

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen'

Gemeente Druten



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen'

Gemeente Druten

Datum:

9 mei 2012

Projectgegevens:

NZW05-DRU0007-01C

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	3
3	Aanpassingen	17

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 2 juni 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van terzieslegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Buiten deze periode zijn nog 3 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

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

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen' zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afzonderlijk behandeld. Na sluiting van de termijn zijn er nog 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk en worden daarom niet inhoudelijk behandeld.

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

- 1 **Architektenburo Otto van Dijk**, Postbus 1, 6630 AA Horssen, m.b.t. Rijdt 56 en Bredestraat 12;
- 2 **Architektenburo Otto van Dijk**, Postbus 1, 6630 AA Horssen, m.b.t. Hertenkamp 1B;
- 3 **Dagbesteding Landrust**, Middelwaard 1, 6631 BJ Horssen;
- 4 **De heer A.J. van Liessum**, Lindeboomstraat 5, 6631 AD Horssen;
- 5 **HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.**, namens de heer P. Herckenrath (Molenweg 17, Horssen), Hoogstraat 1, 6654 BA Afferden;
- 6 **HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.**, namens mevrouw A. van den Berg en de heer P. Coppes (Rijdt 37, Horssen), Hoogstraat 1, 6654 BA Afferden;
- 7 **HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.**, namens familie Van den Hurk (Middelwaard 12, Horssen), Hoogstraat 1, 6654 BA Afferden;

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Kom Horssen'. 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 Architectenburo Otto van Dijk, m.b.t. Rijdt 56 en Bredestraat 12

Deze zienswijze is binnengekomen op 6 juli 2011.

Zienswijze

- a Indiener heeft een 'dialog' gevraagd over de nieuwe bestemming c.q. herbestemming van de betreffende kavel. Dit is nimmer tot stand gekomen en op zijn inspraakreactie is hoofdzakelijk negatief gereageerd. Indiener wil alsnog graag in dialoog en is bereid zijn inspraakreactie en zienswijze nader toe te lichten.
- b Indiener verzoekt voor Rijdt 56 een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen van 7 meter respectievelijk 10 meter, om zo eventuele toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de hoogtes van Rijdt 58 en Hertenkamp 1B.
- c Indiener verzoekt het pand Bredestraat 12 te voorzien van een hoofdbouwbestemmingsvlak wonen/kantoor en het pand Rijdt 56 te voorzien van het cijfer 2. Flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van het kantoor, op Bredestraat 12, om deze in de toekomst als zelfstandige woning of aanleunwoning of vergelijkbare woning in gebruik te nemen en de bestaande woning /kantoor Rijdt 56 als 'kangoeroe-' of 'rugzak-' woning is wenselijk. Daarnaast is het vreemd dat het adres Bredestraat 12 planologisch 'verknoot' is met Rijdt 56, terwijl daar objectief gezien geen reden (meer) toe bestaat. Het is logischer het losstaande gebouw van Bredestraat 12 een bouwvlak te geven en de bestemming 'vrij' aan te vullen met de mogelijkheid meerdere woningen op genoemde adressen mogelijk te maken. Het toestaan van extra woningen leidt niet tot een nadeliger ruimtelijke uitstraling. Een woning leidt in vergelijking met een kantoor tot minstens een halvering van het aantal aanwezige personen. Er is voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.
- d Indiener verzoekt het voorterrein/tuinbestemming te verkleinen en om te zetten naar een ietwat introvert veilig binnenterrein, bereikbaar door poortbebouwing, met bijvoorbeeld een culturele functie met ondergeschikte bijpassende voornamelijk ondergrondse opstallen. Indiener wil het voorterrein graag een culturele bestemming geven, bijvoorbeeld een beeldenpark. Dit verzoek is geheel in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van enthousiasmering van particulier cultureel ondernemingsschap. Daarnaast leidt het groene voorterrein al jaren tot overlast in de vorm van zwerfafval en zijn er al meerdere verkeersongevallen geweest.
- e Indiener verzoekt medewerking te verlenen aan intensivering van de bouwmassa ter plaatse van kavel Rijdt 56 en het bestemmingsplan aan te passen zoals weergegeven in de als bijlage toegevoegde situatietekening. Deze bebouwing zou zorgen voor een versterking van de lintbebouwing van de noordelijke kop van de Rijdt, en mede daardoor zou een veiligere woon- en verkeerssituatie ontstaan. Er is geen historische reden om het gat in de lintbebouwing te behouden. Het tegenover gelegen deel van de Rijdt is bestemd voor intensivering van woningbouw. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft eveneens aangegeven dat intensivering van de bebouwing tot de mogelijkheden behoort, maar op een zodanig deel van het perceel dat op geen enkele wijze aan de argumenten van indiener tegemoet wordt gekomen. De gevraagde woonbestemming past in het streekplan, waarin 'inbreiding' voor 'uitbreiding' gaat. Omdat het slechts om een beperkt aantal woningen gaat is er geen enkele reden te refereren aan de nota 'faseren en doceren'.

Er is onomwonden geconstateerd dat deze nota op geen enkele wijze initiërend werkt ten aanzien van het oplossen van de bouwcrisis.

Beantwoording

- a Op 6 januari 2011 is er een gesprek geweest met indiener waarin hij zijn wensen en standpunten duidelijk heeft gemaakt en waarbij wij hebben aangegeven op welke wijze wij tegen de ontwikkelingen aankijken. In de inspraakreactie zijn deze punten nogmaals aangehaald. De inhoudelijke dialoog is wel degelijk gevoerd, waarbij een verschil van mening over wenselijke flexibiliteit en wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen blijft bestaan. Er is op 5 oktober nogmaals een gesprek tussen wethouder, behandelend ambtenaar en inspreker gepland.
- b Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatie van de oude bestemmingsplannen, waarbij de bestaande rechten zoveel mogelijk zijn overgenomen. Wanneer deze maten worden overgenomen geldt er een maximale goot- en nokhoogte van 5 respectievelijk 8 meter. Gezien de maatvoering van de omliggende woningen is het echter niet bezwaarlijk om een goot- en nokhoogte van 7 respectievelijk 10 meter toe te staan.
- c Zoals gezegd betreft het voorliggende bestemmingsplan een actualisatie waarin de bestaande situatie en rechten als uitgangspunt zijn genomen. Het pand op Bredestraat 12 is een bijgebouw bij de woning van Rijdt 56. Wonen in bijgebouwen is niet wenselijk, strijdig met het gemeentelijke beleid en er gaat een precedentwerking van uit. Er zijn meer locaties waar grote bijgebouwen aanwezig zijn. Het bestaande kantoor is positief bestemd, zodat het bijgebouw voor die functie gebruikt kan worden. Het is niet wenselijk om dit pand een bouwvlak (voor een hoofdgebouw) te geven en op deze wijze een nieuwe woning mogelijk te maken.
Door toekenning van een bouwvlak aan de Bredestraat 12 zou ook de mogelijkheid ontstaan om meer bijgebouwen op te richten. Zoals door inspreker is gewenst, is wel (een deel van) het bouwwerk onder voorwaarden te gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, middels de afwijkingmogelijkheid die hiervoor is opgenomen. Splitsen van de bestaande woning voor mantelzorg is geen optie, omdat het niet wenselijk is permanente mogelijkheden te scheppen voor een tijdelijke behoefte.
- d Naar aanleiding van de vraag van indiener is het voorterrein, in aansluiting op het bestaande gebruik, bestemd als tuin. Deze bestemming staat het gebruik als beeldtuin niet in de weg. De aanwezige hoofd- en bijgebouwen bieden in principe voldoende ruimte om een eventueel atelier te herbergen binnen de bestemming 'Wonen'. Het oprichten van (ondergrondse) bouwwerken in de voortuin van een woning is in de bestaande regeling voor ondergronds bouwen niet mogelijk. Indien er een concreet verzoek kan dit inhoudelijk worden beoordeeld. De algemene regeling voor ondergronds bouwen wordt echter niet zonder concrete aanleiding aangepast. De oprichting van een poortgebouw is niet wenselijk (zie hiervoor verder de beantwoording onder e). Aan deze vraag kan dan ook geen medewerking worden verleend.
- e In de dorpsontwikkelingsvisie Horssen is een inventarisatie gemaakt van diverse functies en waardes die aanwezig zijn in Horssen.

Daarbij is aangegeven dat de Rijdt sterk versteend is, waarbij de enkele open plekken een waardevol rustpunt binnen deze structuur vormen. Het behouden van deze ruimtes is waardevol. Het is daarom niet wenselijk om ook hier het lint te sluiten. Dit heeft niets met historische redenen te maken, maar met de hierboven aangegeven (belevings)waarde. Dat er tegenover de locatie in het verleden wel bebouwing is gerealiseerd, is wat dat betreft niet relevant. De stedenbouwkundige heeft gezocht naar een eventuele oplossing, waarbij woningbouw toegevoegd kon worden, met behoud van de kwaliteiten van de locatie. Het is overigens niet zo dat een inbreidingslocatie, omdat dit meer gewenst is dan uitbreiding, per definitie geschikt is voor bebouwing. Hiervoor dient altijd eerst een inhoudelijke/ruimtelijke toetsing plaats te vinden. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, heeft 'Faseren en doseren' wel degelijk invloed op deze ontwikkeling en is er op basis van dit rapport geen vraag naar meer woningbouwlocaties.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De goot- en nokhoogte wordt aangepast naar 7 respectievelijk 10 meter.

2 Architectenburo Otto van Dijk, m.b.t. Hertenkamp 1B

Deze zienswijze is binnengekomen op 6 juli 2011.

Zienswijze

- a Inspreker vindt het, in reactie op de nota inspraak en vooroverleg, vervelend dat de reeds gesloopte paardenstal en het oude bouwblok niet van de bestemmingsplankaart verwijderd kunnen worden. Dit kan tot grote en niet gewenste 'verwarring' leiden bij potentiële kopers van het betreffende bouwplan.
- b In de nota inspraak en vooroverleg is toegezegd dat het bouwvlak ingetekend zou worden identiek aan het vergunde bouwplan. Dit is echter helaas ten dele uitgevoerd. De achtergevel van de noordelijke vleugel van de woning dient 'analoog' aan het vergunde plan, op 1,8 m vanaf de erfafscheiding en evenwijdig daaraan te lopen. Inspreker verzoekt dit alsnog op de bestemmingsplankaart te verwerken.

Beantwoording

- a De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente kan de kadastrale gbkn-kaarten die als ondergrond zijn gebruikt niet aanpassen. Het betreft echter 'slechts' een ondergrond die als hulpmiddel onder de analoge verbeelding van het bestemmingsplan ligt, om deze beter leesbaar te maken. Zo kan bij de digitale verbeelding (te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl) ook een topografische kaart of luchtfoto als ondergrond worden gekozen. De ondergrond maakt geen deel uit van het bestemmingsplan zelf.
- b Het achterste deel van het hoofdgebouw loopt inderdaad door tot op 1.8 meter van de achtergrens van het perceel. Deze onjuistheid zal aangepast worden op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. Het bouwvlak van het perceel Hertenkamp 1B wordt aangepast, zodat de bouwgrens op 1,8 meter van de perceelsgrens ligt.

3 Dagbesteding Landrust

Deze zienswijze is binnengekomen op 13 juli 2011.

Zienswijze

- a Indieners constateren dat de eerder aangegeven wens om naast Dagbesteding ook een woonvorm te realiseren op het perceel Middelwaard 1, niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indieners willen graag een woonvorm realiseren voor een groep mensen met een verstandelijke beperking, in de vorm van een zelfstandige wooneenheid voor maximaal 10 deelnemers met een inwonende verzorgende. De gewenste locatie is in de bijlage aangegeven.
- b (Potentiële) klanten willen graag in een beschermde, overzichtelijke omgeving, in een kleine groep, wonen. De doelgroep waar de Dagbesteding zich op richt is een laag niveau verstandelijk beperkte mensen, die juist een besloten kleinschalige woonvorm zoekt. Indieners willen deze woonvorm realiseren in samenwerking met een grotere zorgaanbieder. Daardoor zijn zij verzekerd van een AWBZ erkenning en derhalve niet meer enkel afhankelijk van financiering vanuit het PGB.
- c Door het wonen direct naast de dagbesteding kan een grote kostenbesparing gerealiseerd worden, doordat vervoerskosten, die een zeer substantieel onderdeel van de kosten in de gezondheidszorg vormen, bespaard kunnen worden. Ook voor de gemeente zou deze vorm van kostenbesparing buitengewoon nastrevenswaardig moeten zijn.
- d Indieners hebben na overleg met de wethouder en medewerkers naar hun beleving de plannen en de financiële haalbaarheid daarvan naar tevredenheid toegelicht. Het enthousiasme bij een ieder, zowel binnen de gemeente als daar buiten, is groot.
- e Naast een aanpassing van de bestemming om wonen met zorg mogelijk te maken verzoeken indieners ook het bouwblok aan te passen in de vorm, zoals in de bijlage bij de reactie is aangegeven.

Beantwoording

- a Ten tijde van het voorontwerp was er nog niet besloten of er medewerking aan het initiatief kan worden verleend. Het initiatief is daarom niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- b zie beantwoording onder d.
- c Als de bewoners daadwerkelijk allemaal gebruik maken van de naastgelegen dagopvang heeft dit inderdaad een positief effect op de vervoerskosten.
- d De wethouder en medewerkers van de gemeente hebben met een positieve insteek gekeken naar de mogelijkheden van het initiatief. Zij hebben in het gesprek ook aangegeven dat er mogelijke knelpunten en (negatieve) bijeffecten zijn. Deze knelpunten liggen niet zozeer op het ruimtelijke, maar met name op het financiële vlak. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit: op de locatie is op dit moment een groot (agrarisch) bouwvlak aanwezig. Er is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Afhankelijk van de aard en de omvang van de bebouwing zal deze beter of slechter inpasbaar zijn in de omgeving. Door verwijdering van het agrarisch bouwvlak kan echter een verdere intensivering van bebouwing op het terrein worden voorkomen.

Op financieel gebied zijn er risico's, die in de toekomst waarschijnlijk groter worden, daar steeds meer (zorg) taken van het Rijk naar de gemeente worden overgedragen.

- e Vanuit ruimtelijk oogpunt is het acceptabel om het bestaande agrarische bouwvlak te laten vervallen en de bestaande bebouwing te bestemmen naar het daadwerkelijke gebruik (dagopvang en één woning). Vanwege de financiële onzekerheden die de komende decentralisatie van wetgeving met betrekking tot onder ander de AWBZ met zich meebrengt kan er op dit moment geen medewerking worden verleend aan het initiatief. In de nabije toekomst wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor en de consequenties zijn van zorgboerderijen specifiek en zorgvoorzieningen in het algemeen. Indien dan blijkt dat het initiatief gehonoreerd kan worden, zal dit middels een postzegelbestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De bestaande dagopvang en de woning worden als zodanig bestemd.

4 De heer A.J. van Liessum

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 juli 2011.

Zienswijze

- a Indiener heeft een inspraakreactie op het voorontwerp ingediend, maar die heeft niet geleid tot wezenlijke aanpassing van het plan. In de reactie van de gemeente wordt structureel geen onderbouwing gegeven van haar standpunten.
- b Overlast die de vestiging/exploitatie van een body en mind centrum in Kerkpad 2, 4 en 4a met zich meebrengt wordt door de gemeente gebagatelliseerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen belangrijk toenemen en het leefklimaat van aanwonenden worden aangetast. Het is onthutsend dat naar aanleiding van de opmerking van indiener, dat het niet toegestaan is dat particulieren hun erf openstellen als parkeervoorziening voor bedrijfsmatige activiteiten elders (Kerkpad 4/4a), door de gemeente wordt gereageerd met het aanwijzen van het erf als parkeerterrein. De burger heeft met 15 tot 20 extra parkeerplaatsen voor zijn deur het nakijken. Het is onbegrijpelijke dat de gemeente wil toestaan dat een deel van de woonbestemming in dit beschermde en karakteristieke gebied van Horssen wordt gewijzigd in een parkeerbestemming.
- c Het is ook in strijd met provinciaal beleid, waarin ten aanzien van bestaand bebouwd gebied rekening moet worden gehouden met verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen, en het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- d In Horssen bestaat geen behoefte aan een bedrijventerrein. Indiener vindt dat door de bedrijfsmatige activiteiten in Kerkpad 2, 4 en 4a, en de bestaande bedrijven, te weten Basten en Romijnders, een concentratie van bedrijfsmatige activiteiten plaats vindt. Daarom zijn de bedrijfsmatige activiteiten in Kerkpad 2, 4 en 4a ongewenst.
- e De exploitatie van een body en mind centrum in Kerkpad 2, 4 en 4a zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Met name in de avonduren en tijdens weekenden zal de overlast voor omwonenden het grootst zijn. De woonomgeving van bewoners zal in grote mate aangetast worden door toenemend autoverkeer en bedrijfsmatige activiteiten die ook tot 's avonds laat en in de weekeinden doorgaan.
- f De Lindeboomstraat heeft al genoeg te maken met geluidsbelasting op de gevels vanaf 5.30 uur door zwaar verkeer van bedrijven aan de Pannekoeksestraat.
- g De lokale infrastructuur, met name de Lindeboomstraat, is niet berekend op toenemend gebruik.
- h Het blijft onduidelijk wat de gemeente beoogt met 'het realiseren van een centraal ontmoetingspunt, een dorpsplein tussen de kerk en de kruising van de Rijdt met het Kerkpad'. Indiener vraagt hierover duidelijkheid.
- i Wijziging van de bestemming ten dienste van de exploitatie van een body en mind centrum zal onherroepelijk leiden tot waardevermindering/planschade voor de omgeving en opstallen.

Beantwoording

- a Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. In de afweging van de gemeente om wel of niet medewerking te verlenen aan het body en mind centrum wordt bij de herbestemming van een pand een belangenafweging gemaakt, waarbij niet alleen naar het belang van een ondernemer of van omwonenden wordt gekeken, maar naar een veelheid aan belangen. Voor het behoud van de (gemeentelijke) monumentale panden is een herbestemming noodzakelijk. Door een invulling te geven aan de monumentale panden, wordt voorkomen dat ze vervallen. Bij de afweging om medewerking te verlenen is gekeken of een eventuele invulling inpasbaar is in de omgeving.
- b Het body en mind centrum richt zich met name op het verzorgen van cursussen en workshops voor groepen van een beperkte omvang (maximaal 16 personen) voor de duur van een weekend. Doorgaans zal de groep deelnemers op vrijdagmiddag / avond arriveren en tot zondagmiddag op de locatie aanwezig zijn. Ten opzichte van het voormalige gebruik als opslag houdt dit inderdaad een toename van verkeer in, echter gezien het aantal deelnemers en de aard van de activiteiten is deze toename beperkt. Bij een herontwikkeling wordt de toename aan parkeerdruk zoveel mogelijk opgelost op het eigen perceel. Eventueel is het mogelijk om op nabijgelegen percelen hiervoor een oplossing te zoeken, in dit geval op het perceel Kerkpad 4/4a. Bij het maken van een parkeerbalans is uitgegaan van de kengetallen voor avondonderwijs, waarbij gerekend is met 20 personen. Het parkeren wordt in eerste instantie achter de woning op Kerkpad 4/4a opgelost (max. 10) en als overloop is parkeerruimte beschikbaar voor de kerk. Om de overlast te beperken zal het inrijden van de parkeerplaats achter de woning geschieden via de Lindeboomstraat en zal het uitrijden gebeuren aan de zijde van het Kerkpad, waar de uitrit tegenover de kerk ligt. De bestaande infrastructuur is ruim voldoende voor deze geringe toename in het aantal verkeersbewegingen.
- c De gemeente is van mening dat een body en mind centrum ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving, zeker gezien de lage gebruiksintensiteit. Door de vestiging kan het monumentale pand behouden blijven. Hierdoor blijft de kwaliteit van de leefomgeving behouden. Er is door de extra parkeerplaatsen geen sprake van milieuproblemen of -knelpunten.
- d Een bedrijventerrein is een locatie waar meerdere bedrijven gevestigd zijn. Niet iedere bedrijfsmatige exploitatie is in planologische zin een 'bedrijf'. Detailhandel, horeca, maar ook het body en mind centrum, worden wel bedrijfsmatige geëxploiteerd, maar zijn geen bedrijven. Er is derhalve geen sprake van een concentratie van bedrijven. Een bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven (ook in hun verschijningsvorm), andere activiteiten zijn niet wenselijk daar. Het body en mind centrum is daarom geen geschikte functie voor op een bedrijventerrein.
- e Zie beantwoording onder b.
- f Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen zal de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Lindeboomstraat niet toenemen. De verkeersbewegingen zullen ook grotendeels overdag plaatsvinden.
- g Er zal sprake zijn van een geringe toename, waarbij de Lindeboomstraat nauwelijks extra verkeer te verwerken krijgt. De Lindeboomstraat ligt binnen een 30 km zone.

De huidige verkeersdruk is zodanig gering dat de weg in principe zonder probleem meer verkeer kan verwerken. Ook met toevoeging van deze functie blijft de weg ruim onder de capaciteit aan verkeer die ze kan verwerken. Zie ook beantwoording onder b.

- h De gemeente heeft een Groenbeleidsplan opgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten en knelpunten van de groenstructuur op een rij gezet. Uit de inventarisatie bleek dat in het dorp zelf het stenige beeld of particuliere beplanting overheerst. Op basis daarvan is een visie op de groenstructuur in Horssen opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat met het realiseren van een groen centraal ontmoetingspunt, een dorpsplein tussen de kerk en de kruising van de Rijdt met het kerkpad de groenstructuur in Horssen versterkt/verbeterd kan worden.
- i In de afweging van de gemeente om wel of niet medewerking te verlenen aan het body en mind centrum zijn de belangen van omwonenden meegenomen. Gezien het feit dat de bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid en het gebruik slechts in lichte mate intensiever wordt, valt een waardedaling van omliggende onroerende objecten niet te verwachten. Mocht er al sprake zijn van een waardedaling, dan is die niet zodanig dat de ontwikkeling daarmee financieel niet meer uitvoerbaar is, waardoor dit bestemmingsplan deze mogelijkheid niet kan bieden. Nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan in een aparte procedure een tegemoetkoming in de mogelijke waardedaling (oftewel planschade) worden gevraagd.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond. De aanduiding van het parkeerterrein is verkleind, niet het gehele perceel is opgenomen als parkeerterrein.

In de toelichting is een onderbouwing met betrekking tot parkeren en verkeer opgenomen.

5. HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., m.b.t. gronden aan de Bredestraat

Deze zienswijze is ingekomen op 15 juli 2011.

Zienswijze

- a Indiener verzoekt om de in totaal ruim 6 hectare agrarische gronden met opstallen in het plan op te nemen als 'uit te werken woonbestemming'.
- b Indiener geeft aan dat hij, ter voorkoming van het vervallen van de woonbestemming op de betreffende gronden, de ontwikkeling, met deskundige hulp, zelf ter hand wil nemen. Daarbij wordt verzocht om de locatie als toekomstig woongebied aan te duiden, waarna in later stadium een verdere invulling kan worden gegeven.

Beantwoording

- a De actualisatie van bestemmingsplan 'Kom Horssen' betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij met name de bestaande dorpskern is opgenomen. Er is ruimte geboden om (beperkte) ontwikkelingen en initiatieven in het plan onder te brengen. De ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingswijk van behoorlijke omvang, waarbij nog onvoldoende duidelijk is over zaken als het soort woningen, aantallen en bouwhoogte past niet binnen de aard van een actualisatie van een bestemmingsplan.
- b Op de betreffende gronden is in het vigerende bestemmingsplan geen woonbestemming opgenomen. In de dorpsontwikkelingsvisie Horssen is de locatie aangeduid als de toekomstige ontwikkellocatie voor Horssen. Het niet opnemen van deze gronden in het bestemmingsplan 'Kom Horssen' belemmert een eventuele toekomstige ontwikkeling ervan echter geenszins. Indien er in de toekomst een haalbaar en passend plan wordt ontwikkeld, kan daar middels een aparte planologische procedure (bestemmingsplan dan wel projectbesluit) medewerking aan worden verleend.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk maar niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., m.b.t. De Rijdt 37a

Deze zienswijze is ingekomen op 15 juli 2011.

Zienswijze

- a Indiener verzoekt om aan de achterzijde van het perceel aan de Rijdt 37a in Horssen een bouwmogelijkheid voor een seniorenwoning op te nemen met een uitrit aan de zijde van de Haselcamp.
- b Als bijlage bij de zienswijze zijn drie conceptverkavelingen opgenomen, waarbij voor de omliggende percelen een conceptverkaveling is opgesteld.

Beantwoording

- a Al in 2007 heeft de indiener een vergelijkbaar verzoek ingediend. In de toenmalige beantwoording van de gemeente is aangegeven dat een individuele ontwikkeling op de betreffende locatie stedenbouwkundig niet wenselijk is, maar dat er geen planologische belemmeringen zijn wanneer de eigenaren van de aangrenzende percelen hierbij betrokken worden om een gezamenlijke ontwikkeling tot stand te brengen. Uit toenmalig overleg met de buurt is gebleken dat er weinig animo bestond voor een brede ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan heeft het college op 1 mei 2007 besloten om geen medewerking te verlenen. De argumentatie ten aanzien van het niet solitair willen ontwikkelen van het perceel van de indiener is nog steeds van toepassing.
- b Het huidige verzoek betreft wederom een autonome ontwikkeling aan de achterzijde van het perceel Rijdt 37. Het feit dat er een conceptverkaveling voor de omliggende percelen is gemaakt, geeft nog steeds geen zicht op een brede ontwikkeling. Daarbij heeft de raad met het onderzoek 'Faseren en Doseren' besloten dat de uitbreidingslocatie in Horssen 'Horssen Oost' is.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk maar niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling B.V., m.b.t. Middelwaard 12

Deze zienswijze is ingekomen op 15 juli 2011.

Zienswijze

- a Indiener geeft aan dat naar aanleiding van een eerder verzoek, om woningen te willen realiseren op de locatie van het voormalige loonbedrijf aan de Middelwaard, de gemeente per brief van 28 september 2010 twee woningen heeft toegestaan. Deze woningen zijn niet op de kaart opgenomen. Verzocht wordt om de verbeelding aan te passen zodat in ieder geval twee vrijstaande woningen mogelijk worden.
- b Indiener verzoekt om nogmaals te bezien of er toch niet meer dan twee woningen op de locatie in te passen zijn.

Beantwoording

- a Per brief van 28 september 2010 is door de gemeente gereageerd op een verzoek om op de aan de Middelwaard 12 woningbouw te mogen ontwikkelen. In deze brief is onderschreven dat er een (ruimtelijke) kwaliteitswinst te behalen is als de leegstaande schuren geamoveerd worden. De bij het verzoek gevoegde verkavelingsstudies gingen naar ons idee uit van een te intensief programma. In deze brief is aangegeven dat de locatie geschikt zou zijn voor maximaal twee woningen, indien alle bestaande opstallen gesloopt worden, of uitbreiding van de bestaande woning indien alleen de schuren gesloopt worden.
Als voorwaarde voor de opname hiervan in het bestemmingsplan is in de brief aangegeven dat de benodigde haalbaarheidsonderzoeken binnen twee maanden aangeleverd dienden te worden. Bij geen verder bericht zou de vigerende situatie uit bestemmingsplan 'Horssen, herziening 1998' worden opgenomen. Aangezien er naar aanleiding van genoemde brief geen verdere gegevens zijn ontvangen is dan ook de vigerende situatie opgenomen.
- b Zoals ook al in de brief van 28 september 2010 aan de verzoeker is aangegeven, achten wij een invulling met meer dan twee woningen op deze locatie niet passend.

Aanpassing

De zienswijze is ontvankelijk maar niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

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

Verbeelding

- Het bouwvlak van het perceel Hertenkamp 1B wordt aangepast, zodat de bouwgrens op 1,8 meter van de perceelsgrens ligt.
- De goot- en nokhoogte voor de woning aan de Rijdt 56 is aangepast naar 7 respectievelijk 10 meter.
- De aanduiding van het parkeerterrein aan de achterzijde van Kerkpad 4/4a is verkleind, niet het gehele perceel is opgenomen als parkeerterrein.
- Het agrarische bouwvlak van Middelwaard 1 is verwijderd en de woning en dagopvang zijn als zodanig bestemd.

Toelichting

- In de toelichting is een onderbouwing met betrekking tot parkeren en verkeer opgenomen aan Kerkpad 4/4a.

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

Regels

- De definitie voor bijgebouwen wordt aangepast, een bijgebouw mag ook op de eerste verdieping middels een doorbraak met het hoofdgebouw zijn verbonden.
- In de bestemming tuin wordt een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om een carport in de bestemming tuin op te richten, mits deze achter de voorgevel is gesitueerd.
- Aan vrij beroepen wordt een maximale oppervlakte toegekend conform de regeling voor beroep/bedrijf aan huis.

Verbeelding

- Een deel van het perceel Rijdt 42 had de bestemming 'gemengd', dit wordt gecorrigeerd naar 'wonen'.
- Voor de woonwagenstandplaats aan de Goorstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij beëindiging van een standplaats de bestemming kan worden gewijzigd in 'Groen'.