemmingsplan zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd. Echter, door nieuwe wetgeving en nieuwe landelijke standaarden en systematiek kunnen niet alle bestemmingen qua benaming één op één worden overgenomen. Waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groene ruimte' geldt, is gezocht naar de meest vergelijkbare bestemming, en dit betreft de bestemming 'Agrarische met waarden'. Inhoudelijk verschilt deze bestemming nauwelijks met de vigerende regeling. Ook in het vigerende bestemmingsplan is er geen speciale tuinzone bestemd. De siertuin zal dus grotendeels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' blijven vallen, het is immers wenselijk dat het op deze locatie wonen in het buitengebied blijft. Het huidige gebruik als siertuin kan gewoon worden voortgezet.

Het is juist dat het zwembad, net ten zuiden van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemming' is vergund. Om het zwembad binnen de woonbestemming te laten vallen zal de woonbestemming op die plaats naar het zuiden toe worden verruimd.



Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de woonbestemming op perceel van Heemstraweg 36 naar het zuiden verruimd, zodat het bestaande zwembad binnen deze woonbestemming komt te liggen.

3 P.A.P.M. Gijsbers Litjens

Deze zienswijze is binnengekomen op 20 oktober 2011.

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het afwijzen en dus niet opnemen van een extra bouwblok op het perceel Oude Weisestraat 2. Indiener geeft aan al sinds 2006 met dit verzoek bezig te zijn en dat door een voormalig medewerkster van de gemeente hierover toezeggingen zijn gedaan. Indiener is ook van mening dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen een extra bouwblok, omdat de locatie goed past in de bouwplannen van Afferden. De Oude Weisestraat is een zijstraat van de Koningstraat, waar volgens indiener lintbebouwing wenselijk en mogelijk is.

Beantwoording

In het kader van de inspraakprocedure en naar aanleiding van daar voorafgaande verzoeken is het verzoek van indiener reeds bekeken. Per brief van 12 juli 2010 is indiener reeds medegedeeld dat een extra bouwveld ter plaatse op grond van de in februari 2010 vastgestelde 'Woonvisie Afferden' niet wenselijk is. Het in deze brief aangegeven standpunt is niet gewijzigd. Om deze redenen zal de bouwmogelijkheid niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

Aanpassing

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tijdens de behandeling in de raad is een amendement ingediend dat is aangenomen. Hiermee is de volgende zaak besloten:

- Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de meest zuidelijk gelegen zijde van het perceel Oude Weisestraat 2 ten behoeve van het toevoegen van één woning.

4 Frobenius buro voor architectuur & stedenbouw

Deze zienswijze is binnengekomen op 24 oktober 2011.

Zienswijze

- a Indiener geeft aan dat het kavel Koningstraat 1 sinds 2007 door twee gezinnen wordt bewoond en wenst om die reden dat de vigerende bouwmogelijkheid van 'twee-aaneen' behouden blijft en niet wordt gewijzigd in de aanduiding 'vrijstaand'.
- b Indiener geeft aan dat hij het oppervlak aan erf en tuin (bestemmingen Wonen en Tuin) erg klein vindt in relatie tot het feitelijke gebruik van de gronden als twee-aaneen gebouwde woning / meergeneratiewoning. Er wordt een groter oppervlak al sinds jaar en dag gebruikt als tuin en erf (verharding, entree en parkeren). Indiener verzoekt dan ook de woon- en tuinbestemming conform zijn bijgevoegde voorstel te aan te passen/ te verruimen.
- c Indiener adviseert het stuk Afferden aan de Koningstraat nog eens goed te bekijken en de huidige waarden van het gebied in kaart te brengen, om het op een juiste manier te kunnen bestemmen. De meeste bebouwing aan de Koningsstraat is ruim

200 jaar oud en de erven zijn in die 200 jaar langzaam gegroeid tot wat ze nu zijn, waarbij schuren in de loop der jaren werden gebruikt voor andere functies of juist in verval raakten in elkaar zakte. Niet alleen de verschijningsvorm van de monumentale boerderijen en bijgebouwen bepalen de uitstraling, maar ook de compositie van deze bebouwing onderling geeft dit stuk Afferden een bepaalde sfeer.

Om deze sfeer te behouden zullen de bebouwingsmogelijkheden, zoals afgelopen 200 jaar al geboden, behouden moeten blijven in het bestemmingsplan. Het maken van erven en het projecteren van bebouwing alleen achter het bouwvlak is dus niet wenselijk en niet te onderbouwen vanuit de historie.

Reactie

- a De systematiek van bestemmen is door nieuwe wetgeving en landelijke standaarden iets gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing toegestaan (middels aanduiding 'open' op de plankaart). De feitelijke situatie betreft 1 vrijstaande woning, waarbij sprake is van inwoning. De aard van de bestaande bebouwing is ook niet geschikt voor splitsing in twee woningen. In dit beheerbestemmingsplan is daarom de feitelijke situatie opgenomen.
- b De woonbestemming is conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Ook voor de gronden buiten de woonbestemming is een inhoudelijk vergelijkbare bestemming gekozen. Echter, door nieuwe wetgeving en nieuwe landelijke standaarden en systematiek kunnen niet alle bestemmingen qua benaming één op één worden overgenomen. Waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groene ruimte' geldt, is gezocht naar de meest vergelijkbare bestemming, en dit betreft de bestemming 'Agrarische met waarden'. Inhoudelijk verschilt deze bestemming nauwelijks met de vigerende regeling. Het gebruik als tuin en erf, zoals binnen het vigerende bestemmingsplan al was toegestaan, mag op grond van het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet.
- c Het stuk Afferden aan de Koningstraat, waar indiener naar verwijst, heeft nu al niet meer het zelfde karakter als 200 jaar geleden. Veel agrarische bedrijven zijn immers ophouden te bestaan en worden nu alleen nog bewoond. Met deze veranderde karakteristiek van de omgeving, moet er ook een andere systematiek van bestemmen worden aangehouden. En om juist het over gebleven landelijke karakter en de clusters van bestaande bebouwing te behouden en herkenbaar te houden, is gekozen voor niet al te grote woonbestemmingen. De gronden rond de woonbestemmingen hebben een agrarische bestemming behouden maar dan zonder bouwvlak, zodat de linten niet helemaal dichtgebouwd kunnen worden.

Aanpassing

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Deze zienswijze is binnengekomen op 27 oktober 2011.

Zienswijze

Indiener geeft aan geen bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan, maar spreekt wel de volgende zorgpunten uit:

- a Indiener geeft aan het jammer te vinden dat de gemeente Druten ervoor gekozen heeft het bestemmingsplan voor de kern Afferden al te actualiseren, zonder dat het economische beleid is vernieuwd. Vanwege ontwikkeling op onder andere het gebied van demografische verandering en leefbaarheid is vernieuwing van economische beleid van belang. Door nu al een bestemmingsplan vast te stellen is het moeilijk om het bestemmingsplan als sturingsmechanisme te gebruiken voor bepaalde beleidskeuzes.
- b Indiener geeft aan ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan al verzocht te hebben bedrijven 15% uitbreidingsmogelijkheden te bieden. De gemeente heeft toen aangegeven bewust ervoor te hebben gekozen de bestaande bedrijven deze uitbreidingsruimte niet te geven. Indiener geeft nogmaals aan uitbreidingsruimte noodzakelijk te vinden voor een goede bedrijfsvoering en het voortbestaan van bestaande bedrijven, waarmee de werkgelegenheid, de levendigheid en de leefbaarheid van de kern gediend zijn, en verzoek de gemeente haar eerdere keuze te heroverwegen.
- c Indiener geeft aan dat haar is opgevallen dat ook de maatschappelijke functies en detailhandel geen uitbreidingsmogelijkheden hebben gekregen, terwijl in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente het voor de leefbaarheid in Afferden het van groot belang acht om voorzieningen zoveel mogelijk op peil te houden. Volgens indiener is de regeling daarmee strijdig met het uitgangspunt om voorzieningen in stand te houden.
- d In de kom Afferden is wonen met werken vermengd, wat meestal in het verleden al is ontstaan en nu tot dilemma's leidt rond Bedrijven en Milieuzonering. In het bestemmingsplan worden bedrijfsactiviteiten toegestaan met een milieucategorie die in de praktijk onhaalbaar is, omdat er zich woningen bevinden binnen de hindercontour. Indiener geeft aan veel waarde te hechten aan het zoveel mogelijk in stand houden van de gevestigde rechten van bedrijven en verzoekt de gemeente zorgvuldig om te gaan met woningbouw nabij locaties waar bedrijven zijn gevestigd.
- e Indiener geeft aan dat het aantal 'zelfstandigen zonder personeel'(ZZP-ers) snel groeit in Nederland, waarmee het belangrijker wordt dat er voldoende mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt geboden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Wonen' alleen de uitoefening van 'vrije beroepen' toegestaan, waarvan het begrip in het bestemmingsplan ook niet eenduidig is. Indiener verzoekt dan ook om ruimere mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten aan huis toe te staan dan alleen 'vrije beroepen' en adviseert meer aan te sluiten bij de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering.

Beantwoording

- a Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro in 2008, kwam de gemeente voor de taak te staan een groot aantal bestemmingsplannen voor juli 2013 te herzien. Hiervoor is een strakke planning gemaakt, waar de gemeente zich aan wil vasthouden. Er is op dit moment nog geen nieuw economische beleid. Totdat er nieuw beleid is vastgesteld, zullen de bestaande rechten worden overgenomen. Zodra er nieuw economisch beleid is opgesteld en vastgesteld, zullen nieuwe (bouw)plannen hieraan worden getoetst.
- b De gemeente ziet geen reden haar eerdere keuze te heroverwegen. Het gaat binnen deze bestemming om verspreid liggende losse bedrijven in de hele kom, waarvoor het niet wenselijk is dat deze veel groter worden, omdat ze dan niet meer tussen de bestaande bebouwing passen. Voor de bestaande bedrijven zijn de vigerende rechten overgenomen. Wanneer de bestaande bedrijven meer willen uitbreiden zullen zij zo groot worden dat ze naar een bedrijventerrein dienen te verhuizen.
- c De bestaande maatschappelijke voorzieningen en detailhandel zijn positief bestemd. Hierbij zijn de vigerende regelingen overgenomen, zodat deze voorzieningen in stand kunnen worden gehouden. Daar waar de vigerende regeling uitbreidingsruimte biedt, is deze overgenomen. Er is in de bestemmingsregels ook een afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel opgenomen waarmee het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het toestaan van nieuwe detailhandel binnen de bestemming Wonen.
- d Voor bestaande bedrijven zijn de bestaande rechten overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze situaties zijn zo gegroeid in een periode dat men nog op een andere manier omging met milieuzonering. In geval van nieuwe woningen of bedrijven zal altijd worden getoetst aan de op dat moment geldende milieuwetgeving, waaronder de milieuzonering rondom bestaande bedrijven. Andersom dienen nieuwe bedrijven bij uitbreiding ook rekening te houden met bestaande woningen.
- e In beginsel zijn binnen de woonbestemming standaard alleen vrije beroepen toegestaan. Echter, juist ten behoeve van zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers) is in lid 18.6.1. van de bestemmingsregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Om te voorkomen dat beroepen of bedrijven met een te grote verkeersaantrekkende werking zich in woonwijken vestigen is gekozen voor een regeling via een omgevingsvergunning, zodat er eerst een nadere afweging kan plaatsvinden.

Aanpassing

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Midden

Deze zienswijze is binnengekomen op 28 oktober 2011.

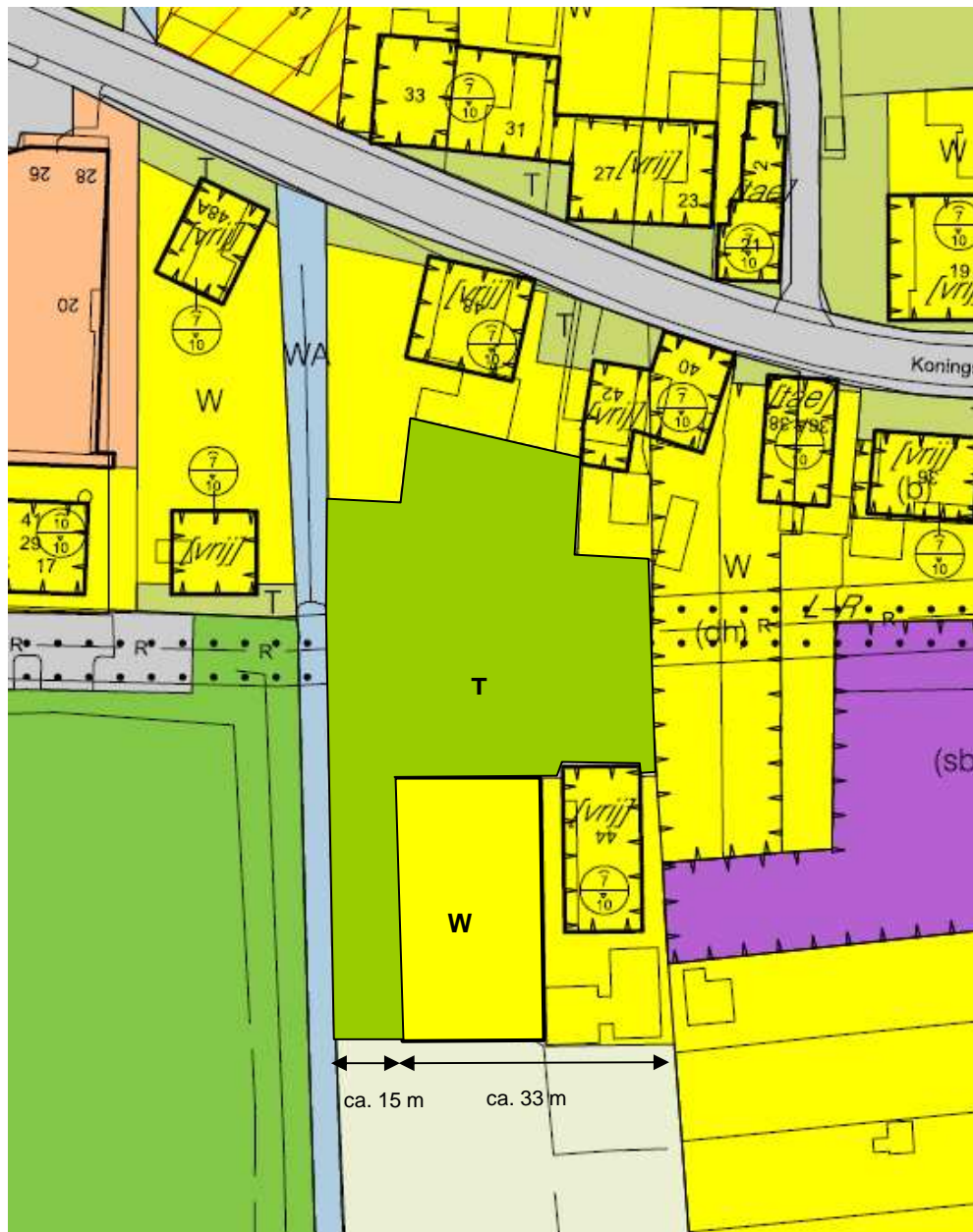
Zienswijze

Indiener geeft aan eigenaar te zijn van twee locaties met opstallen binnen het plangebied. Door de besluitvorming rond "faseren en doseren" worden deze twee locaties voorlopig niet benut, maar is het wenselijk een situatie te creëren waarin de daarop gelegen woonhuizen als 'normale' woning te kunnen bewonen. Het gaat om de volgende locaties:

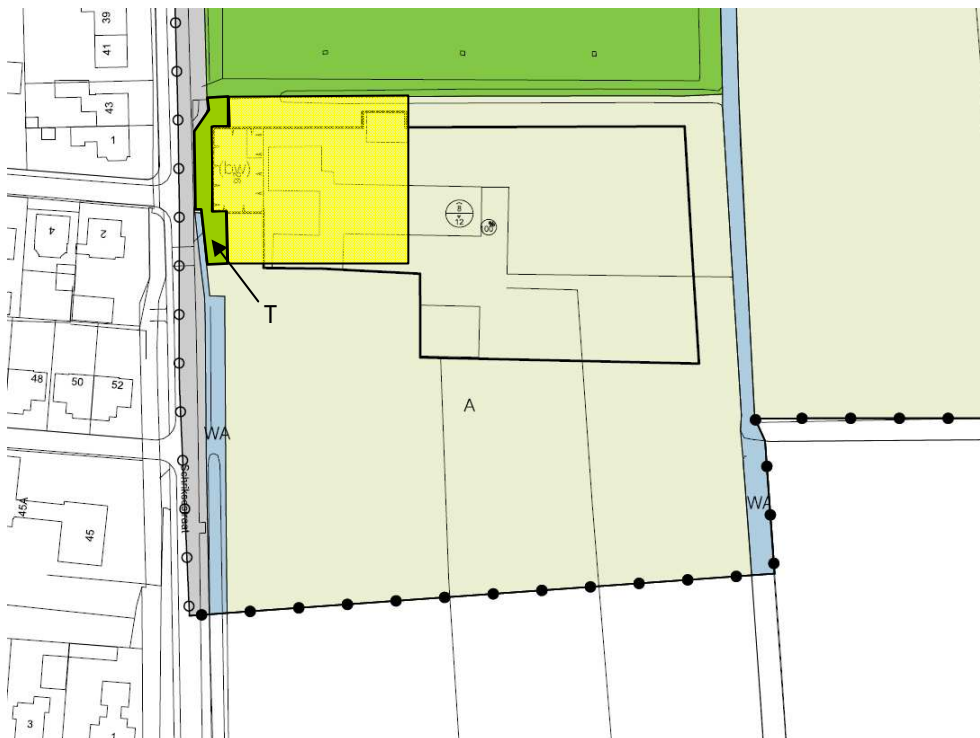
- a **Koningstraat 44:** De huidige bestemming is reeds Wonen, maar het is wenselijk het kavel met woonbestemming te vergroten tot circa 1.700 m² en de mogelijkheid voor twee-aaneen bebouwing op te nemen. Daarnaast wordt verzocht om planologisch een ontsluiting via de Schriksestraat noordzijde mogelijk te maken en geen gebruik meer te maken van het huidige smalle pad naar de Koningstraat, via een recht van overpad;
- b **Schriksestraat 24/26:** Het betreft hier een dubbel woonhuis op een perceel grond van 46.441 m². De huidige bestemming is agrarisch en verzocht wordt de woningen en een deel van het kavel (2.400 m²) een woonbestemming te geven. Indiener is dan voornemende de oude stallen te slopen, met uitzondering van de vrijstaande schuur/garage (120 m²);
- c **De overige gronden** van indiener blijven vooralsnog agrarisch. Verzocht wordt wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om deze gronden in de toekomst om te zetten in woningbouw, sportdoeleinden, enz.

Beantwoording

- a De woonbestemming voor het perceel Koningstraat 44 is in het ontwerpplan inderdaad ingesloten door agrarische gronden. Om meer aansluiting te krijgen bij de andere woonbebouwing aan de Koningstraat zal de woonbestemming iets worden verruimd naar het westen toe en zullen de overige agrarisch bestemde gronden ten noorden en westen van de woonbestemming bestemd worden voor 'Tuin'. Het is echter niet wenselijk om het perceel te ontsluiten op de Schriksestraat, Maar door de verruiming van de woon- en tuinbestemming zal een betere ontsluiting op de Koningstraat ook tot de mogelijkheden behoren. Het bebouwingstype 'vrijstaand' zal niet worden aangepast naar 'twee-aaneen'. Het betreft hier al een achteraf situatie, waarvan het stedenbouwkundig niet wenselijk is extra woningen toe te staan.



- b Stedenbouwkundig is er geen bezwaar de twee bestaande halfvrijstaande woningen te voorzien van een woonbestemming, mits de oude stallen worden gesloopt. Indien de bestaande stallen worden gesloopt, kan een vlak van ca. 40 meter breed en ca. 55 meter diep (tot achter de bestaande garage) voor 'Wonen' worden bestemd, waarbij de gronden voor de voorgevel van de bestaande woningen bestemd worden als 'Tuin'. De bestaande vrijstaande schuur/garage (120 m²) kan dan behouden blijven.



- c Op dit moment is er te weinig informatie beschikbaar en zijn eventuele ontwikkelingen nog te onbepaald. De genoemde wijzigingswensen zijn daarmee te ruim om al in een wijzigingsbevoegdheid te kunnen opnemen. Zodra de ontwikkelingen van de gronden bekend zijn zal er een aparte procedure voor deze gronden worden opgestart. Daarnaast behoort deze locatie in de beleidsnotitie Faseren en Doseren niet tot de plannen die voor 2020 gerealiseerd kunnen worden. Eventuele plannen kunnen daarmee pas na 2020 worden ontwikkeld.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het agrarische bouwperceel aan de Koningstraat 44 de agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het agrarische bouwperceel aan de Schriksestraat 24/26 de agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' (met de aanduiding twee-aaneen) en 'Tuin'. De overige gronden zullen bestemd blijven als 'Agrarisch', maar dan zonder bouwvlak.

7 HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., namens Dicobouw, m.b.t. gronden aan de Koningstraat 68

Deze zienswijze is binnengekomen op 31 oktober 2011.

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen bestemming voor de gronden aan de Koningstraat 68. De opgenomen bestemming past niet bij het huidige gebruik en de toekomstige plannen voor het aanwezige, door brand vervallen pand. Door deze bestemmingswijziging ontstaat een kans op planschade, welke zeker zal worden verhaald, indien de bestemming niet wordt gecorrigeerd. In overleg met de gemeente zijn al verschillende ideeën langsgekomen, maar de eigenaar van de gronden is op korte termijn voornemens de bestaande bebouwing te slopen en twee levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit idee is blijkens recente correspondentie geaccordeerd door het college van burgemeester en wethouders.

Verzocht wordt dan ook de bestemming te wijzigen naar 'wonen' met een bouwvlak zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening, waarbij de rooilijnen aansluiten op de aangrenzende bebouwing. Het bebouwingstype twee-aaneen past volgend indiener daar wel. Zo niet, dan zijn twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen gewenst. De goot- en bouwhoogte van de oorspronkelijk aanwezige gebouwen kan worden overgenomen: goothoogte 7 m, bouwhoogte 11,5 m. Een bouwplan hiervoor is al ingediend bij de gemeente en kan hieraan voldoen.

Beantwoording

Er kan ingestemd worden met de bestemmingswijziging van Detailhandel naar Wonen, waarbij de bouw mogelijkheden zo worden opgenomen op de verbeelding dat het door de indiener ingediende bouwplan mogelijk is. Hiervoor wordt het de voorgevelrooilijn aan de Kerkweg bouwvlak iets verlegd waardoor deze recht wordt doorgetrokken vanaf de reeds aanwezige woonbebouwing op perceel Koningstraat 66.



De voorgevellijn aan de Koningstraat wordt ook iets verlegd richting het noorden. De hoogte van de bebouwing dient overeen te komen met naastliggende bebouwing aan de Koningstraat (goothoogte 5 en bouwhoogte 8 meter).

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel aan de Koningstraat 68 de bestemming Detailhandel gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. tevens zal het bouwvlak en de bouwhoogten aangepast worden. Binnen het bouwvlak worden vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

8 Familie Janssen Aalbers

Deze zienswijze is op 27 oktober 2011 mondeling ingediend.

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar ten aanzien van twee punten op het perceel Koningstraat 17:

- a De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' omvat niet de gehele camping. Achter de voormalige boerderij (Koningstraat 15) ligt ook nog een deel van de camping;
- b Het bij de camping behorende toiletgebouw ligt binnen de bestemming 'Wonen' en is niet voorzien van de aanduiding voor de minicamping.

Beantwoording

Beide constatering kloppen. Ten aanzien van beide opmerkingen zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het noordoostelijke gedeelte van de bestaande minicamping ook voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping';
- Op de verbeelding wordt het bij de camping behorende toiletgebouw voorzien van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'.

9 A.G.M. van Oss

Deze zienswijze is binnengekomen op 31 oktober 2011.

Zienswijze

- a Indiener geeft aan al sinds 2008 te proberen een woonbestemming te krijgen op de twee percelen naast de woningen aan De Pas 3 in Afferden. De betreffende gronden zijn al verkocht aan de zoon en dochter van indiener. Destijds bleek er een milieubelemmerende factor aanwezig te zijn, waardoor er geen woningen gebouwd konden worden. Uit de feitelijke omstandigheden is gebleken, dat er geen milieubelemmerende factor meer is. Verzocht wordt de woonbestemming op de in de bijlage aangeduide gronden toe te staan.
- b Indiener geeft aan het oppervlak aan erf en tuin (bestemmingen Wonen en Tuin) erg klein te vinden in relatie tot het feitelijke gebruik van de gronden als vrijstaand gebouwde woning. Indiener geeft aan op de voor wonen bestemde gronden niet eens een garage te kunnen positioneren, terwijl verderop in de straat een volledig voormalig agrarisch bouwblok de bestemming Wonen heeft gekregen. Indiener verzoekt dan ook de woon- en tuinbestemming conform zijn bijgevoegde voorstel te aan te passen/ te verruimen.

Beantwoording

- a De milieusituatie van het perceel De Pas 3 is opnieuw bekeken. Er is een milieuberekening uitgevoerd op basis van gemeentelijk geurbeleid. Hieruit blijkt dat de minimale afstand tussen het agrarisch emissiepunt en het bouwvlak verkleind kan worden tot 50 meter. Hieruit komt naar voren dat op de locatie van de woningen de geurhinder van de paardenhouderij beneden de normen blijft, waardoor wat dat betreft woningbouw op deze locatie mogelijk is. Wel moet hierbij het voorbehoud worden gemaakt dat het afwijkt van landelijk beleid en dat er aannames zijn gedaan met betrekking tot de emissie van paarden.
Nu er geen milieubelemmeringen vanuit geurhinder meer lijken te zijn, dient een nadere onderbouwing opgesteld te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige, planologische en andere milieuhygiënische aspecten in het kader van de ontwikkeling. Omdat een dergelijke nadere onderbouwing niet gereed zal zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie worden opgenomen. Hiermee wordt de ontwikkeling van de locatie mogelijk gemaakt onder voorwaarden dat de nadere onderbouwing van de genoemde aspecten wordt opgesteld.
- b De woonbestemming is conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Voor de gronden van indiener gelden dus de vigerende rechten. Het is ook niet wenselijk deze woonbestemming te vergroten. De woonbestemming op het aangehaalde voormalige agrarische bouwblok aan De Pas 7 is abusievelijk te groot ingetekend en zal met de vaststelling worden verkleind (zie ook ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 3).

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de gronden ten zuiden van De Pas 3 ten behoeve van de bouw van 2 woningen.

10 B.G.J.P. van Oss

Deze zienswijze is binnengekomen op 31 oktober 2011.

Zienswijze

- a Indiener geeft aan al sinds 2008 te proberen een woonbestemming te krijgen op zijn perceel nabij zijn ouderlijke woning aan De Pas 3 in Afferden. Destijds bleek er een milieubelemmerende factor aanwezig te zijn, waardoor er geen woningen gebouwd konden worden. Uit de feitelijke omstandigheden is gebleken, dat er geen milieubelemmerende factor meer is. Verzocht wordt de woonbestemming op de in de bijlage aangeduide gronden toe te staan, waarbij indiener in overleg bereid is de kosten van deze inspanningen te dekken.
- b Indiener geeft aan bezwaar te maken tegen iedere woning die is toegevoegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De toevoeging van andere woningen kan niet anders zijn dan een selectie van willekeur of een vreemd financieel belang en zal daarmee in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording

- a Voor de beantwoording wordt verwezen naar reactie 9 onder a.
- b De opgenomen nieuwe woningbouwmogelijkheden komen allen voort uit eerdere toezeggingen. Alle verzoeken zijn ook per locatie beoordeeld en afgewogen op hun (stedenbouwkundige) wenselijkheid. Er is dus absoluut geen sprake van willekeur of vreemd financieel belang.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de gronden ten zuiden van De Pas 3 ten behoeve van de bouw van 2 woningen.

11 R.A.F.A. van Oss

Deze zienswijze is binnengekomen op 31 oktober 2011.

Zienswijze

- a Indiener geeft aan al sinds 2008 te proberen een woonbestemming te krijgen op zijn perceel nabij zijn ouderlijke woning aan De Pas 3 in Afferden. Destijds bleek er een milieubelemmerende factor aanwezig te zijn, waardoor er geen woningen gebouwd konden worden. Uit de feitelijke omstandigheden is gebleken, dat er geen milieubelemmerende factor meer is.

Verzocht wordt de woonbestemming op de in de bijlage aangeduide gronden toe te staan, waarbij indiener in overleg bereid is de kosten van deze inspanningen te dekken.

- b Indiener geeft aan bezwaar te maken tegen iedere woning die is toegevoegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De toevoeging van andere woningen kan niet anders zijn dan een selectie van willekeur of een vreemd financieel belang en zal daarmee in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Beantwoording

- a Voor de beantwoording wordt verwezen naar reactie 9 onder a.
- b De opgenomen nieuwe woningbouwmogelijkheden komen allen voort uit eerdere toezeggingen. Alle verzoeken zijn ook per locatie beoordeeld en afgewogen op hun (stedenbouwkundige) wenselijkheid. Er is dus absoluut geen sprake van willekeur of vreemd financieel belang.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Dit leidt als volgt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de gronden ten zuiden van De Pas 3 ten behoeve van de bouw van 2 woning.

12 Poelmann van den Broek advocaten, namens A. van Elk B.V.

Deze zienswijze is binnengekomen op 2 november 2011.

Zienswijze

Indiener geeft aan dat in de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De heer van Elk wenst op zijn perceel aan De Pas 3a te Afferden nog een schuur te bouwen van circa 15 x 12 meter, maar het opgenomen bouwvlak biedt daartoe onvoldoende mogelijkheden. Verzocht wordt het bouwvlak dusdanig aan te passen in overleg met de heer Van Elk zodat voor de gewenste schuur een bouwvergunning kan worden verleend.

Beantwoording

Op het perceel aan De Pas 3a is met de nu opgenomen bouwmogelijkheden de bestaande situatie gelegaliseerd, daar er al meer aanwezig was, dan toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Meer (bedrijfs)bebouwing op deze gronden is niet wenselijk, aangezien verdere intensivering van de bedrijvigheid op dit perceel, tussen woningen, niet wenselijk is. Indien meer bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dient nader bezien te worden of het bedrijf nog wel op de juiste locatie is gevestigd.

Aanpassing

De zienswijze is wel ontvankelijk, maar niet gegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tijdens de behandeling in de raad is een amendement ingediend dat is aangenomen. Hiermee wordt de volgende zaak besloten:

- De zienswijze wordt gegrond verklaard conform de aanvulling vanuit het amendement.
- Het op perceel De Pas 3a opgenomen bouwvlak wordt verruimd door de achterste lijn van het bouwvlak 15 meter op te schuiven in oostelijke richting en de noordelijke lijn 4 meter op te schuiven, zodat de gewenste schuur van 12 x 15 meter binnen het bouwvlak past.

13 M. Anderegg

De zienswijze is binnengekomen op 3 november 2011

De zienswijze is pro forma ingediend en niet binnen de gestelde termijn aangevuld en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze wordt niet inhoudelijk behandeld.

14 M. van Gelder

De zienswijze is binnengekomen op 11 november 2011

De zienswijze is te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze wordt niet inhoudelijk behandeld.

3 Aanpassingen

3.1 Zienswijzenprocedure

Hierna wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de zienswijzenprocedure zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Kom Afferden'.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' op het perceel Oude Weisestraat 9 naar het zuiden toe verruimd. De gronden ten oosten en zuiden van deze verruimde woonbestemming zullen tot aan de wegen worden bestemd voor 'Tuin'.
- Op de verbeelding wordt de woonbestemming op perceel van Heemstraweg 36 naar het zuiden verruimd, zodat het bestaande zwembad binnen deze woonbestemming komt te liggen.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het agrarische bouwperceel aan de Koningstraat 44 de agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het agrarische bouwperceel aan de Schriksestraat 24/26 de agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' (met de aanduiding twee-aaneen) en 'Tuin'. De overige gronden zullen bestemd blijven als 'Agrarisch', maar dan zonder bouwvlak.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel aan de Koningstraat 68 de bestemming Detailhandel gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. tevens zal het bouwvlak en de bouwhoogten aangepast worden. Binnen het bouwvlak worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.
- Op de verbeelding wordt het noordoostelijke gedeelte van de bestaande minicamping ook voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping';
- Op de verbeelding wordt het bij de camping behorende toiletgebouw voorzien van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'.
- Op de verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de gronden ten zuiden van De Pas 3 ten behoeve van de bouw van 2 woningen.

Toelichting

In de toelichting worden bovenstaande ontwikkelingen zo nodig beschreven in de paragraaf 3.4 'ontwikkelingsmogelijkheden' van het bestemmingsplan en hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

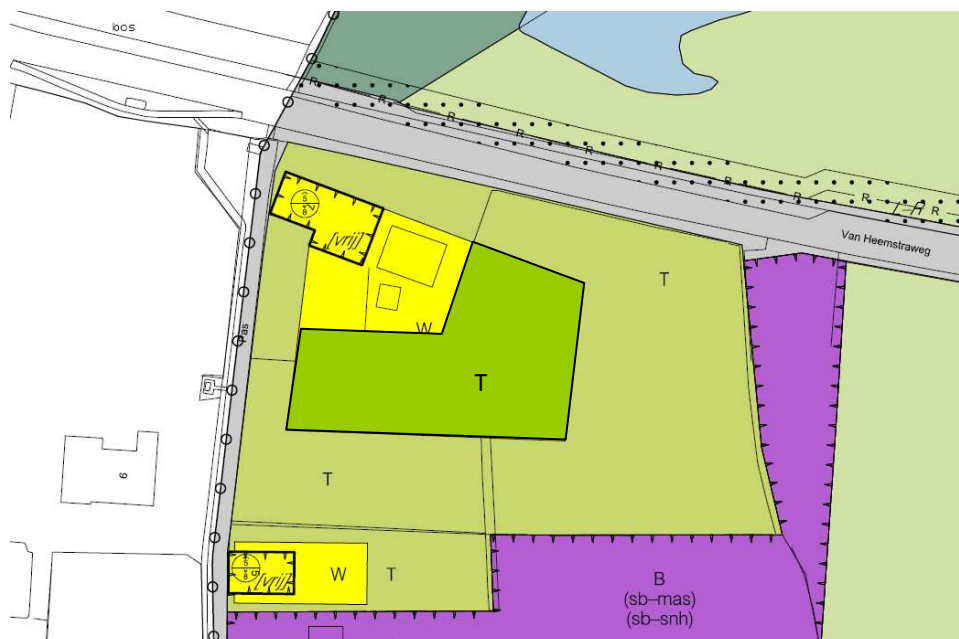
Behalve de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen:

Verbeelding

- Op het perceel Van Heemstraweg 36 zal een beperkte uitbreiding van de woonbestemming naar het zuiden en westen plaatsvinden. Om bijgebouwen aan de woning mogelijk te maken.



- Op het perceel De Pas 7 is abusievelijk het gehele voormalige agrarische bouwvlak voorzien van een woonbestemming, terwijl dit een kleiner gebied had moeten zijn. Op het perceel wordt het gebied met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak verkleind en worden de betreffende gronden voorzien van de bestemming 'Tuin'.



- Wro-zone – wijzigingsgebied 1 is op locatie Koningstraat 37/39 verwijderd. Op deze locatie is een uitgewerkt bouwplan opgenomen passend binnen de voorwaarden die voor dit wijzigingsgebied zijn opgenomen.
- Het agrarisch bouwvlak aan de Koningstraat 104 / 102B is verwijderd en de beide woningen zijn voorzien van een woonbestemming conform de in 2004 verleende vrijstelling.
- Er is een 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende bebouwingregeling 1' opgenomen ten behoeve van afwijking van de situering van de bebouwing in plaats van in de voorgevelrooilijn tot maximaal 3,5 meter daarachter op locatie Koningstraat 37/39
- Er is een 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende bebouwingregeling 2' opgenomen ten behoeve van afwijking van de situering van de ten opzichte van de perceelsgrens op perceel Koningstraat 68.
- Op het perceel Van Heemstraweg 33 is het bebouwingspercentage verhoogd van 30% naar 50%

Regels

- De definitie voor bijgebouwen wordt aangepast, een bijgebouw mag **ook** op de eerste verdieping middels een doorbraak met het hoofdgebouw zijn verbonden.
- Aan vrije beroepen wordt een maximale oppervlakte toegekend conform de regeling voor beroep/bedrijf aan huis.
- Artikel 31.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1 is op locatie Koningstraat 37/39 verwijderd
- Er is een 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende bebouwingregeling 1' opgenomen ten behoeve van afwijking van de situering van de bebouwing in plaats van in de voorgevelrooilijn tot maximaal 3,5 meter daarachter op locatie Koningstraat 37/39
- Er is een 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende bebouwingregeling 2' opgenomen ten behoeve van afwijking van de situering van het hoofdgebouw ten opzichte van de perceelsgrens op perceel Koningstraat 68. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag minder bedragen dan 2,5 meter.
- In de bestemmingen Waarde-Archeologie 1 t/m 4 wordt het subartikel 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden' aangepast. De ondergrens voor werken en werkzaamheden wordt toegevoegd middels de volgende zinsnede:, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan xxx m² bedraagt:..... Waarbij de xxx de ondergrens van de betreffende bestemming betreft.

Toelichting

In de toelichting wordt de ontwikkeling van locatie Megens (Koningstraat 37/38) beschreven in de paragraaf 3.4 'ontwikkelingsmogelijkheden' van het bestemmingsplan en hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten.