

Zienswijzennota bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)

november 2024

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Gelselaar, Dorp 2010,
herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
5. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gelselaar Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17) dat voorziet in de bouw van 4 appartementen in de voormalige boerderij aan de Van Bevervoordestraat 17 heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 20 december 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht”, gemeentelijk katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws” en het “Gemeentebblad”. Binnen de termijn van terinzage legging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzennota geeft de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Voor de locatie aan de Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar geldt het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010”. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming, waarbij één woning is toegestaan. Daarnaast is het pand aangewezen als een karakteristiek pand.

De gemeente is van plan om dit aan te passen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk het pand om te bouwen naar vier appartementen. Het plan is om vier appartementen te realiseren binnen de contouren en stijl van de karakteristieke voormalige boerderij. Hiervoor heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” opgesteld en ter inzage gelegd.

3. Vervolg procedure

Het bestemmingsplan “Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)” wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering. De toelichting is wel op een aantal punten aangepast.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die tijdig een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijzen

Nr.	Naam	Adres	Postcode en plaats

KAARTJE TOEVOEGEN

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Samenvatting zienswijzen en beoordeling

Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast. Omdat een aantal ingediende zienswijzen ook tijdens de inspraakprocedure zijn ingebracht wordt een aantal keren verwezen naar het inspraakverslag.

Zienswijze 1

Indieners zijn eigenaar van de kavel Driessenweg 12 in Gelselaar. De zienswijze is op 12 januari 2024 ontvangen.

De indieners van de zienswijze hebben kennis genomen van het plan voor de voormalige boerderij 'de Weerd', ze vinden het een logische uitkomst in het beschermde dorpsgezicht Gelselaar. Naast de uitstraling van het pand is het toekomstige gebruik van het pand van belang. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:

- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners vragen zich af wat het effect is van het parkeren van auto's en fietsen op het pand en de omgeving. Ze maken zich zorgen over of er voldoende ruimte is voor het parkeren van auto's, fietsen en kliko's. Inpandig en aan de straat lijkt hier te weinig ruimte voor te zijn.

3: Belangrijk element van het beschermde dorpsgezicht is het groene aanzicht. Er is al veel groen verwijderd. Hoeveel wordt er nog meer weggehaald?

4: In 2021 is een rioleringsbuis voor hemelwaterafvoer aangelegd in het Kerkpad. Deze buis moet er voor zorgen dat het hemelwater van de op het Kerkpad afwaterende daken wordt afgevoerd. Het hemelwater van het te herbouwen pand moet volgens het bestemmingsplan geïnfiltreerd worden in de grond. Indieners zijn bang dat deze manier van afvoeren (opnieuw) zal leiden tot optrekkend vocht in het naburige pand 'Tuns'.

5: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

6: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

7: In het ontwerpbestemmingplan is bij de aanduiding 'karakteristiek' bepaald dat de goothoogtes gehandhaafd dienen te worden. In de toelichting is aangegeven dat de karakteristieke gevel van het hoofdgebouw behouden blijft. De goothoogte aan de zijde van het Kerkpad wordt met een halve meter verhoogd. Dit heeft effect op de lichtinval en het woongenot in een aantal kamers in de naastgelegen woning.

8: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze

1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden, senioren de doelgroep zijn en lokale woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen verandert. In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: Om de parkeerbehoefte en daarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen is uitgegaan van een parkeernorm die de gemeente bij dit soort projecten toepast. Het plan voldoet hier aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de berekening voor de parkeerbehoefte opgenomen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is, mocht het in de praktijk toch nodig zijn, ruimte voor een extra parkeerplaats.

De zienswijze heeft wel tot een tekening met een andere indeling van het pand geleid. Er is meer inpandige ruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en de vuilniscontainers. Deze zijn ook op de nieuwe plattegrondtekeningen ingetekend. Deze maken onderdeel uit van de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan.

3: Momenteel staan nog een paar bomen in de tuin, vlak bij de te slopen bebouwing. Het is daarom niet mogelijk om de bomen te behouden. De ontwikkelaar heeft toegezegd om een aantal inheemse en streekeigen bomen van enig formaat terug te planten in de achtertuin. Dit wordt als voorwaarde bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning opgenomen.

4: Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat in en nabij het plangebied (grond)wateroverlast bekend is. Het is in deze situatie daarom niet wenselijk om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Het hemelwater wordt in deze situatie daarom alsnog via het IT-riool afgevoerd. Dit is verwerkt in de waterparagraaf in de toelichting.

5: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (zoals huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

6: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

7: Belangrijk doel van dit plan is om een ontwikkeling mogelijk te maken die goed past in het beschermd dorpsgezicht Gelselaar. De boerderij wordt daarom in oorspronkelijke stijl en vorm weer opgebouwd, een deel van de bestaande gevels blijft behouden. De goothoogte van de westelijke gevel wordt verhoogd. Dit is om te kunnen voldoen aan wettelijke bouwkundige eisen. Ook de nokhoogte wordt daarom met een halve meter verhoogd. Het bouwplan is op deze punten getoetst door welstand. Het advies is positief. De planregels geven de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de goothoogte. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt uiteindelijk beoordeeld in de aan te vragen omgevingsvergunning. In de toelichting op het bestemmingsplan is hier ook al ingegaan.

Om na te gaan of en in hoeverre sprake is van minder lichtinval in de woning is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie komt naar voren dat er sprake is van verminderde lichtinval in de naburige woning, maar dat het effect beperkt is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

8: Mochten er ongewenste (niet-toegestane of niet-vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Zienswijze 2

Indieners zijn eigenaar van de kavel Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar. De zienswijze is op 17 januari 2024 ontvangen.

De indieners geven op voorhand positief te zijn vanwege de buitenkant van het pand, de gevel en de beoogde doelgroep, maar hebben wel een aantal vragen over hun woongenot en de toekomstige waarde van hun woning. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:

- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

3: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

4: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze

1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden en lokale, oudere, woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het bestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen veranderd. In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

4: Mochten er ongewenste (niet-toegestane of niet-vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee**

Zienswijze 3

Indiener is eigenaar van kavel Driessenweg 6, Gelselaar. De zienswijze is op 23 januari 2024 ontvangen.

1: Ondanks de façade legt het bouwplan van de ontwikkelaar met de bouw van vier woningen een zeer ongewenste druk op dit beschermde deel van Gelselaar en het kerkplein. Vier woningen op een bouwkaavel van 660 m² is te veel.

2: Bij een ander project van deze ontwikkelaar aan de Diepenheimseweg 14 in Gelselaar heeft de eigenaar een groot aantal bewoners gehuisvest in het pand in de vorm van groepsbewoning. Om dit te voorkomen verzoekt de indiener van deze zienswijze om garanties tegen groepsbewoning zodat de ontwikkelaar aan zijn intenties om hier senioren te huisvesten gehouden wordt.

3: Is de toegang tot het terrein en het parkeren van auto's en fietsen en de opslag van vuilcontainers en dergelijke op eigen terrein geregeld.

4: De indieners van de zienswijze vrezen voor een daling van het woongenot en waardevermindering van hun woning.

Beantwoording

1: Het pand maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Daarom is het plan ook getoetst aan deze cultuurhistorische waarden. Het plan gaat daarom ook uit van een gedeeltelijke restauratie en nieuwbouw van het karakteristieke pand. Waarbij de oude footprint en gevelindeling in tact blijft. Het pand is daarnaast zodanig groot dat hier prima vier appartementen in passen. Om aan de grote woningbehoefte te kunnen voldoen kiezen we er voor om hier vier woningen mogelijk te maken binnen dit karakteristieke pand.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: Om de parkeerbehoefte en daarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen is uitgegaan van een parkeernorm die de gemeente bij dit soort projecten toepast. Het plan voldoet hier aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de berekening voor de parkeerbehoefte opgenomen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is, mocht het in de praktijk toch nodig zijn, ruimte voor een extra parkeerplaats.

De zienswijze heeft wel tot een tekening met een andere indeling van het pand geleid. Er is meer inpandige ruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en de vuilniscontainers. Deze zijn ook op de nieuwe plattegrondtekeningen ingetekend. Deze maken onderdeel uit van de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan.

4: De indieners van de zienswijze kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen. Dat verzoek zal te zijner tijd beoordeeld worden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee

Zienswijze 4

Indiener is eigenaar van kavel Dorpsstraat 45 in Gelselaar, De zienswijze is op 31 januari 2024 ontvangen.

De indieners geven op voorhand positief te zijn vanwege de buitenkant van het pand, de gevel en de beoogde doelgroep, maar hebben wel een aantal vragen over hun woongenot en de toekomstige waarde van hun woning. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:

- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

3: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

4: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze

1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden en lokale, oudere, woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het bestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen verandert. In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

4: Mochten er ongewenste (niet-toegestane of niet-vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee

Zienswijze 5

Indiener is eigenaar van kavel Van Bevervoordestraat 26 in Gelselaar. De zienswijze is op 31 januari 2024 ontvangen.

1: De indieners van de zienswijze geven aan dat bij een bijeenkomst met de ontwikkelaar expliciet is aangegeven dat de nieuwe woningen bedoeld zouden zijn voor senioren. Dit voornemen kon in het dorp op veel bijval rekenen.

In het bestemmingsplan wordt bewoning door bijvoorbeeld gezinnen, jongeren of arbeidsmigranten niet uitgesloten. Dit soort bewoning heeft een ander effect op de woonomgeving door extra geluid, verkeer en geparkeerde auto's. Hoe gaat de gemeente er op toe zien dat de woningen ook echt aan ouderen worden verhuurd.

2: Als alle huishouden eigen cliënten krijgen komen er 12 bakken op dit kleine terrein te staan. Dit roept esthetische en praktische bezwaren. Zijn er alternatieven overwogen?

3: Indieners vragen om meer transparantie en betrokkenheid voor inwoners bij dit soort plannen. Indieners geven aan dat de informatievoorziening vanuit de eigenaar beperkt is gebleven tot een algemene voorlichting in het Dorpshoes. Als overburen zijn ze nooit betrokken bij de verder uitgewerkte plannen.

Beantwoording zienswijze.

1. Met de ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst afgesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder andere de doelgroep voor de nieuwe woningen. De doelgroep is senioren.
2. In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn nieuwe plattegronden met de nieuwe indeling van het pand opgenomen. Er is meer inwendige bergruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en vuilniscontainers. Daarbij zijn ook de opstelplaatsen voor de vuilniscontainers opgenomen. In overleg met de nieuwe

bewoners kan nog maatwerk worden afgesproken, mogelijk kan ook worden volstaan met wat minder containers door gezamenlijk gebruik.

3. Voorafgaand aan de terinzagelegging is nog een ronde bij de naaste burens gemaakt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee

6. Ambtshalve aanpassingen

Omdat het bouwplan is aangepast leidt dit tot een aantal aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook de ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op een aantal punten te herzien.

De verbeelding en de regels hoeven niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet gewijzigd vast te worden gesteld.

Het gaat -op hoofdlijnen- om de volgende aanpassingen:

- Woningbouwprogramma is aangepast, tekeningen met de nieuwe indeling van het pand (een wat hogere goot- en nokhoogte opgenomen in verband met hedendaagse bouwkundige eisen) en buitenruimte (ruimte voor vuilniscontainers en dergelijke is ingetekend, onderbouwing parkeren is gewijzigd, toezegging dat een aantal bomen en struiken van 'enig formaat' in de tuin worden geplant) opgenomen;
- Watertoets is aangepast: geen infiltratie hemelwater in de grond maar aansluiten op IT-riool;
- Bezonningsstudie als bijlage opgenomen.

7. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen