



**raadsbesluit**

Bijlage van gemeenteblad 2012, no. 77.

**De raad van de gemeente Horst aan de Maas;**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2012, gemeenteblad 2012, no. 77;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan Creemerhof te Sevenum gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 september 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,

ir. C.H.C. van Rooij

mr. R.J.M. Poels

## **Nota van zienswijzen [Geanonimiseerd]**

### **ontwerp bestemmingsplan**

#### **“Creemerhof”**

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

## **I. INLEIDING**

De locatie "Creemerhof" is in beeld als woningbouwlocatie. Deze voormalige agrarische locatie leent zich hier ideaal voor; het ligt momenteel braak, het is gelegen in de kern van Sevenum en het wordt reeds aan alle zijden omringd door woningen (woonbebouwing Maasbreeseweg, Klassenweg en Van Vlattenstraat).

Mede gelet op de marktvaart naar bepaalde woningtypen is, na sloop van de aanwezige voormalige agrarische opstallen, ruimte beschikbaar voor 18 verschillende woningen. Met deze woningbouwontwikkeling wordt dan een passende functie toegekend aan deze braakliggende locatie.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Sevenum" van de gemeente Horst aan de Maas. Volgens dit bestemmingsplan is het niet toegestaan ter plaatse nieuwe woningen te ontwikkelen. Ondanks deze strijdigheid ziet het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas de voordelen in van de voorgestelde ontwikkeling en heeft daarom in principe haar medewerking toegezegd.

Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch vast te leggen is een nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor deze locatie wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt een passende woonbestemming waardoor de bouw van de nieuwe woningen mogelijk wordt. Tevens worden bepaalde delen van de locatie bestemd tot 'Groen' en 'Verkeer' om de groenvoorzieningen en wegen mogelijk te maken. Op basis hiervan kunnen dan uiteindelijk de verscheidene vergunningen worden verleend.

Vanaf 6 april 2012 heeft voor eenieder het ontwerp bestemmingsplan 'Creemerhof' zes weken ter inzage gelegen in het publiekskantoor van de gemeente aan het Wilhelminaplein 6 te Horst.

Op basis van de ingekomen zienswijzen is deze Nota van zienswijzen opgesteld. Deze nota beoogt enerzijds inzicht te geven in de aard van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en anderzijds het standpunt met betrekking tot deze reacties van burgemeester en wethouders.

Hieronder wordt eerst een overzicht gegeven van die personen en instanties, die in het kader van de zienswijzeprocedure hebben gereageerd. Vervolgens worden de afzonderlijke reacties in samengevatte vorm weergegeven met daarbij het standpunt terzake van burgemeester en wethouders.

Tot slot worden de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen weergegeven.

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

## **II. OVERZICHT INDIENERS ZIENSWIJZEN**

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn binnen de gestelde termijn schriftelijke (ook per e-mail en mondeling) reacties binnengekomen van de volgende personen/bedrijven:

1. Indiener A
2. Indiener B
3. Indiener C
4. Indiener D
5. Indiener E
6. Indiener F
7. Indiener G
8. Indiener H
9. Indiener I
10. Indiener J

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

### III. SAMENVATTING AFZONDERLIJKE ZIENSWIJZEN EN WEERGAVE STANDPUNT TERZAKE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

De zienswijzen zijn onderstaand in samenvattende vorm weergegeven. Na elke reactie volgt het standpunt van burgemeester en wethouders.

#	Naam.	Zienswijze	Standpunt B&W.	Consequentie voor het bestemmingsplan.
1.	Indiener A	<p>1. Er blijkt niets van enig uitgevoerd onderzoek naar de gevolgen van realisatie van het plan op het gebied van verkeer. Ook de effecten op de veiligheid en ontsluiting op de Maasbreeseweg door het nabijgelegen 'De Krouwel' zijn niet onderzocht.</p> <p>2. Op de verbeelding zijn bij de bestemming 'verkeer' geen parkeerplaatsen ingetekend. Hierdoor is niet na te gaan of er voldoende ruimte is om te parkeren.</p> <p>3. In de regels wordt gesteld dat gronden met de bestemming 'groen' ook gebruikt kunnen worden als parkeervoorziening, paden e.d. Dit kan gevolgen hebben voor de afwatering van het plangebied en de nabijgelegen gebieden.</p> <p>4. Er is slechts één onderzoek overdag uitgevoerd ten behoeve van de eventuele aanwezigheid van beschermde diersoorten. Vooral de aanwezigheid van beschermde vleermuizen dient</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de bouw van achttien woningen kan zonder uitgebreid onderzoek verondersteld worden dat de toename van het aantal verkeersbewegingen in de straat niet zal leiden tot verslechtering van de verkeerssituatie. Om de veiligheid te vergroten wordt de aansluiting op de Maasbreeseweg gerealiseerd middels een inritconstructie.</li> <li>• De parkeergelegenheden komen te liggen in de bestemming 'Groen'. Verdere detaillering vindt plaats bij de uitvoering. Om een indruk te krijgen van de situering van de parkeerplaatsen, is de stedenbouwkundige opzet in de toelichting (p. 11) te raadplegen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke norm.</li> <li>• Bij het berekenen van de gevolgen voor de waterhuishouding is rekening gehouden met het totale verhard oppervlak en de inrichting van de openbare ruimte. De parkeerplaatsen zijn hierbij meegenomen.</li> <li>• Het uitgevoerde onderzoek beschrijft de mogelijkheid van voorkomen van onder andere vleermuizen. Geconcludeerd wordt dat het voorkomen van vleermuiskolonies in het gebied met zekerheid is uit te</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>nader onderzocht te worden. Het protocol wat gehanteerd moet worden voor het in kaart brengen van de aanwezige vleermuizen in het gebied is uitgebreider dan het onderzoek wat nu is uitgevoerd. Hierdoor is er onvoldoende onderzoek gedaan in het kader van de Flora en Faunawet en is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.</p> <p>5. Er wordt in het bestemmingsplan niets over handhaving vermeld.</p> <p>6. Uit artikel 3.1.6 lid 1 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de toelichting een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Deze is zit niet in de toelichting van het plan.</p> <p>7. In het plan is niet helder gemaakt welke aanpassingen zijn doorgevoerd n.a.v. de inspraakreacties op het voorontwerpplan. Daarbij zijn niet alle inspraakreacties verwerkt in het ontwerpplan. Deze opmerkingen zijn, voor zover nog niet verwerkt, onderdeel van deze zienswijze.</p>	<p>sluiten. Zie hiervoor ook de argumentatie op pagina 35 en 36 van de toelichting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een bestemmingsplan beschrijft de juridisch-planologische kaders voor de ontwikkelingen. Handhaving wordt in het bestemmingsplan niet geregeld.</li> <li>• In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt uiteengezet op welke manier burgers en overheden zoals de VROM-inspectie, de provincie en het Waterschap zijn geïnformeerd over het voorontwerp. In de bijlage van het plan zijn samenvattingen en verslagen van het overleg met de burgers opgenomen.</li> <li>• In de overleggen tussen insprekers en ontwikkelaar en de gemeente zijn diverse alternatieven besproken. De aanpassingen ten opzichte van het eerdere plan hebben voornamelijk effect op de invulling / woningtypen aan de noordoost zijde en zuidzijde van het plangebied, dit zijn de kavels die grenzen aan de woningen aan de van Vlatenstraat en het agrarische perceel in het zuiden. Door het aanpassen van de woningtypen (minder hoog) is getracht het effect op aantasting privacy, licht, bezonning en schaduw van de bestaande woningen te beperken. Overige opmerkingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
--	--	---	---	---

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>8. Uit het verslag van het wettelijk verplichte vooroverleg met betrokken bestuursorganen blijkt niet dat deze akkoord zijn met het plan en of er eventuele aan- of opmerkingen zijn gemaakt.</p> <p>9. Er wordt aan de economische uitvoerbaarheid van het plan getwijfeld. In het licht van de malaise op de woningmarkt en enkele woningbouwprojecten in Sevenum die niet of slechts gedeeltelijk worden ontwikkeld, bestaat de vrees dat het plangebied in de komende jaren veranderd in een gebied met lege bouwkavels.</p> <p>10. In het plan is niet terug te vinden of er daadwerkelijk een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente.</p> <p>11. Er is geen onderzoek gedaan naar de economische haalbaarheid van het plan. Dit is in strijd met artikel 5.1.3 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening.</p> <p>12. Er is sprake van inconsistentie in de regels van het artikel 'Wonen'. In artikel 5.2.1 onder c wordt vermeldt dat er vrijstaande en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. In artikel 5.2.1 onder e wordt vervolgens ook gesproken van patio woningen.</p>	<p>vanuit de inspraakreacties zijn waar mogelijk behandeld in de toelichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraaf 7.1 wordt uiteengezet met welke bestuursorganen overleg is gepleegd en wat hun oordeel was t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan.</li> <li>• Uit onderzoek van E'til naar de woningbehoefte in de periode 2010-2020 in de gemeente Horst aan de Maas blijkt de opgave voor Sevenum 220 woningen te zijn. Deze woningbehoefte is gebaseerd op de groei van het aantal huishoudens.</li> <li>• In paragraaf 5.1 op pag. 23 van de toelichting staat de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Een anterieure overeenkomst maakt hier onderdeel van uit.</li> <li>• Artikel 5.1.3 lid 1 sub van het Bro gaat over projectbesluiten. En is dus vervallen met de invoering van de wabo. Voor de economische haalbaarheid van het plan zie beantwoording van zienswijze 1.10.</li> <li>• De patiowoningen zijn aaneengebouwde woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>• In artikel 5.2.1 onder c 'patiowoningen' toevoegen</li> </ul>
--	--	--	---	---

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>13. In artikel 9.1 worden zendmasten mogelijk gemaakt, dit is gezien de geringe afstand tot de omliggende woningen onacceptabel.</p> <p>14. Door de nieuwe woningen wordt leefbaarheid van de bestaande woningen langs het plangebied aangetast. Het gaat dan om: Het verdwijnen van het groene, open karakter, aantasting van privacy, negatieve effecten op bezonning en schaduw en tenslotte de toename van geluidsoverlast door het verkeer in het plangebied.</p> <p>15. De toekomstvisie 'Sevenum aan Zee' uit 2005 heeft als doel om Sevenum een 'aantrekkelijke plek om te wonen' te laten blijven. Dit plan voldoet hier niet aan.</p> <p>16. In gesprekken met de ontwikkelaar werd de schijn gewekt dat het plangebied een hoge dichtheid van woningen kent om het project rendabel te maken. De keuze van de gemeente om hieraan mee te werken is twijfelachtig.</p> <p>17. De gemeente heeft bij besluit van 6 januari 2009 besloten de woningen in het plangebied vrij te</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning besluiten voor het toestaan de enkele in artikel 9.1 beschreven objecten zoals zendmasten. Tegen een eventueel initiatief kunt u dan bezwaar aantekenen.</li> <li>• Wij hebben een zorgvuldige afweging gemaakt bij opstellen van het bestemmingsplan. Hierbij wordt het plan zoveel mogelijk ingepast in de bestaande omgeving en worden negatieve effecten op de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Door het situeren van patiowoningen aan de oostzijde van het plangebied wordt er rekening gehouden met de privacy en de eventuele negatieve effecten op bezonning en schaduw op de bestaande woningen langs het plangebied.</li> <li>• Wij zijn van mening dat voldoende geschikte woningbouw in de kern Sevenum bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Dit plan en de invulling daarvan draagt hieraan bij.</li> <li>• De verdeling in het plan tussen bouwkavels en het gedeelte wat wordt ingericht als openbaar terrein is heel gebruikelijk. Ook het relatief grote aantal vrijstaande kavels zorgt voor opener karakter. Er is geen sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Het percentage uitgeefbaar is ca. 70% van het plangebied. Dit is heel gebruikelijk bij een woningbouwontwikkeling.</li> <li>• In het besluit staat de regeling 'Kom in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
--	--	--	--	--



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>stellen van de compensatieverplichting voor de beleidsregel 'Kom in VORm'. Gezien het spanningsveld tussen leefbaarheid aan de ene kant en de economische haalbaarheid aan de andere kant, plus het feit dat in het provinciale beleid (POL aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering) wordt gesteld dat de toekomstige woningbouw moet bestaan uit herstructurering van bestaande gebieden, vragen we om deze vrijstelling van compensatieverplichting terug te draaien. Hierbij komt dat het plan niet in het provinciale beleid past.</p> <p>18. Het plan is in verschillende opzichten te ruim opgezet in vergelijking met de omgeving en hierdoor wringt het plan met de doelstelling van de visie 'Sevenum aan Zee' (zie ook zienswijze 1.15). Zo hebben de eenlaagse bungalows een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3,5 meter. Dit moet 3,5 meter voor beide worden. De toegestane bouwhoogte in de overige bouwvlakken moet 9 meter worden (is nu 11 meter) en de diepte van alle bouwvlakken moet beperkt worden tot minimaal 20 meter vanuit de achtergevels van de achterliggende bestaande woningen (de bouwvlakken lopen nu tot aan de plangrens).</p> <p>19. Een tweetal alternatieven, die in samenspraak tussen de ontwikkelaar en de omwonenden</p>	<p>VORm' met de opgenomen uitsluitingen beschreven. De ontwikkelaar zal conform deze regeling de afdrachten aan de gemeente voldoen, deze afspraken zijn ook zo vastgelegd in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. De bewering dat het plangebied vrijgesteld is van compensatieverplichting conform de beleidsregel 'Kom in Vorm' is dus niet juist</p> <p>• In het plan worden o.a. patiowoningen, aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de patiowoningen en de aaneengebouwde woningen is de goot- en nokhoogte bekend. Van de vrijstaande woningen is dit nog niet het geval. I.v.m. de laagbouw bij de patiowoning, eventuele uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen of een bijgebouw loopt het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens. Ten overvloede wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan ook bebouwing (bijgebouwen) tot op de achterperceelsgrens mogelijk is.</p>	<p>• Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de nok- en/ of goothoogte van de projectmatige woningen gewijzigd. De nok- en goothoogtes voor de bouwkvelden blijven ongewijzigd.</p>
--	--	---	---	--

## vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>tot stand is gekomen, kunnen op steun rekenen van de omwonenden. Vanuit de kant van de ontwikkelaar is geen vervolg gegeven aan het verder uitwerken van deze alternatieven. Door dit wel te doen was het risico op planschade in een later stadium een stuk kleiner geweest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wij zullen alleen het plan beoordelen zoals ingediend. Alternatieven welke binnen de regels van de bestemmingswijziging passen kunnen natuurlijk altijd worden meegenomen. Het effect van de keuze op de hoogte van de planschade is een risico van de ontwikkelaar. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitbetaling van de planschade, de gemeente zal deze kosten doorberekenen aan de ontwikkelaar. Tijdens eerdere overleggen zijn een tweetal alternatieven besproken: Verkoop van een strook grond aan de achterburen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige invulling. Uit het overleg is naar voren gekomen dat het alternatief van de verkoop van een strook grond financieel niet haalbaar is. Het tweede alternatief is opgenomen in de stedenbouwkundige invulling van het ontwerpbestemmingsplan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zie zienswijze 1.18</li> </ul>
2.	Indiener B	<ol style="list-style-type: none"> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.6</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.7</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.8</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.1</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.2</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.3</li> <li>Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.4</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zie zienswijze 1.6</li> <li>Zie zienswijze 1.7</li> <li>Zie zienswijze 1.8</li> <li>Zie zienswijze 1.1</li> <li>Zie zienswijze 1.2</li> <li>Zie zienswijze 1.3</li> <li>Zie zienswijze 1.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> <li></li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		8. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.5	• Zie zienswijze 1.5	•
		9. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.9	• Zie zienswijze 1.9	•
		10. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.10	• Zie zienswijze 1.10	•
		11. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.11	• Zie zienswijze 1.11	•
		12. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.12	• Zie zienswijze 1.12	•
		13. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.13	• Zie zienswijze 1.13	•
		14. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.14	• Zie zienswijze 1.14	•
		15. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.15	• Zie zienswijze 1.15	•
		16. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.16	• Zie zienswijze 1.16	•
		17. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.17	• Zie zienswijze 1.17	•
		18. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.18	• Zie zienswijze 1.18	•
		19. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.19	• Zie zienswijze 1.19	•
3.	Indiener C	1. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.9	• Zie zienswijze 1.9	•
		2. Door de nieuwe woningen wordt leefbaarheid van de bestaande woningen langs het plangebied	• Zie zienswijze 1.14	•

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>aangetast. Het gaat dan om: Het verdwijnen van het groene, open karakter, aantasting van privacy, negatieve effecten op bezonning en schaduw en tenslotte de hoge bouwdichtheden in delen van het plan.</p> <p>3. In het gesprek met de dorpsbouwmeester in april 2011 is aangegeven één van de twee woningen die in de uiterste zuidoostelijke hoek gepland staan in het verlengde van de invalsweg gesitueerd dient te worden. In het plan is echter niet aangegeven wat de eisen/beperkingen zijn voor de precieze locatie van de woningen. Hiermee bestaat de kans dat de positionering van de woningen leidt tot een onacceptabele inbreuk op de leefbaarheid bij de aangrenzende bestaande woningen. Het plan dient dan ook aangepast te worden door het bouwvlak op minimaal 3 meter van de perceelsgrens van het naastgelegen perceel te verwijderen en de maximale bouwhoogte op het bouwvlak tot 3,5 meter te beperken. Daarnaast zou ook de maximale bouwhoogte in het gehele plan van 11 meter moeten worden beperkt tot 9 meter omdat de naastgelegen bebouwing ook maximaal 9 meter hoog is.</p> <p>4. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.15</p> <p>5. Door op hetgeen beargumenteerd in zienswijze 3.3 in te gaan, zal het risico op planschade in een later</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De situering van de woningen zoals bedoeld in het advies van de dorpsbouwmeester is geregeld met de bepalingen zoals opgenomen in artikel 5.2.1 van de regels. Voor de woning in de uiterste zuidoostelijke hoek zoals bedoeld in de zienswijze betekent regelt dat de woning minimaal 3 meter uit de bouwgrens mag worden gerealiseerd met een minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Voor de opmerkingen ten aanzien van de maatvoering: zie de beantwoording van zienswijze 1.18.</li> <li>• Zie zienswijze 1.15</li> <li>• Zie zienswijze 1.19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
--	--	--	--	---

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>stadium een stuk kleiner zijn.</p> <p>6. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 1.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
4.	Indiener D	<p>1. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.15 en 1.18</p> <p>2. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.9, 1.10 en 1.11</p> <p>3. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.1</p> <p>4. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.2</p> <p>5. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.3</p> <p>6. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.5</p> <p>7. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.4</p> <p>8. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.19</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 1.15 en 1.18</li> <li>• Zie zienswijze 1.9, 1.10 en 1.11</li> <li>• Zie zienswijze 1.1</li> <li>• Zie zienswijze 1.2</li> <li>• Zie zienswijze 1.3</li> <li>• Zie zienswijze 1.5</li> <li>• Zie zienswijze 1.4</li> <li>• Zie zienswijze 1.19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
5.	Indiener E	<p>1. Het realiseren van woningen, bestaande uit 3 lagen en een maximale bouwhoogte van 11 meter is een aantasting van het aanzien en uitzicht in de omgeving.</p> <p>2. Er is sprake van een forse verstening in het plangebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paragraaf 3.1 en 3.2 van de toelichting beschrijven de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Het perceel van de indiener van de zienswijze grenst niet aan het plangebied. Het terrein tussen het plangebied en het perceel van de indieners van de zienswijze ligt braak en is ca. 28 m breed.</li> <li>• Dit is een feitelijke constatering. Binnen het plan is daarnaast wel rekening gehouden met groene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>

## vervolg

## Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>3. De hoogte van de nieuwbouw verhoudt zich niet tot het omringende gebied, waardoor er een verlies aan privacy zal plaatsvinden.</p> <p>4. Het feit dat er bij de nieuw te bouwen woningen sprake is van een achterom om de achtertuin te bereiken zal tot gevolg hebben dat er hier verschillende afscheidingen gebouwd zullen worden. Dit zal een negatieve invloed hebben op het uitzicht voor de bestaande bewoners.</p>	<p>inrichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze ook 1.14 en 5.1.</li> <li>• Het perceel van de indiener van de zienswijze grenst niet aan het plangebied. Het achterpad is geen openbaar pad, maar wordt mandelig eigendom van de bewoners van de aaneengebouwde woningen. Zie ook zienswijze 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie aanpassing 1.18</li> <li>• Ten plaatse van de achterperceelsgrenzen van de aaneengebouwde woningen aan de zuidzijde van het plangebied zal door de ontwikkelaar een éénduidige erfafscheiding worden geplaatst.</li> </ul>
6.	Indiener F	<p>1. Door de hoogte van de nieuwe gebouwen wordt de privacy ingeperkt en is vrij verblijven en van de rust genieten in de tuin niet meer mogelijk.</p> <p>2. Door de bebouwing wordt het vrije uitzicht ontnomen.</p> <p>3. Er zal geluidsoverlast ontstaan doordat er meer mensen in het gebied komen te wonen en hun tuinen en het pad om de achtertuinen te bereiken gericht zijn naar de bestaande bebouwing.</p> <p>4. De op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 11 meter strookt niet met het landelijke karakter van het dorp</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 5.3</li> <li>• Zie zienswijze 5.1</li> <li>• Het geluid als gevolg van woningbouw zal in het gebied zeker toenemen. Echter wij verwachten dat dit niet zal leiden tot overlast, gezien de afstand van de nieuwbouw met de bestaande woningen. Het achterpad is geen openbaar pad, maar wordt mandelig eigendom van de bewoners van de aaneengebouwde woningen.</li> <li>• Zie zienswijze 1.18</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>Sevenum en de plattelandsgemeente waarin Sevenum ligt.</p> <p>5. Het plan is zodanig ingedeeld dat de personen die de grond inbrengen voor het plan geen tot weinig hoogbouw in hun nabijheid krijgen. Dit terwijl de kavels in hun nabijheid groter zijn, zodat de mogelijk hoge bebouwing laag gehouden kan worden op die plekken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is getracht het plan zo optimaal mogelijk stedenbouwkundig in te passen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
7.	Indiener G	<p>1. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 5.3</p> <p>2. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 5.1</p> <p>3. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 6.3</p> <p>4. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 6.4</p> <p>5. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 6.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 5.3</li> <li>• Zie zienswijze 5.1</li> <li>• Zie zienswijze 6.3</li> <li>• Zie zienswijze 6.4</li> <li>• Zie zienswijze 6.5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
8.	Indiener H	<p>1. Door de bouw van de woningen zal er waardevermindering optreden van de bestaande woning.</p> <p>2. Het uitzicht zal fors belemmerd worden.</p> <p>3. Door de hoogte van de bebouwing is het onmogelijk om je te onttrekken van inkijk. De privacy zal ontnomen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij ontstaan van waardevermindering van bestaand vastgoed als gevolg van een nieuwe ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van de planschaderegeling zoals deze in Nederland wettelijk is geregeld.</li> <li>• Zie zienswijze 5.1</li> <li>• Zie zienswijze 5.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>4. Door de situering van de tuinen van de nieuwbouw, en het gezamenlijke pad zullen voor geluidsoverlast zorgen.</p> <p>5. Er is nu al sprake van overlast door vuurkorven met warm weer. Dit zal alleen maar toenemen wanneer er meer mensen komen wonen.</p> <p>6. De verkeersoverlast zal toenemen, met name omdat het nabijgelegen 'De Krouwel' ook al zorgt voor extra verkeer in het gebied.</p> <p>7. Door de mogelijkheid voor dakkapellen op de 3<sup>e</sup> verdieping zal er nog meer inkijk zijn in de bestaande bebouwing en tuin.</p> <p>8. De bouw van het zestal aaneengebouwde woningen past niet in het beeld van de overige woningen in de omgeving. Deze zijn veelal vrijstaand gebouwd en staan op een ruimere kavel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 6.3</li>   <li>• Gebruik van vuurkorven mag niet leiden tot overlast voor omwonenden.</li>   <li>• Zie zienswijze 1.1</li>   <li>• De mogelijkheid voor het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde is vergunningsvrij. Dit kan inderdaad de inkijk bevorderen. Door de aanpassingen aan de bouwhoogte zoals beschreven bij zienswijze 1.18 zal dit worden ingeperkt.</li>   <li>• Zie zienswijze 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li>   <li>•</li>   <li>•</li>   <li>•</li> </ul>
--	--	--	---	--



vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

9.	Indiener I	<p>1. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.4</p> <p>2. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.1</p> <p>3. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.2</p> <p>4. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.3</p> <p>5. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.5</p> <p>6. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.9</p> <p>7. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.10</p> <p>8. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.11</p> <p>9. In de planschade overeenkomst staat dat de ontwikkelaar planschadeclaims zal uitbetalen. Gezien de slechte economische situatie en de situatie waarin veel bouwbedrijven verkeren is het risico aanwezig dat een planschadeclaim niet uitbetaald zal worden en dat de gemeente hiervoor alsnog op moet draaien.</p> <p>10. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.15 en 1.18</p> <p>11. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.19</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 1.4</li> <li>• Zie zienswijze 1.1</li> <li>• Zie zienswijze 1.2</li> <li>• Zie zienswijze 1.3</li> <li>• Zie zienswijze 1.5</li> <li>• Zie zienswijze 1.9</li> <li>• Zie zienswijze 1.10</li> <li>• Zie zienswijze 1.11</li> <li>• Zie zienswijze 1.19</li> <li>• Zie zienswijze 1.15 en 1.18</li> <li>• Zie zienswijze 1.19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
10.	Indiener J	<p>1. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 5.1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 5.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

		<p>2. Zienswijze inhoudelijk gelijk aan zienswijze 5.3</p> <p>3. Door de hoge bebouwing van de woningen grenzend aan de bestaande bebouwing zal er in de perioden met laagstaande zon minder licht in de bestaande bebouwing vallen. Dit zorgt voor een minder aangenaam binnenklimaat.</p> <p>4. De angst bestaat dat door de nieuwe ontwikkeling het bestaande recht van overpad voor meer mensen gaat gelden dan dat nu het geval is.</p> <p>5. Na de goedkeuring van het plan zal het niet meer mogelijk zijn de achtertuin van het bestaande perceel tegen een particuliervriendelijke prijs uit te breiden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie zienswijze 5.3</li> <li>• In dit plan is ervoor gekozen om de lagere bebouwing aan de noordoost zijde van het plan te situeren waardoor de beperking van de lichtinval als gevolg van de nieuwbouw beperkt blijft. De hogere woningen aan de zuidzijde van het plan hebben minder invloed op de bestaande bebouwing aangezien deze afstand groter is. De bouwkavel grenzend aan de tuin van de indiener van de zienswijze is conform de stedenbouwkundige zo opgezet dat dit zo min mogelijk overlast in het kader van lichtinval voor derden veroorzaakt. Toch lijkt de verbeelding ruimte te bieden om de woning op deze kavel op een dusdanige manier te situeren, zodat deze afwijkt van de stedenbouwkundige opzet. De verbeelding wordt hierop aangepast</li> <li>• Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. De gemeente heeft hierover geen zeggenschap.</li> <li>• Indien u gronden ten behoeve van uitbreiding van uw achtertuin wenst te verwerven dient contact opgenomen te worden met de eigenaar van het perceel. De gemeente heeft geen gronden in eigendom binnen het plangebied.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de verbeelding wordt een aanduiding aangebracht ter plaatse van een gedeelte van de kavel. In de regels wordt vervolgens een regel toegevoegd die stelt dat ter plaatse van de aanduiding geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht</li> </ul>

vervolg

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Creemerhof'.

Hieronder volgt een overzicht van de aanpassingen zoals die ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen zijn doorgevoerd.

### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

#### **Verbeelding**

- T.a.v. zienswijze 1.18 gewijzigd: Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de nok- en goothoogte van de projectmatige woningen gewijzigd van respectievelijk 11 en 6 meter naar 9,5 en 6 meter. Voor de projectmatige bungalows zijn de nok- en goothoogte gewijzigd van respectievelijk 6 en 3,5 meter naar 4 meter voor beide. De nok- en goothoogtes voor de bouwkavels blijven ongewijzigd.
- T.a.v. zienswijze 10.3 toegevoegd: Een aanduidingsvlak 'bijgebouwen' op een gedeelte van het bouwvlak op de noordelijke kavel in het plangebied.

#### **Planregels**

- T.a.v. zienswijze 1.12 toegevoegd: 'Patiowoningen' in artikel 5.2.1 onder c.
- T.a.v. zienswijze 10.3 toegevoegd: Regel 5.2.1 onder g die stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geen hoofdgebouwen opgericht mogen worden.

#### **Toelichting**

- T.a.v. zienswijze 5.4 toegevoegd: Ter plaatse van de achterperceelsgrenzen van de aaneengebouwde woningen aan de zuidzijde van het plangebied zal een éénduidige erfafscheiding worden geplaatst door de ontwikkelaar.

### **IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

#### **Verbeelding**

Geen ambtshalve wijzigingen

#### **Planregels**

Geen ambtshalve wijzigingen

#### **Toelichting**

Geen ambtshalve wijzigingen