

## **Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vuren, Zijl 2.**

Door middel van een brief van 7 juli 2020 hebben appellanten een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend naar aanleiding van het openbaar bekend gemaakt ontwerpbestemmingsplan "Vuren, Zijl 2". Dit plan is openbaar zes weken ter inzage gelegd vanaf 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020.

Aangezien de zienswijze is ingediend binnen de voormelde inzagetermijn, kunnen de appellanten juridisch bezien, in hun bezwaar worden ontvangen.

In de zienswijze is vermeld dat appellanten, belanghebbenden en tevens eigenaren zijn van de woning Zijl 3, 4214 GL Vuren. Op het moment van indiening van de zienswijzen was dit het geval.

Gebleken is echter dat appellanten deze woning inmiddels hebben verkocht aan derden. Dit blijkt uit het door de kopers overgelegde en ondertekende verklaring. De woning is op 3 september 2020 overgedragen.

De nieuwe eigenaren hebben tevens door middel van een schriftelijke en als zodanig ondertekende verklaring van 8 september 2020, aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat het ruimtelijk juridisch kader biedt voor het renoveren van de bestaande woning, de sloop van bijgebouwen aan de Zijl 2 te Vuren, en de bouw van twee nieuwe woningen ten zuiden van de bestaande woning.

Gezien de bovenstaande constatering dat de woning Zijl 3 te Vuren, is verkocht en overgedragen aan derden, zijn de appellanten sinds voormelde datum ter plaatse niet meer woonachtig in de directe omgeving van het plan. Hun individuele (privé-)belangen m.b.t. deze woning en de directe omgeving daarvan, zijn hierdoor komen te vervallen.

### Conclusie:

Gezien het bovenstaande kan de voormelde ingediende zienswijze van 7 juli 2020, in zijn algemeenheid als kennelijk ongegrond worden verklaard.

### **Inhoudelijk**

Ondanks de bovenvermelde (formele) constatering, wordt onderstaand gereageerd op de ingediende motieven van de ingediende zienswijze.

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Namens appellanten wordt betoogd dat de maatvoering van de bestemmings- en bouwvlakken waarbinnen het toegestaan is hoofd- c.q. bijgebouwen te realiseren, als te massaal en niet passend wordt beschouwd en derhalve is strijd is met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Het belangrijkste motief hierbij is dat in strijd wordt gehandeld met het onderliggende bestemmingsplan waarbij ter plaatse met name de *openheid* van het gebied planologisch juridisch is bestemd / een belangrijk gebiedskenmerk is.

Volgens appellanten wordt met name het uitzicht vanaf de woning Zijl 3 te Vuren, in noordoostelijke richting, door de voorgenomen bouwplannen van de initiatiefneemster belemmerd / sterk verminderd.

Namens de appellanten wordt in de zienswijze gesuggereerd dat, gezien de grootte van de bouwvlakken, op beide kavels aan het Zijl 2 twee enorme woningen kunnen worden gerealiseerd.

## **Reactie**

### Bouwvlakken van de voorgestelde twee nieuwe woningen

Het is een onjuiste conclusie dat de volledige bestemmingsvlakken mogen worden volgebouwd. Naast de bouwvlakken gelden er meer bouwregels die bebouwingmogelijkheden ter plaatse inperken.

Ten eerste, de inhoud van de hoofdgebouwen (de woningen zelf) mogen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (zie artikel 4.2.1 onder g, van de ontwerperegels).

Daarnaast, dienen de woningen in, dan wel maximaal 3 meter achter de voorgevelbouwrens (de grens van het bouwvlak aan de straatzijde) te worden gerealiseerd (zie artikel 4.2.1 onder c van de ontwerperegels). In het geval van het realiseren van een gelijkvloerse woning (éénlaagse woning), waarmee de inhoud van de woning maximaal wordt uitgevlakt, zal de oppervlakte van de woning circa 250 m<sup>2</sup> bedragen. De oppervlakten van de kavels (bestemmingsvlakken met bouwvlakken) bedragen circa 1.000 m<sup>2</sup>, respectievelijk 1.200 m<sup>2</sup>.

Kortom, op basis van deze regels kan worden gesteld dat appellanten in hun zienswijze een onrealistisch beeld schetsen van de bouwmogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan kleiner zijn dan appellanten in hun zienswijzen stellen, bestaat er geen aanleiding om de bebouwing als te massaal en niet passend te beschouwen.

Desondanks en om duidelijk te maken dat de initiatiefneemster slechts een beperkte bouwmassa wenst te realiseren (met woningen zoals is voorgesteld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan), is besloten om door middel van een ambtelijke wijziging t.o.v. het ontwerp, de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Hierdoor worden bouwvlakken verkleind (**zie de afbeeldingen op bijlage 1**). De (juridische) verbeelding, behorend bij het voorgenomen vast te stellen bestemmingsplan, wordt overeenkomstig aangepast.

### Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de opmerking dat op het perceel van de bestaande hoofdwooning buiten het bouwvlak, maximaal **275 m<sup>2</sup>** mag worden gerealiseerd aan bijbehorende bouwwerken, is onjuist.

Het plan is om het bestaande architectonisch waardevolle bebouwingsensemble met de hoofdwooning (Zijl 2) te renoveren en daarmee in de oorspronkelijke staat terug te brengen (inclusief binnentuin). Gezien de bijzondere vormgeving/omvang van het bebouwingsensemble is het ons inziens discutabel wat als hoofdgebouw, respectievelijk wat als bijgebouwen/opstallen dient(en) te worden aangemerkt. Daarom is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op het gehele perceel Zijl 2 te Vuren, gelegd met daaraan gekoppeld een specifieke regeling, opgenomen in artikel 4.2.2 onder f, van de planregels, luidende als volgt:

*'Indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 275 m<sup>2</sup>.'*

Deze specifieke regeling vervangt voor het perceel Zijl 2 de standaardregeling (artikel 4.2.2 onder d).

In het bestemmingsplan 'Vuren, Zijl 2' is er vanuit gegaan dat uitsluitend de hoofdwoning aan de voorzijde van het perceel wordt gezien als het hoofdgebouw. De overige aangebouwde bebouwing (o.a. garage) betreffen bijbehorende bouwwerken (**zie de afbeeldingen op bijlage 2**).

In de bestaande situatie is er daarmee reeds ca. 250 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Buiten het bouwvlak mag er dus nog maximaal ca. 25 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het is dus een onjuiste conclusie dat er buiten het bouwvlak nog 275 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen/ opstallen mag worden gerealiseerd.

Tenslotte wordt nog vermeld dat de regelgeving voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de nieuwe kavels identiek is aan de regelgeving hierover van het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In het kader van rechtsgelijkheid, eenduidigheid van beleid en het voorkomen van precedentwerking, achten wij dit in het algemeen belang verdedigbaar en acceptabel, geredeneerd vanuit een goede ruimtelijke ordening in het betreffende gebied.

#### Eindconclusie

Met inbegrip van de voormelde ambtelijke aanpassing, wordt de ingediende zienswijze ongegrond verklaard.