

gemeente
Tynaarlo



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
HERONTWIKKELING TYNAARLOSESTRAAT 21-27 TE VRIES

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. Inleiding	4
2. Beantwoording zienswijzen	5
3. Ambtshalve wijzigingen	13
4. Conclusie	13

1. Inleiding

Aanleiding

Op de locatie Tynaarlosestraat 21-27 in Vries was vroeger de melkfabriek gevestigd, welke in 2010 is gesloopt. Het perceel is daarna door woningbouwcorporatie Woonborg aangekocht met de bedoeling om daar appartementen te realiseren.

Uw raad heeft in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld om dit mogelijk te maken. Dat plan gaf de mogelijkheid maximaal 39 appartementen te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 13 meter en voorzien van een platte afdekking. Het plan bestond uit 23 koopappartementen en 16 appartementen voor sociale huur.

Tot een omgevingsvergunningaanvraag en vervolgens realisatie is het echter nooit gekomen. Inmiddels zijn zowel de economische als de financiële maar ook maatschappelijke omstandigheden gewijzigd. Daarbij speelt mee dat woningcorporaties zich volgens de Woningwet 2015 moeten concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dit betekent dat Woonborg geen koopappartementen meer mag bouwen.

De gemeente Tynaarlo en Woonborg hebben nadien samen de mogelijke programmatische en stedenbouwkundige invulling van deze locatie verkend. Dat heeft geleid tot een plan waarbij de locatie wordt herontwikkeld en dat voorziet in het realiseren van 15 grondgebonden sociale huurwoningen inclusief een nieuwe terreinindeling.

Het college heeft op 5 februari 2019 besloten om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van maximaal 15 grondgebonden sociale huurwoningen en daarvoor de benodigde ruimtelijke procedure te starten. Gelet op het feit dat de bestemming alleen maar gestapelde bouw toelaat, is er een nieuw bestemmingsplan nodig. In dat kader zijn een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan (bkp) opgesteld, waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Periode van ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp bkp en de bijbehorende stukken hebben vanaf 17 april 2020 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken.

Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze vermeld onder volgnummer 1 is een mondelinge zienswijze. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt. Met het verslag gingen de indieners van de zienswijze akkoord.

Beide zienswijzen zijn eerst als pro forma aangemerkt. Getracht is om tijdens twee overleggen op 3 en 24 juni tot een oplossing te komen tussen initiatiefnemer en reclamanten. Na verzending van het verslag van 24 juni hadden reclamanten nog twee weken de tijd om hun zienswijze aan te vullen. Beide reclamanten hebben hun zienswijze aangevuld.

2. Beantwoording zienswijze

Zienswijze 1

1. Het bouwvlak in de beheersverordening ligt verder van de weg dan in het nieuwe plan. De huidige voorgevelrooilijn ligt op dezelfde lijn als die van de woning van reclamant. In de nieuwe plannen komt de bebouwing verder naar voren. Dat neemt het zicht vanuit de woning van reclamant deels weg. Reclamant geeft aan dat dit op te lossen is door de woning die het dichtst bij de Tynaarlosestraat is gepland niet te bouwen, dus 3 in plaats van 4 woningen te realiseren in het blokje aan de weg. Reclamant vindt het plan zoals het voorligt niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van aantasting woon- en leefklimaat en aantasting van de privacy. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet opgenomen waarom het bouwvlak naar voren is verplaatst en wat dit betekent voor het woon- en leefklimaat op de aangrenzende percelen.

Aanvullend op punt 1 heeft reclamant een aanvullende schriftelijke zienswijze ingediend, deze is hieronder weergegeven.

In de mondelinge zienswijze is verzocht om het voorste bouwvlak in het plan aan te passen aan het bouwvlak in de heersverordening. Het bouwvlak is volgens reclamant minimaal 7 meter naar voren gebracht. Dit leidt tot aantasting van het woon-en leefklimaat en de privacy. In het plan wordt niet onderbouwd waarom het noodzakelijk is om het bouwvlak ten opzichte van de beheersverordening aan te passen. Ook blijkt niet dat hierbij rekening is gehouden met de belangen reclamant.

In het overleg op juni heeft reclamant voorgesteld aan dit te oplossen door het bouwvlak aan te passen waardoor maar 3 wooneenheden zijn toegestaan, zodat in plaats van 15 woningen er maar 14 woningen gerealiseerd kunnen worden. Initiatiefnemer heeft tijdens het overleg aangegeven dat het plan dan niet economisch uitvoerbaar is. Uit de toelichting blijkt niet dat er 15 woningen gerealiseerd moeten worden, zodat het plan economisch uitvoerbaar is.

2. Op de informatieavond 15 januari 2020 is gesproken over erfwonen. Reclamant beschikt wel over een tuininrichtingsplan waarop hieraan invulling is gegeven. Deze invulling zorgt ervoor dat omwonenden minder gevolgen ondervinden van de bebouwing dan bij reguliere woningbouw het geval is. Reclamant vindt het tuininrichtingsplan een mooi plan. Dit tuininrichtingsplan is echter niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan lijkt daardoor meer mogelijk te maken. Hij wil graag dat het plan wordt uitgevoerd overeenkomstig het tuininrichtingsplan en daarna nooit verandert. Er is wel een beeldkwaliteitsplan, maar er zit geen voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor om het tuininrichtingsplan onderdeel te maken van de planregels.

Aanvullend op punt 2 heeft reclamant een aanvullende schriftelijke zienswijze ingediend, deze is hieronder weergegeven.

Reclamant verzoekt om de het bestemmingsplan zodanig in te richten dat er geen achtererfgebied ontstaat richting het perceel reclamant. Dit kan bijvoorbeeld door het achtererfgebied, een andere bestemming te geven, zoals de bestemming 'Groen', dan wel

door een specifieke bouwaanduiding binnen de bestemming Wonen op te nemen ("specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bijbehorende bouwwerken", zie ABRvS 17 juli 2020, nr. 201909275/1/R3). Door het op deze wijze te bestemmen kunnen deze gronden niet worden aangemerkt als 'erf' in de zin van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Door het bestemmingsplan op deze wijze aan te passen wordt in overeenstemming gehandeld met het concept erfwonon, zoals Woonborg dit voor ogen heeft.

3. Er is geen beschrijving van de woningen en daarmee lijken er te weinig beperkingen te worden opgelegd. Als er bijvoorbeeld naderhand dakkapellen op de woningen komen, dan betekent dat wel iets voor de privacy.

Aanvullend op punt 3 heeft reclamant een aanvullende schriftelijke zienswijze ingediend, deze is hieronder weergegeven.

Reclamant maakt zich zorgen dat - onder andere doordat de achterkant van een deel van de woningen gericht is naar zijn woning - zijn privacy wordt aangetast doordat:

- de bewoners van de wooneenheden achter hun huis richting de woning van de reclamant samenkomen en daardoor geluidsoverlast ontstaat die nu niet aanwezig is.
- op de bovenverdieping aan de achterzijde ramen worden gerealiseerd alsmede mogelijk in de toekomst een dakkapel waarbij men in de tuin van reclamant kan kijken. Reclamant wil daarom een beperking in het plan hebben. Reclamant is zich ervan bewust dat dakkapellen soms vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd, maar is van mening dat er dan wel regels kunnen worden gesteld in het bestemmingsplan t.a.v. blinde gevels.

4. Artikel 6.1 onder d van de planregels laat nutsgebouwen toe tot een bepaalde hoogte. Reclamant verzoekt dit niet toe te staan tussen de bebouwing en de weg. Gezien de hoogte heeft ook dit invloed op zijn uitzicht.
5. Reclamant geeft aan dat bijlage 2 (Staat van bedrijven) ontbreekt.

Reactie gemeente zienswijze 1

1 Bouwvlak

Het bouwvlak aan de voorzijde is in dezelfde voorgevelrooilijn geplaatst als de woningen ten oosten van het plangebied. Dit is gelijk met de voorgevel van de vroegere melkfabriek. In het beeldkwaliteitsplan is de plaatsing van de bouwblokken beschreven. In vergelijking met het huidige westelijk gelegen bouwblok in de beheersverordening, ligt deze 7 meter dichterbij de weg. Dit was in de aanvankelijke plannen 9 meter. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is dit eerder 2 meter van de weg vandaan geschoven. In de beheersverordening is de voorgevelrooilijn namelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing aan beide zijden van het perceel. Het huidige plan is op deze manier ingericht enerzijds om voldoende ruimte tussen de bebouwing te houden om het 'erfwonon' op een goede manier vorm te geven en anderzijds de verbinding met de Tynaarlosestraat te houden en daarmee het park achter het plangebied een blijvende plek te geven in het zicht vanaf de Tynaarlosestraat. Dat brengt met zich mee dat het bouwvlak 5 meter dichterbij de weg ligt dan de voorgevel van de woning van reclamant, zie figuur 1. De kortste afstand tussen de woning en het nieuwe bouwvlak is ca. 10 meter. Dat betekent dat er nog wel zicht blijft in oostelijke richting, maar dat er wel sprake is van beperking van het zicht. Het zicht op de Tynaarlosestraat vanuit de woning van reclamant wordt echter niet onevenredig aangetast door het voorliggende plan.



Figuur 1. Vergelijking bouwblokken voorliggende plan en beheersverordening Vries. Gearceerde gedeelte ligt buiten het bouwvlak van de beheersverordening.

Het plan behelst de realisatie van 15 sociale huurwoningen en is economisch uitvoerbaar. Initiatiefnemer heeft geen plan ingediend voor 14 woningen of minder. Wij vinden het plan ruimtelijk aanvaardbaar op deze manier. Daarbij zou de verbinding met de bebouwing aan de overzijde en met de Tynaarlosestraat zelf zwakker worden als dit blok van 4 woningen een blok van 3 woningen zou worden. Deze is belangrijk omdat hierdoor ook het park achter het plangebied beter aangesloten wordt op de Tynaarlosestraat. Er is dus geen reden om na te gaan of het bouwen van minder woningen leidt tot een uitvoerbaar plan.

Initiatiefnemer heeft met reclamant overlegd over de verschuiving van het bouwblok. Hierin overeengekomen dat het bouwblok (nogmaals) 2 meter naar het noorden opschuift. De overschrijding ten opzicht van het huidige bouwblok bedraagt dan 5 meter. Verder opschuiven is niet haalbaar, vanwege de afstand tot de voorgevels van de woningen die erachter worden gebouwd.

2 Bijgebouwen, erfwonon en privacy

Het plan bestaat uit 4 woningblokken die speels op een ruim gezamenlijk erf staan. Het erf is, net als de bouwblokken, bestemd als woongebied. Het is de bedoeling dat erf wordt gebruikt als buitenruimte welke de bewoners gezamenlijk delen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn vergunningsplichtige bijgebouwen niet toegestaan binnen de bestemming Woongebied. In de beheersverordening is het plangebied ook bestemd als Woongebied. Zowel in de huidige beheersverordening als volgens het ontwerpplan zijn in het achtererfgebied, zoals gedefinieerd in bijlage II van het Nederlandse Besluit omgevingsrecht, vergunningsvrije bouwwerken mogelijk.

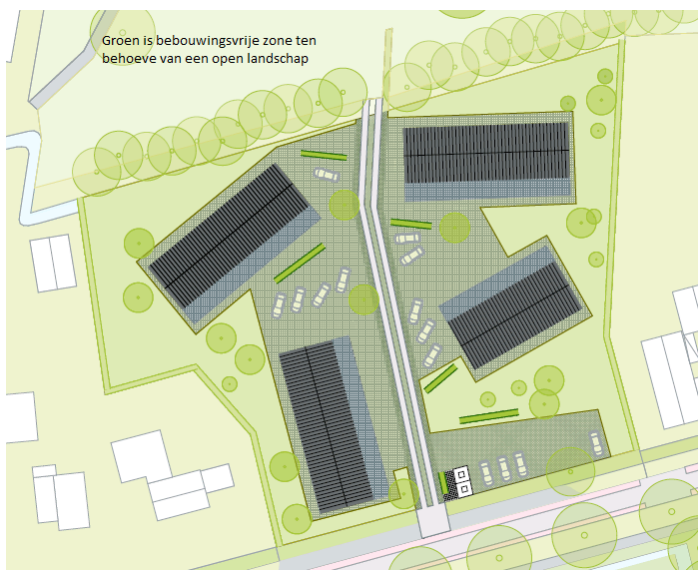
Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Afdelingsbestuursrecht van de Raad van State 201909275/1/R3. In deze uitspraak oordeelde de afdeling dat een beperking van vergunningsvrij bouwen noodzakelijk was in verband met locatie-specifieke omstandigheden. In de betreffende zaak werd een erf op minder dan 10 meter van een glastuinbouwbedrijf gesitueerd. Hiermee zou een bedrijfsgevoelig object (bijgebouw van een woning) op minder dan 10 meter van het bedrijf kunnen worden geplaatst. De Afdeling oordeelde dat het voorkomen van beperkingen van de bedrijfsvoering gerechtvaardigd is. De jurisprudentie waarnaar reclamant verwijst is hier niet van toepassing omdat er geen bedrijf naast het plangebied is gelegen en er ook geen andere locatie-specifieke omstandigheid is die het uitsluiten van vergunningvrije bouwwerken noodzakelijk maakt. Het doel

van reclamant is echter om duidelijk te maken, dat het zijn voorkeur geniet als er een regeling wordt getroffen die borgt dat er geen bouwwerken worden opgericht in het achtererfgebied.

De initiatiefnemer heeft toegezegd dat het toekomstige huurders van de woningen niet wordt toegestaan om bijgebouwen te plaatsen. Initiatiefnemer heeft dit ook per brief (24 juni 2020) bevestigd. Jurisprudentie leert echter dat als wij bebouwing willen weren, wij dat zelf moeten regelen. Dat is mogelijk door een bouwwerende bestemming op te nemen.

In de voorgaande bestemmingsplannen en de geldende beheersverordening is het oprichten van bijgebouwen altijd mogelijk geweest. Daarbij kan het oprichten van bijgebouwen er juist voor zorgen dat geluid het aangrenzende perceel minder bereikt. Er is dus wel het nodige voor te zeggen om ruimte te laten voor vergunningvrije bouwwerken. Dit geldt overigens niet voor de strook tussen het huidige bouwvlak en de grens van het nieuwe bouwvlak. Daar is op dit moment geen bebouwing mogelijk.

Het opnemen van een bouwwerende bestemming is echter wel een mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen. Zoals in het bkp is beschreven zijn bijgebouwen niet toegestaan. De vier bouwblokken staan in een open landschappelijke setting. Daarnaast vormt het plangebied een schakel tussen de Tynaarlosestraat en het park achter het plangebied. Daarom moet worden voorkomen dat ongewenste bebouwing het open landschappelijke karakter van het plan aantast. Bijgebouwen kunnen hier beeldverstorend werken. Het ligt dus vanuit ruimtelijke afwegingen voor de hand om te kiezen voor een bouwwerende bestemming, in ieder geval in het achtererfgebied.



Figuur 2. Voorstel bebouwingsvrije zone in het groene gedeelte van plangebied. (wijzigingen in verschuiving bouwblok zijn hierin nog niet verwerkt).

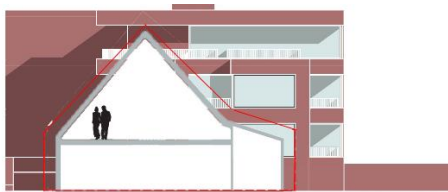
3 Geen beschrijvingen woningen en aantasting van de privacy en woongenot

Voor het plan is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op pagina 23 is beschreven aan welke criteria de woningen moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt om de kwaliteiten van deze specifieke locatie te borgen en zal dienen als een toetsingskader voor welstand. Er is dus wel degelijk een helder kader voor de woningen. Het definitieve ontwerp wordt opgesteld als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ook waar het gaat om de privacy en het woongenot volgen wij de zienswijze niet. Vanuit planologisch oogpunt is de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige planologische situatie uit

het oogpunt van privacy en woongenoot verbeterd, zie figuur 4 en 5. In de huidige planologische situatie moet worden uitgegaan van een appartementencomplex van twee tot drie verdiepingen met zicht op de tuin van reclamant. Het nieuwe bouwvlak is weliswaar 4 meter dichter (zie figuur 1) bij de perceelgrens van reclamant maar de inkijk en daarmee ook aantasting van het woongenot is beduidend minder ten opzichte van de huidige planologische situatie. In het nieuwe plan is er vanaf de eerste verdieping inderdaad zicht op de tuin van reclamant, maar dit betreft zicht vanaf een slaapkamer en hier wordt (overdag) slechts beperkt verbleven. Vanaf de begane grond zelf is nauwelijks tot geen inkijk op de tuin van reclamant.

In het voorliggende plan is het aantal wooneenheden naast reclamant ook beduidend minder dan in de beheersverordening. In het bouwblok zijn volgens de beheersverordening 16 appartementen mogelijk. In het huidige plan wordt dit opgedeeld in 4 bouwblokken, waarvan 2 bouwblokken van 4 woningen die enig zicht op zijn tuin zouden kunnen hebben. Voor reclamant kan dan ook worden beargumenteerd dat het woongenot ten opzichte van de beheersverordening verbeterd: het aantal toekomstige bewoners (met en zonder zicht op zijn tuin) is minder dan de mogelijkheden in de bestaande situatie volgens de beheersverordening. Dit neemt niet weg dat wij begrijpen dat hij redeneert vanuit de huidige situatie, waarin er geen bebouwing staat. Dat is echter juridisch gezien niet het uitgangspunt.



Figuur 4. Zicht vanaf de Tynaarlostraat nieuwe bebouwing en bebouwingsmogelijkheden beheersverordening.



Figuur 5. Zicht vanaf de zijdelingse perceelgrens nieuwe bebouwing en bebouwingsmogelijkheden beheersverordening.

Dat reclamant nu geen geluidsoverlast ervaart is logisch aangezien het appartementencomplex niet is gerealiseerd. Echter moet ook hier worden gekeken naar de planologische situatie en niet naar de feitelijke situatie. Volgens de beheersverordening Vries is de bestemming nu Woongebied, het perceel kan tot op de erfgrens van reclamant worden gebruikt als tuin met de daarbij horende leefgeluiden. Ook in de nieuwe situatie wordt dit perceel ingericht als tuin, dit maakt geen verschil met het huidige planologische regime. Daarnaast is het niet ongebruikelijk dat bij appartementen balkons gerealiseerd worden. Ook dat kan leiden tot leefgeluiden op het perceel van reclamant.

Reclamant wil niet dat er in de toekomstige situatie een dakkapel wordt gerealiseerd. Volgens het beeldkwaliteitsplan zijn dakkapellen uitgesloten. Daarnaast heeft de initiatiefnemer per brief (24 juni 2020) bevestigd aan reclamant dat het toekomstige huurders niet is toegestaan om zaken bij de woning aan te bouwen/bij te bouwen, zoals dakkapellen.

Vergunningsvrij is het wel mogelijk om dakkapellen te realiseren aan de achterzijde van de toekomstige woningen overeenkomst de bepalingen in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht artikel 2 lid 4. Planologisch kunnen hier geen beperkingen worden opgelegd, omdat deze wetgeving prevaleert boven wat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Maar daarnaast is, zoals uit het voorgaande al blijkt, de vraag of dakkapellen op de woningen in het kader van behoud van privacy een verslechtering zijn ten opzichte van een derde woonlaag appartementen.

4 Nutsgebouwen

Artikel 6.1 onder d is een algemene afwijkingsregel. Deze bepaling geldt ook in het huidige planologische regime. Wij willen op voorhand geen locaties voor nutsgebouwen uitsluiten, zeker ook vanuit het maatschappelijk belang voor goede nutsvoorzieningen. Dat is ook de reden dat deze bepaling onder de algemene afwijkingsregels valt. Daarnaast kan er alleen afgeweken worden van het bestemmingsplan mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

Mocht er een verzoek komen van een nutsbedrijf dan worden bovenstaande voorwaarden gehanteerd. Daarbij kan worden aangetekend dat de plaatsing van een nutsbouw voor de voorgevelrooilijn in principe het bebouwingsbeeld aantast.

5 Bijlage staat van bedrijven

Bijlage 2, de Staat van bedrijven, ontbreekt inderdaad per abuis in het ontwerp plan. De bijlage wordt bij vaststelling toegevoegd.

Conclusie zienswijze 1

Aan de zienswijzen genoemd onder de punten 1 en 5 wordt (gedeeltelijk) tegemoetgekomen. In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Het linker bouwvlak aan de Tynaarlosestraat van het plangebied wordt 2 meter noordelijk (van de weg af) opgeschoven.
- Bijlage 2 Staat van bedrijven wordt toegevoegd.
- Opnemen van een bouwwerende bestemming in een gedeelte van het plangebied om de landschappelijke kwaliteit te borgen.

Zienswijze 2

1. Voor de ontwikkeling van het voorliggende zijn een tweetal informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarbij vertegenwoordigers van Woonborg en de gemeente aanwezig waren. Hierin werd aangegeven dat er een concept bestemmingsplan zou worden opgesteld. Reclamant heeft de suggestie aan de initiatiefnemer en gemeente meegegeven om de eigenaren van de aanliggende percelen de gelegenheid te bieden om op onderdelen mee te laten denken. Reclamant is overvallen door het plotseling ter inzage leggen van het ontwerp plan.
2. In het voorliggende plan is niet expliciet aangegeven waar de woningen zullen worden gebouwd. De gepresenteerde tekeningen bieden slechts een indicatie. Het bouwblok van de beheersverordening wordt overschreden aan de zijde van reclamant.
3. Reclamant geeft aan de uitwerking van het concept erfbewoning te missen en vraagt of bijgebouwen zijn toegestaan.
4. Reclamant staat op zich positief tegenover het voorliggende maar verzoekt om een gesprek met de gemeente en initiatiefnemer voordat de besluitvorming in de raad plaatsvindt.

Op 16 juli 2020 heeft reclamant laten weten de zienswijze in te trekken, na overeenstemming met de initiatiefnemer over het voorstel om de bouwblokken iets aan te passen. Toch reageren wij hier nog op, omdat de zienswijzen aan de orde zijn geweest tijdens een gesprek waarbij beide reclamanten aanwezig waren en voor uw beeldvorming.

Reactie gemeente zienswijze 2

1 Informatieavond en ter inzage legging plan

Initiatiefnemer heeft op 19 februari 2019 een eerste informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Toen waren de plannen nog niet concreet. Op 15 januari 2020 is het voorliggende plan gepresenteerd aan omwonenden. Op de informatieavond is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure zou worden gebracht. Reclamant was niet aanwezig op de informatieavond op 15 januari. Initiatiefnemer heeft reclamant kort daarna als direct belanghebbend uitgenodigd om het voorliggende plan toe te lichten. Bij dit gesprek waren geen vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig.

Het college heeft op 17 maart 2020 besloten om het plan ter inzage te leggen. In verband met corona en daarmee samenhangende maatregelen is het plan iets later, namelijk vanaf 17 april 2020, ter inzage gelegd voor de periode van 6 weken. De publicatie is op de wettelijk voorgeschreven wijze gebeurd.

2 Onduidelijk waar woningen worden gebouwd.

De bouwblokken zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen deze bouwblokken moeten de woningen worden gebouwd. Daarnaast is aangegeven hoeveel woningen per bouwblok zijn toegestaan en wat de maximale afmetingen zijn. Daarmee is voldoende duidelijk waar de woningen worden gebouwd. Het voorliggende plan past niet in de beheersverordening, waaronder het bouwblok van het appartementencomplex, zoals aangegeven in figuur 1. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om het initiatief mogelijk te maken.

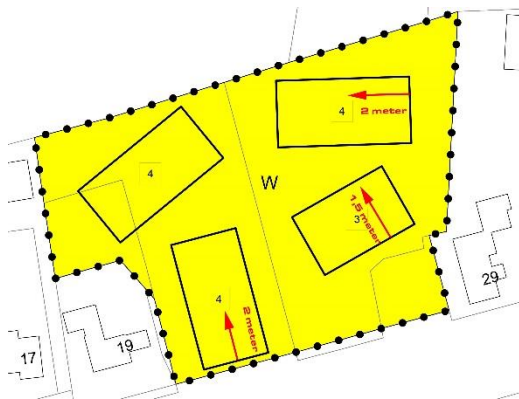
3 Bijgebouwen en concept erf woning

Zie antwoord 2 bij zienswijze 1.

3 Verzoek om gesprek

De zienswijze is eerst als pro forma aangemerkt. Getracht is doormiddel van twee overleggen op 3 en 24 juni om tot een oplossing te komen tussen initiatiefnemer en reclamant. Daarbij kwam onder meer aan de orde dat de grens van het plangebied deels buiten het perceel van Woonborg ligt. Reclamant en Initiatiefnemer zijn overeengekomen het bouwblok iets te verschuiven, zoals figuur 6 aangeeft.

Met deze kleine wijziging blijven de stedenbouwkundige uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan gewaarborgd.



Figuur 6. Voorgestelde wijziging bouwvlak.

Conclusie zienswijze 2

Aan de zienswijzen genoemd onder de punt 2 wordt (gedeeltelijk) tegemoetgekomen. In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Het rechter bouwvlak aan de Tynaarlosestraat wordt 2 meter noordelijk opgeschoven.
- Het rechter bouwvlak aan de noordelijke kant van het plangebied wordt 2 meter westelijk opgeschoven.
- Op de verbeelding wordt de oostelijke plangrens gecorrigeerd op de juiste kadastrale situatie.
- Opnemen van een bouwwerende bestemming in een gedeelte van het plangebied om de landschappelijke kwaliteit te borgen.

3. Ambtshalve wijzigingen

- Artikel 3.2 lid g is overbodig omdat er geen bijgebouwen zijn toegestaan.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- De grens van het linker bouwvlak aan de zuidzijde van het plangebied wordt 2 meter noordelijk opgeschoven.
- Het rechter bouwvlak aan de Tynaarlosestraat van het plangebied wordt 2 meter noordelijk opgeschoven.
- Het rechter bouwvlak aan de noordelijke kant van het plangebied wordt 2 meter westelijk opgeschoven
- Op de verbeelding wordt de oostelijke plangrens gecorrigeerd op de juiste kadastrale situatie;
- Het achtererfgebied van de woningen krijgt een bouwwerende bestemming;
- Bijlage 2 Staat van bedrijven wordt toegevoegd.