

Bestemmingsplan
Woonwijken
Gemeente Monfoort

BIJLAGEN



**gemeente
MONTFOORT**

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Woonwijken Montfoort

Montfoort, 13 december 2010



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Woonwijken’ heeft van 2 september tot en met 13 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tevens is het plan digitaal beschikbaar gesteld en raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeente.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ingediend. In hoofdstuk twee is elke zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven tot welke aanpassing van het bestemmingsplan deze leidt. In hoofdstuk drie worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen op een rijtje gezet. Naast aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan ook op basis van ambtshalve overwegingen op enkele onderdelen gewijzigd. In hoofdstuk drie wordt op de ambtshalve wijzigingen verder ingegaan.

Op 13 december is het bestemmingsplan Woonwijken door de gemeenteraad van Montfoort gewijzigd vastgesteld. De wijziging houdt in dat op de locatie “Johan de Ridderlaan 1” de bestemming Wonen zonder bouwvlak is opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de in dit document opgenomen opmerkingen en reacties aangaande deze locatie zijn achterhaald cq. niet meer van toepassing zijn.



2. Zienswijzen

Volgnummer: 1
Datum zienswijze: 6 september 2010
Datum ontvangst: 7 september 2010

Samenvatting zienswijze:

Het hoogheemraadschap adviseert positief op het ontwerpbestemmingsplan, omdat het plan geen verslechtering van de waterhuishouding tot gevolg heeft.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 2
Datum zienswijze: 8 september 2010
Datum ontvangst: 8 september 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant doet de volgende verzoeken:

- a. Het bestemmingsvlak Wonen op het perceel Johan de Ridderlaan 1 uit te breiden in noordelijke richting.
- b. Van bestemming 'Wonen-1' lid 3 sub e en f te schrappen uit de regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De gemeente ziet geen reden om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. Het bestemmingsplan zal conform verzoek van reclamant gewijzigd worden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze zal het bestemmingsvlak Wonen op het perceel Johan de Ridderlaan 1 uitgebreid worden in noordelijke richting. Tevens zal in de regels van de bestemming 'Wonen-1' van lid 3 sub e en f geschrapt worden.

Volgnummer: 3
Datum zienswijze: 15 september 2010
Datum ontvangst: 17 september 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt met betrekking tot de sportvelden van V.v. M.S.V. 19 aan Bovenkerkweg 76 de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan te doen:

- a. Er dient een bouwvlak aangegeven te worden. Deze is op dit moment nog niet aangegeven ter plaatse van de huidige bebouwingen.



- b. Vanwege de wens tot het uitbreiden van de kleedkamers dient het bouwvlak uitgebreid te worden.
- c. De maximale bouwhoogte dient zeven meter hoog te zijn, conform de huidige situatie, in plaats van 4,5 meter zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
- d. Er bestaat de wens om een dakterras op het dak van de nieuwe kleedkamers te realiseren.

Reactie gemeente:

- a. Het is niet noodzakelijk om een bouwvlak op te nemen ter plaatse van de huidige bebouwingen. In de regels worden gebouwen ook toegestaan buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, tot een maximum van 1.500 m². Het is echter wel wenselijk om ter plaatse van de huidige bebouwingen, welke een oppervlakte hebben van bijna 600 m², een bouwvlak op te nemen. Als gevolg hiervan zal het maximum aan toegestane gebouwen buiten de bouwvlakken op het perceel Bovenkerkweg 76-80 verlaagd worden naar 1.000 m².
- b. Het uitbreiden van de kleedkamers is niet in strijd met gemeentelijk beleid. Het bouwvlak zal, conform het verzoek van reclamant, 25 meter in noordelijke richting worden uitgebreid en tien meter in zuidelijke richting.
- c. De bestaande hoogtes zullen op de verbeelding worden aangeduid.
- d. Binnen de bestemming 'Sport' is het mogelijk om een dakterras te realiseren op het dak van de nieuwe kleedkamers, met inachtneming van de maximum bouwhoogte die ter plaatse geldt. Het bestemmingsplan hoeft hier niet voor worden aangepast.

Conclusies:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast worden:

- a. Ter plaatse van de huidige bebouwingen zal een bouwvlak worden opgenomen. In noordelijke richting zal dit bouwvlak met 25 meter worden uitgebreid. In zuidelijke richting zal dit bouwvlak met tien meter worden uitgebreid.
- b. De maximale bouwhoogte voor dit bouwvlak zal verhoogd worden van 4,5 meter naar zeven meter.
- c. Het maximum aan bebouwd oppervlakte van het sportterrein aan de Bovenkerkweg 76-80 buiten de bouwvlakken zal, als gevolg van het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bebouwing van V.v. M.S.V. 19, verlaagd worden van 1.500 m² naar 1.000 m².

Volgnummer: 4
Datum zienswijze: 27 september 2010
Datum ontvangst: 28 september 2010

Samenvatting zienswijze:

De provincie Utrecht concludeert dat het bestemmingsplan niet in strijd is met provinciale belangen.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Volgnummer: 5
Datum zienswijze: 29 september 2010
Datum ontvangst: 29 september 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant wil in de toekomst zijn woning aan Julianalaan 26 slopen en deze vervangen door een twee-onder-éénkapwoning en deze woning verder naar voren plaatsen. Hiervoor zou reclamant graag zien dat het bouwvlak in zuidwestelijke richting wordt uitgebreid tot drie meter uit de perceelsgrens met nummer 30. Tevens wil reclamant dat het bouwvlak vier meter naar voren wordt verplaatst.

Reactie gemeente:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet onwenselijk om de woning naar voren te plaatsen. De voorgevelrooilijnen van de naastgelegen woningen op nummer 22 en nummer 30 liggen ook dichterbij de weg. Wanneer nu echter het bouwvlak wordt uitgebreid in zuidwestelijke richting en richting de weg, dan wordt de mogelijkheid gecreëerd voor een grote woning, die qua massa niet in de omgeving past. Wel zal in het bestemmingsplan een mogelijkheid worden opgenomen om het bouwvlak te vergroten in zuidwestelijke richting en te verplaatsen richting de weg, waardoor een twee-onder-éénkapwoning mogelijk wordt. Hierdoor zal de nieuw te ontwikkelen twee-onder-éénkapwoning meer in lijn komen te liggen met de woningen op nummer 22 en nummer 30. Het bouwvlak zal hiermee qua diepte gelijk blijven.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast door een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Julianalaan 26 op te nemen, waarin het mogelijk wordt om het bouwvlak vier meter naar voren te plaatsen en uit te breiden in zuidwestelijke richting tot drie meter van de perceelsgrens met nummer 30.

Volgnummer: 6
Datum zienswijze: 27 september 2010
Datum ontvangst: 29 september 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt de bestaande situatie van het perceel Julianalaan 25 in te tekenen op de verbeelding. Het gaat hier om de aanbouw (20,4 m²) aan het woonhuis met een diepte van vier meter en de veeschuur (29,5 m²) met een voorschuur van 5,7 m². Tezamen met de wel ingetekende schuur van 93,5 m² is nu 149 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel. Graag de rechten op deze oppervlakte vastleggen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De aanbouw aan de woning en de veeschuur met voorschuur passen binnen de bestemming 'Wonen'. Het niet ingetekend zijn van deze gebouwen heeft geen juridische consequenties. Voor het perceel Julianalaan 25 met een grootte van meer dan 1.000 m² is op grond van de regels 125 m² aan bijgebouwen mogelijk. Wanneer ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan het oppervlakte aan legale bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen echter groter is dan 125 m², dan geldt die oppervlakte als maximaal toelaatbaar (artikel 21, lid 3, sub b).



Voor het perceel Julianalaan 25 geldt dus dat 149 m² aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen maximaal toelaatbaar is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 7
Datum zienswijze: 7 oktober 2010
Datum ontvangst: 11 oktober 2010

Samenvatting zienswijze:

De eigenaar van het garagebedrijf op het perceel Heeswijk 9 heeft de wens om het garagebedrijf te verplaatsen naar het terrein bij het benzinestation op Heeswijk 45. Op het perceel Heeswijk 9 wil reclamant dan woningen realiseren. Reclamant doet het verzoek om voor het perceel Heeswijk 9 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee de bestemming van dit perceel gewijzigd kan worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Alvorens reclamant de plannen voor woningbouw op Heeswijk 9 verder wil uitwerken, is het vanwege de kosten die hiermee gemoeid zijn, van belang om te weten hoe de gemeente hier tegenover staat. Reclamant is van mening dat door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een belangrijk signaal wordt afgegeven voor de toekomstige ontwikkeling van Heeswijk 9.

Reactie gemeente:

Op dit moment is nog niet duidelijk of het garagebedrijf op Heeswijk 9 daadwerkelijk verplaatst kan worden naar het terrein bij Heeswijk 45. Ook zijn nog geen concrete plannen voor de eventuele woningbouw op Heeswijk 9. Alvorens een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in een bestemmingsplan, dient duidelijk te zijn of de bestemming na wijziging ook verwezenlijkt kan worden. Of een woonbestemming mogelijk is op het perceel Heeswijk 9, is nu nog niet duidelijk. Hier zal nog onderzoek naar verricht moeten worden. Het is nu dan ook te vroeg om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat het garagebedrijf verplaatst kan worden en woningbouw mogelijk is op het perceel Heeswijk 9, dan zal een apart bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden aangepast.

Volgnummer: 8
Datum zienswijze: 10 oktober 2010
Datum ontvangst: 11 oktober 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen van het gemeente om ter hoogte van Gerrit Zaslaan 7 slechts aan één zijde parkeerplaatsen te creëren. Op dit moment is al een groot parkeerprobleem in de wijk. Tevens wordt reclamant genooddaakt om zijn tuinafscheiding te vervangen vanwege de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen, omdat zijn tuin en huis inbraakgevoeliger worden vanaf de parkeerplaatsen.

Reclamant doet de volgende voorstellen:



- a. Parkeerplaatsen te kopen c.q. gehele stuk grond kopen
- b. Parkeerplaatsen alleen bestemd voor omwonenden door middel van beugelconstructie
- c. Parkeerplaatsen aan beide zijden
- d. Tegemoetkoming in de kosten voor verandering van tuinafscheiding

Reactie gemeente:

De grond waar de zienswijze van reclamant op ingaat, heeft de bestemming 'Verkeer-Woonomgeving'. Binnen deze bestemming zijn onder andere parkeervoorzieningen mogelijk. Ten aanzien van de voorstellen van reclamant het volgende:

- a. Het bestemmingsplan regelt niet de eigendomssituatie. Wanneer reclamant de parkeerplaatsen wil kopen, dan kan hij contact opnemen met de gemeente. Dit gaat buiten het bestemmingsplan om.
- b. Voor het plaatsen van een beugelconstructie om zo de parkeerplaatsen te bestemmen voor omwonenden, kan reclamant een verzoek doen bij de afdeling Ruimtelijk Beheer van de gemeente. Het bestemmingsplan staat dit niet in de weg.
- c. Voor wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen aan beide zijden, wordt dit ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.
- d. De keuze voor het eventueel veranderen van de tuinafscheiding is aan reclamant. De kosten zijn dan ook voor rekening van reclamant. Reclamant kan geen tegemoetkoming in kosten verhalen bij de gemeente.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden aangepast.

Volgnummer: 9
Datum zienswijze: 7 oktober 2010
Datum ontvangst: 12 oktober 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt het bouwvlak aan de voorzijde van zijn woning uit te breiden, waardoor het mogelijk wordt om de ruimte tussen de garage en de woning gedeeltelijk te bebouwen. Door de uitbouw wordt het woongenot verbeterd en zal het aanzicht van de woning verfraaid worden.

Reactie gemeente:

Een groot deel van de gewenste uitbouw is al mogelijk binnen het ontwerpbestemmingsplan. Om de gewenste aanbouw van de woning mogelijk te maken, zal het bouwvlak worden uitgebreid, zodat deze gelijk komt te liggen met de bouwvlakken van nummers 68-74.

Conclusies:

Naar aanleiding van deze zienswijze zullen de bouwvlakken van Heulestein 76-80 uitgebreid worden, zodat deze gelijk komen te liggen met de bouwvlakken van nummer 68-74.

Volgnummer: 10
Datum zienswijze: 13 oktober 2010
Datum ontvangst: 13 oktober 2010



Samenvatting zienswijze:

Reclamant doet het verzoek om de bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummers 300 en 66 te wijzigen in 'Wonen', conform het huidige gebruik.

Reactie gemeente:

Omdat voornoemde percelen kadastraal gescheiden zijn van de rest van het perceel Julianalaan 34, kan geconcludeerd worden dat het niet om een bedrijfswoning gaat, maar om een particuliere woning. De bestemming van voornoemde percelen zal dan ook gewijzigd worden van 'Bedrijf' in 'Wonen'.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Montfoort, sectie C, nummer 300 en 66 gewijzigd worden in 'Wonen'. Tevens zal de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd worden.

Volgnummer: 11
Datum zienswijze: 12 oktober 2010
Datum ontvangst: 13 oktober 2010

Samenvatting zienswijze:

Het VAC zou graag meer mogelijkheden zien om woningen aan de voorzijde te vergroten. Het volgende voorstel tot aanpassing van artikel 16 lid 4 (bestemming Tuin) wordt gedaan:

- a. De diepte van de aan- of uitbouw aan de erker niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- b. De breedte van de aan- of uitbouw aan/vanaf de erker over de gehele breedte van de desbetreffende woning mag plaatsvinden;
- c. De goot- en nokhoogte van de aan- of uitbouw eventueel hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag;
- d. De oppervlakte conform maximaal de maximale diepte en breedte mag bedragen (zie punt a en b)

Reactie gemeente:

De gemeente beschouwt een erker als een ondergeschikt gedeelte van de woning. Wanneer een erker mogelijk wordt over de gehele breedte van de woning, die eventueel hoger mag zijn dan de eerste volledige bouwlaag en een grotere oppervlakte heeft dan zes meter, dan kan de erker niet meer als ondergeschikt aan het hoofdgebouw worden beschouwd. Vanuit beeldkwaliteit is dit niet wenselijk. De gemeente zal daarom artikel 16 lid 4 niet aanpassen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer: 12
Datum zienswijze: 13 oktober 2010
Datum ontvangst: 13 oktober 2010

Samenvatting zienswijze:

Reclamant wil graag toestemming voor het realiseren van zitplaatsen en het nuttigen van maaltijden in het restaurant op het perceel Wilhelminastraat 1A.



Reactie gemeente:

Het is niet onwenselijk dat er ook maaltijden genuttigd kunnen worden in het restaurant aan de Wilhelminastraat. De regels zullen hierop aangepast worden, zodat ook restaurants mogelijk zijn binnen de bestemming 'Horeca'.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemmingsomschrijving van artikel 11 (Horeca) worden aangepast dat binnen de bestemming 'Horeca' horecavoorzieningen mogelijk zijn in de vorm van restaurants.



3. Overzicht aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan onderstaande wijzigingen doorgevoerd. Daarbij is aangegeven op welke onderdelen van het bestemmingsplan de aanpassing betrekking heeft.

Aanpassing	Regels	Verbeelding	Toelichting
Uitbreiden bestemmingsvlak 'Wonen' Johan de Ridderlaan 1 in noordelijke richting.		X	
Uit artikel 22 (Wonen-1) van lid 3 sub e en f schrappen	X		
Opnemen bouwvlak ter plaatse van gebouwen van V.v. M.S.V. 19		X	
Uitbreiden bouwvlak gebouwen V.v. M.S.V. 19 met 25 meter in noordelijke richting en tien meter in zuidelijke richting		X	
Maximale bouwhoogte van gebouwen V.v. M.S.V. 19 verhogen naar zeven meter		X	
Maximum bebouwd oppervlakte buiten bouwvlakken aan sportterrein Bovenkerkweg 76-80 verlagen naar 1.000 m ²		X	
Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor het perceel Julianalaan 26 voor vergroten van bouwvlak in zuidwestelijke richting tot drie meter van de perceelsgrens met nummer 30 en vier meter verplaatsen van het bouwvlak richting de weg.	X	X	
Uitbreiding bouwvlakken Heulestein 76-80 aan voorzijde, zodat deze gelijk komen te liggen met de bouwvlakken van Heulestein 68-74		X	
Bestemming woning Julianalaan 34 wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en aanduiding bedrijfswoning verwijderen.		X	
Bestemmingsomschrijving 'Horeca' aanpassen dat horecavoorzieningen in de vorm van restaurants mogelijk zijn.	X		



3.2 Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen, is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In onderstaand overzicht zijn de inhoudelijke wijzigingen opgenomen, waarbij is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de aanpassing betrekking heeft.

Aanpassing	Regels	Verbeelding	Toelichting
Uitbreiden bouwvlak Tabakshof 24 conform eerder verleend projectbesluit.		X	
Schrappen lid 5 van artikel 16, lid 8 van artikel 23 en lid 4 van artikel 26 als gevolg van de inwerkingtreden van de Wabo	X		
Artikel 22 (Wonen-1) lid 2 wijzigen: nieuwe tekst wordt: "Op de voor Wonen-1 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, met daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat"	X		
Toevoegen regeling dakkapellen aan artikel 22 lid 3	X		
Toevoegen definitie erker aan artikel 1 van de regels	X		
Verwijderen aanduiding archeologisch waardevol gebied 4 van perceel Johan de Ridderlaan 1 n.a.v. archeologisch rapport		X	X