

# Bestemmingsplan “Kern Haafzen”

## Bundeling van ingekomen zienswijzen

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
1.	Smit	<p>Verzoekt om bevestiging van de vigerende bestemmingen van het te ontwikkelen gebied aan de Molenstraat, welke buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Kern Haafzen is gelaten: Monumentale huis: -dubbele woning met mogelijkheid van winkel/ambachtelijk bedrijf, -Aard van de uitsluitend toegestane bebouwing: het inrichten tot winkel en/of bedrijf. (m.u.v. het niet-grondgebonden agrarisch bedrijf). Daarnaast bevinden zich toegestaan;</p> <p>Overige perceel: -Tuinen en open erven 1 -Aard van de uitsluitend toegestane bebouwing: per woning één bijgebouw als achteraanbouw (=bestaande monumentale schuur).</p>	<p>Vigerend bestemmingsplan is Kom Haafzen, goedgekeurd 28 maart 1973. Hierin ligt de bestemming woningbouw ED: uitsluitend dubbele woningen toegestaan met maximale hoogte 10 meter. Op Steenweg 5 zijn inderdaad winkels en of ambachtelijke bedrijven toegestaan (m.u.v. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf). Daarnaast bevinden zich binnen dit plangebied: Tuinen en open erven in de categorieën I, II, en III. Voor wat betreft de locatie van de monumentale schuur geldt categorie 1.</p>	Geen planaanpassing

<b>2.</b>	<b>Kerkhoven-Stadler</b>	Wensen verduidelijking van de bouwmogelijkheden t.o.v. de vigerende bouwmogelijkheden van perceel Koningsstraat 11. Hebben op basis van huidige informatie onvoldoende inzicht. Indien het een verruiming inhoudt, wordt bezwaar gemaakt. Verzoeken om vervolgonderzoek, mede gezien verhoogde archeologische verwachtingen. Verzoeken vervolgens de besluitvorming ontrent dit perceel op te schorten en de huidige situatie te handhaven.	Op basis van de vigerende mogelijkheden kan er een woning worden opgericht met een maximale goothoogte van 4 meter, inhoud minimaal 300m3, afstand erfgrens 3 meter en bouwhoogte onbepaald. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan er met een wijzigingsprocedure een woning worden opgericht met maximale goothoogte 3 meter, geen inhoudsmaten, bouwhoogte max. 6 meter, diepte max. 12 meter, afstand erfgrens 3 meter. In de regels zijn voorwaarden opgenomen, waaronder betreffende archeologie, waar aan moet worden voldaan.	Wij concluderen dat de bouwmogelijkheden niet zijn toegenummeren. In regels zijn voorwaarden opgenomen zodat rekening gehouden wordt met o.a. archeologie. <b>De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.</b>
-----------	--------------------------	---	--	---

			<b>Planaanpassing</b>
<b>3.</b>	<b>Fam. Wigmans</b>	De bestemmingssindeling van perceel Dreef 9 is niet correct. Daarnaast lijkt een deel van de Crobseweg en de Emmastraat het bestemmingsplan Buitengebied te overlappen.	Een deel van de achtertuin is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als tuin, omdat dit gedeelte rekening te houden heeft met 2 voorgevelstrooilijnen. In de feitelijke situatie blijkt dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn om de gehele achtertuin de bestemming wonen te geven. De aansluiting met het bestemmingsplan Buitengebied wordt nogmaals gecontroleerd. Daarbij is een overlap geen probleem, maar wordt vooral gekeken of er gronden zijn die niet binnen een bestemmingsplan vallen.
<b>4.</b>	<b>C.H.A. De Kock</b>	Is content met opname van wijzigingsbewoegdheid voor Koningsstraat 11. Verzoekt echter om toename van bouwmogelijkheid: bouwhoogte 8 (ipv 6) en gothoogte 4 (i.p.v. 3). Stedenbouwkundig sluit dit beter aan bij de omgeving.	Er is bij de regels van de wijzigingsbevoegdheid gekeken hoe de woning stedenbouwkundig kan worden ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de naastliggende woningen. Een gothoogte en 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter past stedenbouwkundig in het gebied.
<b>5.</b>	<b>H.J. Brand en V.R.C. Brand-Hensgens</b>	De voortuinen van de woningen aan Hannekesland 1 t/m 11 hebben een woonbestemming. Verzoeken aan de voorzijde de bestemming Tuin op te nemen en aan de achterzijde de bestemming wonen op te nemen.	De voortuinen hebben inderdaad per abuis een woonbestemming gekregen. Er zal voor de voortuin de bestemming Tuin worden opgenomen. Voor de achtertuin zal de bestemming Wonen worden opgenomen.

			<b>Planaanpassing</b>
<b>6.</b>	<b>F. Burgers en I. Weglau</b>	Verzoeken voor hun percelen kad. Bekend sectie G 645 en G 646, welke in het vigerend bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben, een woonbestemming op te nemen in plaats van een groenbestemming zodat woningbouw op termijn mogelijk blijft.	De genoemde percelen hebben in het vigerend bestemmingsplan inderdaad een agrarische bestemming. Gezien de huidige functie en het meest doelmatige gebruik zullen deze percelen, alsook het perceel direct daar grenzend aan, voorzien worden van een bestemming groen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het toekennen van een bestemming wonen aan deze percelen niet tot gevolg heeft dat er woningen kunnen worden gebouwd, omdat dat enkel kan wanneer er een bouwblok op ligt.
<b>7.</b>	<b>F. Burgers</b>	Zie reactie 5	Zie beantwoording bij 5 <b>Planaanpassing</b>

			<b>Planaanpassing</b>
<b>8.</b>	<b>De Wittenberg</b>	Vragen of de bebouwingshoogten van het complex De Wittenberg wel kloppen? De hoogte van Kempkeshof is feitelijk veel hoger dan 3 meter. Buiten het gebouw is er geen bebouwingshoogte opgenomen. Wat is het bebouwingspercentage? Missen de Roollijnen voor het matschappelijk viak. Terrein Honnekeskamp krijgt geen woningbouw of maatschappelijke bestemming. Zelfde geldt voor terrein Schoolstraat. De Wittenberg wil hier woningen realiseren.	Enkele aangegeven hoogtes zijn inderdaad per abuis niet goed opgenomen. Deze hoogtes worden aangepast. Buiten het bouwblok mag niet gebouwd worden, daarom zijn hier ook geen hoogtes aangegeven. Het bestemmingsplan heeft geen bebouwingspercentages. Binnen het bouwblok (dus niet het bestemmingsvlak) mag voor 100% bebouwd worden. In artikel 1 van de regels staat dat de voorgevelrooilijn de grens is van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd. Roollijnen worden niet op de verbeelding aangegeven. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe (bouw) ontwikkelingen worden hierin niet opgenomen. Daarvoor dient een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen worden.
<b>9.</b>	<b>M.W. Kierk</b>	Zie reactie 5	Zie beantwoording bij 5  <b>Planaanpassing</b>

<b>10.</b>	<b>Fam. Nieuwenhuis</b>	Perceel K 11159 tussen Buiteweg 19 en 21 is een hoogstam boomgaard en moet een bestemming krijgen die hier recht aan doet.	Het betreft hier een conservend bestemmingsplan waarbij zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan Engelenhof heeft dit perceel de bestemming Erf en Tuin. De bestemming Tuin en Wonen in het nieuwe bestemmingsplan biedt zowaar bijna dezelfde mogelijkheden als het vigerend bestemmingsplan. Het oprichten van een woning is in beide plannen niet mogelijk.	<b>Geen planaanpassing</b>
<b>11.</b>	<b>H.G. Satter</b>	Bouwstrook van Emmastraat 17 is nog niet volledig conform huidige situatie opgenomen.	In het bestemmingsplan Geeneind herziening 1983-I is het bouwblok inderdaad groter. Het bouwblok wordt aangepast.	<b>Planaanpassing</b>
<b>12.</b>	<b>H.G. Satter</b>	Verzoekt voor de Hagedelstraat 22 de bestemming Detailhandel toe te voegen.	Omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan zal middels een omgevingsvergunning voor het afwijken bij de bestemming Dienstverlening de mogelijkheid worden geboden om deze te wijzigen naar Detailhandel of Kantoor. Bij de bestemming Detailhandel zal de mogelijkheid worden geboden middels een omgevingsvergunning voor het afwijken te wijzigen naar Dienstverlening of kantoor. Dit geldt voor alle percelen met deze bestemmingen.	<b>Planaanpassing</b>

<b>13.</b>	<b>A. van de Beek</b>	Een gedeelte van Waalbandijk 34 en 32 is niet juist ingekleurd	Een gedeelte van deze percelen liggen buiten het plangebied. Dit zal gewijzigd worden.	<b>Planaanpassing</b>
<b>14.</b>	<b>Fam. C.J. Brals</b>	Perceel Buitenveld 25 is een uitbreidingsgebied en wordt nu bestemd als agrarisch. Daarnaast is de woning geen bedrijfswoning, maar een burgerwoning.	Er is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd conform het vigerend bestemmingsplan van 1973 waarin het perceel binnen een agrarische bestemming ligt. Feitelijke situatie is dat er geen agrarisch bedrijf aanwezig is. Het perceel zal daarom een woonbestemming krijgen. Het feit dat het perceel binnen een potentieel uitbreidingsgebied ligt, betekent overigens niet dat het perceel directe woningbouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan krijgt.	<b>Planaanpassing</b>
<b>15.</b>	<b>E. Stolker</b>	Verzoekt een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een tweede woning op perceel Waalbandijk 305 op te nemen.	Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Wijzigingsbevoegdheden worden enkel opgenomen voor bestaande bouwmogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan al mogelijk waren. Voor nieuwe ontwikkelingen moet een separate procedure doorlopen worden.	<b>Geen planaanpassing</b>

			<b>Planaanpassing</b>
<b>16. G. de Wit</b>	Het bouwperceel op de hoek van Tolland en Engelenhof is bestemd als groen.	Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan inderdaad een bouwmogelijkheid. In het nieuwe bestemmingsplan zal voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat het mogelijk blijft om met een korte procedure 1 vrijstaande woning of een tweekapper te realiseren.	<b>Planaanpassing</b>
<b>17. H.A. Vlot</b>	Verzoekt om extra mogelijkheden ten opzichte van de percelen L 59, L390, L296 en L391.	Deze percelen vallen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. De percelen vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Naar verwachting zal in 2011/2012 een herziening van dit bestemmingsplan worden opgestart.	<b>Geen planaanpassing</b>
<b>18. Gasunie</b>	De belemmerende strook bij Leiding-Gas moet 4 meter zijn in plaats van 5 meter. Daarnaast wordt verzocht om 15.1.b (groenvoorzieningen) van de regels te verwijderen omdat dit al in 7.1 is geregeld. Verzoeken in 4.4.3. van de toelichting het invloedsgebied te wijzigingen van 40 naar 45 meter. Tot slot wordt verzocht om in paragraaf 4.10 de belemmerende strook te wijzigen van 10 meter naar 4 meter.	De voorgestelde wijzigingen worden overgenomen. Naast 15.1.b (groenvoorzieningen) wordt ook 16.1.b (groenvoorzieningen binnen de bestemming Leiding-Riool) uit de regels verwijderd.	<b>Planaanpassing</b>

<b>19.</b>	<b>Kamer van Koophandel</b>	Verzoeken in het vervolg een bestemmingsplan buiten de schoolvakantie ter inzage te leggen, danwel de periode met 2 weken te verlengen en extra communicatiemiddelen in te zetten.	In de wetgeving is enkele jaren geleden de termijn, juist in verband met dit soort situaties, verlengt met twee weken tot zes weken. Verdere verlenging met nog eens twee weken in bijvoorbeeld de vakantieperiode is in strijd met de wet.	<b>Geen planaanpassing</b>
<b>20.</b>	<b>Waterschap Rivierenland</b>	Zijn verheugd dat opmerkingen van 15 juni 2009 zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verzoeken om de door het Waterschap opgestelde modelregel 'Waterstraat-Waterkering' op te nemen.	Er zal aansluiting worden gezocht bij deze modelregel.	<b>Planaanpassing</b>
<b>21.</b>	<b>Fam. v/d Broek</b>	De woning aan Hoge Hof 1 staat aangemerkt als monument.	De woning aan Hoge Hof is geen gemeentelijk monument. Deze aanduiding zal worden verwijderd.	<b>Planaanpassing</b>

22. <b>R. Toten</b>	<p>Vraagt voor welke perceelnummers handhaving van de bouwbestemming is opgenomen. Vraagt welke onderzoeken er moeten plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De percelen zijn aangemerkt als 'groen', dit moet 'wonen' zijn. Vraagt hoe de woningen gesitueerd dienen te worden. Geeft tot slot aan dat het huisnummer 35 is in plaats van 33.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid geldt voor de percelen met nummers 21, 1313 en 1314. In paragraaf 25.3 van de regels van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden zijn inmiddels ook al per email aangegeven. Er is bestemd conform de huidige situatie, vandaar de groenbestemming. Er ligt daarnaast ook een arcering op met een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid van het college, kan middels een kleinere procedure de bestemming groen worden omgezet naar woningbouw met daarop een bouwblok. Het voordeel is dat de eigenaar op dit moment geen kosten heeft en ook geen precieze bepaling van het bouwblok hoeft te geven.</p> <p>Zijn de plannen te zijner tijd concreet, dan kan met de wijzigingsprocedure het een en ander geregeld worden.</p> <p>Voor de herziening van alle kernnen is afgesproken om geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks op te nemen. Voor de bestaande bouwmogelijkheden zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.</p> <p>De positionering van de woningen hoeft later pas, bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, bepaald te worden. De voorwaarde die hiervoor geldt, is dat het stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn.</p>	Geen planaanpassing
		10

