

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Holterweg nabij 93'

Gemeente Deventer
december 2015

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 april 2015 tot en met 27 mei 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Holterweg nabij 93', beeldkwaliteitsplan en ontwerp hogere grenswaarde besluit ter inzage gelegd. Dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plannen.

Onder meer naar aanleiding van de zienswijzen zijn wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

Toelichting

- in de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.3 de ladder van duurzame verstedelijking geactualiseerd.
- in paragraaf 4.2 is de tekst met betrekking tot de milieuaspecten geluid en milieuzonering aangepast ten behoeve van de leesbaarheid en duidelijkheid.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen waarom in de regels is opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd.
- De kavelpaspoorten uit het beeldkwaliteitsplan leggen de ontsluitingen van de woningen te nadrukkelijk vast. Het beeldkwaliteitsplan blijft opgenomen in het bestemmingsplan ter inspiratie en als richtinggevend document. Het beeldkwaliteitsplan wordt niet ter vaststelling aangeboden aan de raad. Door het beeldkwaliteitsplan niet vast te laten stellen, worden de 'normale' eisen van welstand uit de geldende Welstandsnota van toepassing.

Regels

In de algemene regels in Artikel 7.3 is de volgende parkeerbepaling opgenomen:

7.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in {hoofdstuk 2} sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- b. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen dienen de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015" en de "Nota parkeernormen 2013" in acht genomen te worden.

Verbeelding

De zone bijgebouwen ter plaatse van kavel twee is gewijzigd opgenomen. De zone is ter plaatse van de woning van reclamant 1 verkleind, zodat niet pal voor deze woning bijgebouwen kunnen worden opgericht.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Holterweg nabij 93' heeft ter inzage gelegen van 16 april 2015 tot en met 27 mei 2015. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.1. Zienswijze 1

Samenvatting

- a. In het geldende bestemmingsplan "Colmschate e.o" wordt in de toelichting aangegeven dat op het terrein Cellarius woningbouwplannen zijn en ter plaatse zes nieuwe woningen worden opgericht. Omdat deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn is ervoor gekozen deze niet in het bestemmingsplan op te nemen. Op het moment dat de plannen concreet zijn zullen deze een eigen planologische procedure moeten doorlopen. Reclamant is verrast dat er nu sprake is van 12 kavels en begrijpt de noodzaak hiertoe niet. Reclamant vindt zes kavels beter passen op de locatie. Gezien de ligging van het gebied in de groene entree van Deventer nabij de uitlopers van landgoed de Bannink en in acht genomen dat er al gewoond en gewerkt wordt vindt reclamant, in tegenstelling tot wat staat vermeld in het bestemmingsplan, dat het plan niet voldoende omgevingsbewust is ontworpen. Ook vindt reclamant niet dat 12 kavels aansluiten bij een kleinschalig dorpsmilieu met een korrel die aansluit bij de omgeving zoals het voorliggende bestemmingsplan vermeld.
- b. De wegstructuur is zodanig ontworpen dat hierdoor een maximale verkaveling ontstaat. Reclamanten stellen dat zij door de definities in het bestemmingsplan geen voorgevel meer hebben. In de huidige situatie is deze gekeerd naar de Holterweg. In de nieuwe situatie is deze gekeerd naar achtertuinen van de te plannen woningen.
- c. Reclamanten stellen dat geen overleg is gevoerd met omwonenden. Met het plan wordt geen rekening gehouden met bestaande situaties. De bestaande kavels worden weggemoffeld. Er kan zelfs een afscheiding met een hoogte van 3 meter worden gecreëerd waardoor het uitzicht helemaal weg is. Reclamanten stellen dat het groene beeld van het buurtje wordt bepaald door lage hagen om zo het dorps kleinschalige karakter te behouden.
- d. Reclamanten vinden dat de inrichting van de nieuwe kavels op een andere wijze dient te gebeuren. Het draaien van de woningen met de voordeur gericht naar de voordeur van reclamant vinden zij een reële optie.
- e. Reclamanten halen een tekst aan uit het voorliggende bestemmingsplan. De bewoners van de kavels 93b t/m 99 zijn in de huidige en toekomstige situatie medegebruikers. In een latere planfase zal een passende medefinancieringsregeling in overleg worden bepaald. Reclamanten hebben niet gevraagd om de ontwikkeling en deze kosten liggen dan ook bij de initiatiefnemer.
- f. Reclamanten stellen voor de calamiteitendoorsteek op een andere manier vorm te geven. Bij de zienswijze is een voorstel gevoegd. Door de huidige calamiteitendoorsteek vindt ernstige verzwaring plaats van verkeersbewegingen, zeker in relatie tot mogelijke ontwikkelingen bij de oude boterfabriek.
- g. In de ontwerpfase is archeologisch onderzoek verricht middels boringen in de noordwesthoek van het plan. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan staat echter op de noord oost kant het gebied aangeduid als verwachtingsvol.

Beantwoording

- a. Het vigerende bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld. In deze periode heeft de eigenaar aangegeven dat hij op deze gronden woningbouw wil realiseren. Deze locatie wordt getypeerd als een inbreidingslocatie. Conform het gemeentelijk beleid uit het 'Structuurplan Deventer 2025' d.d. 2004, is op deze locatie nieuwbouw van kwalitatief goede woningen mogelijk. In de periode van het vaststellen van de structuurvisie was de planvorming voor deze locatie nog niet concreet. Wel heeft de eigenaar destijds concepten uitgewerkt met circa zes woningen. Aangezien de plannen nog niet concreet konden worden opgenomen in het bestemmingsplan is voor de volledigheid in de toelichting wel aangegeven dat op deze locatie in de toekomst

woningbouw mogelijk wordt passend binnen gemeentelijk beleid en is hierbij als voorbeeld het concept gebruikt met zes woningen. Hierbij heeft de gemeente niet aangegeven dat er maximaal zes woningen kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente is van mening dat de twaalf vrijstaande woningen zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan zich beter verhouden tot de omliggende omgevingskarakteristiek. De twaalf woningen sluiten goed aan op de korrelgrootte van de naastgelegen dorpskern. De realisatie van zes vrijstaande woningen in een duurder segment zou kunnen leiden tot een te solitaire villawijk. Samen met het beeldkwaliteitsplan, de bouwregels en inrichting van de openbare ruimte is het plan zodanig vormgegeven dat het goed past bij een kleinschalig dorpsmilieu en de omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet komt ook voort uit de keuze om de rechte doorsteek naar de bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied tussen spoor en plangebied te behouden. Aan de westzijde van het plangebied is een verbinding gemaakt naar de mogelijke ontwikkelingslocatie op het terrein van de voormalige melkfabriek. Deze ontsluiting is in principe een langzaam verkeersverbinding welke niet is bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, welke tevens als calamiteitenroute voor personen kan dienen. De verkaveling aan de oostzijde is ontworpen aan een hofje waarop ook de voorkanten van de woningen op aansluiten.

- b. De woning van reclamant staat op ruime afstand van de Holterweg. De woning van reclamant wordt ontsloten over het perceel aan de oostzijde van de woning. De voordeur en het parkeren voor de woning vindt plaats in oostelijke richting de ontsluitingsweg. De planontwikkeling is aan de zuidzijde van woning van reclamant voorzien. Dat de zuidgevel van woning van appellanten nu richting de achtertuinen van de nieuw te projecteren woningen staat betekent nog niet dat hiermee er geen voorgevel meer is. Dit blijft ongewijzigd gezien de feitelijke situatie en kenmerken.
- c. De initiatiefnemer heeft aangegeven overleg te hebben gevoerd met omwonenden. Er is na studie aan de hand van een aantal varianten, gekozen voor hofjesachtige structuur zodat de woningen niet rechtstreeks zijn ontsloten aan de Holterweg. In het bestemmingsplan is aangegeven dat hoofdgebouwen en bijgebouwen gebouwd dienen te worden binnen het op de situatietekening aangegeven bouwvlak. Het hoofdgebouw en het bijgebouw vormen architectonisch een geheel. In het ontwerp bestemmingsplan is volgens de standaardssystematiek een ruime zone voor bijgebouwen aangehouden om op deze wijze flexibiliteit te verkrijgen mocht het uiteindelijke bouwplan in de uitwerking minimale aanpassingen nodig heeft. Ter plaatse is de situatie beoordeeld en gezien de situering van de woning van reclamanten en het uitgangspunt dat het hoofdgebouw en het bijgebouw een architectonisch geheel moeten vormen is de zone bijgebouwen voor deze kavel aangepast. Hierdoor is geborgd dat de aangrenzende woning minder belemmerd wordt in het uitzicht.

Ter plaatse is de situatie beoordeeld en gezien de situering van de woning van reclamanten met de overwegingen in de zienswijze is tevens is besloten de verbeelding aan te passen. De zone bijgebouwen van de aangrenzende bouwkvavel is verkleind zodat er bijgebouwen niet pal voor woning van reclamanten kan worden opgericht.

Verder is, teneinde de oriëntatie en ontsluiting van de woningen meer vrij te laten overeenkomstig de wens van reclamanten, het beeldkwaliteitplan in het bestemmingsplan enkel ter inspiratie en als richtinggevend document opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is zodanig opgesteld dat geen ruimte meer is voor wijzigingen in onder meer de oriëntatie van de woningen. Door het beeldkwaliteitsplan niet vast te laten stellen, worden de 'normale' eisen van welstand uit de geldende Welstandsnota van toepassing. Hierdoor kan de voorgevel van een nieuwe woning ook richting de bestaande woning worden georiënteerd, waardoor in ruimtelijke zin minder een 'achterkantsituatie ontstaat.

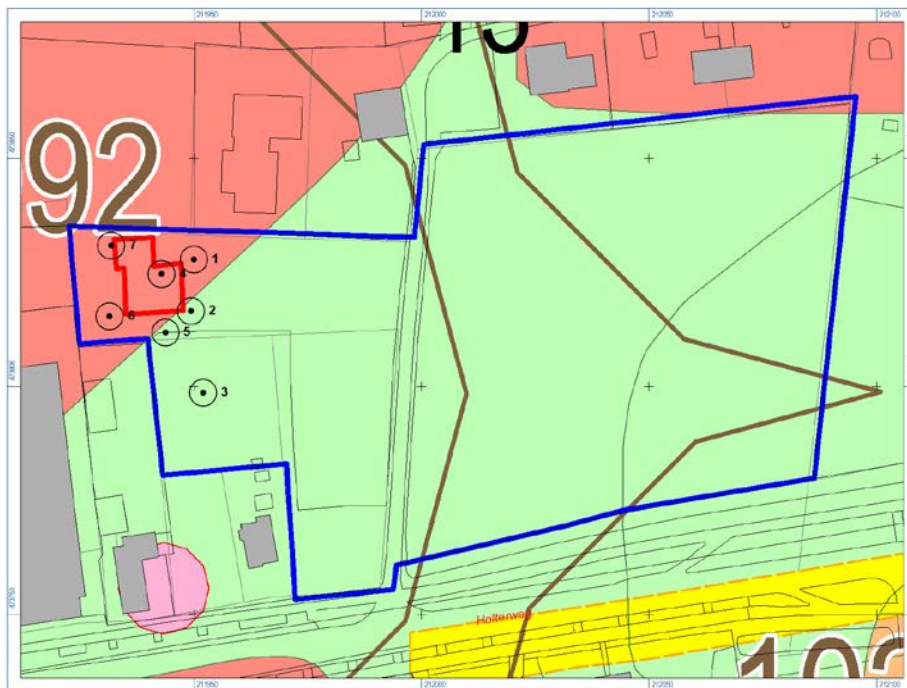
- d. Zie beantwoording onder c.
- e. De door reclamanten aangehaalde tekst is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan: het stedenbouwkundige plan. De huidige bewoners van het gebied gebruiken de betreffende ontsluitingsweg al vele jaren. Het gebruik van de ontsluiting over de gronden van de eigenaar betreft privaatrechterlijke afspraken tussen eigenaar en gebruikers. Het bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke private afspraken, maar regelt het toegelaten gebruik van de gronden. Het bestemmingsplan laat geen ander gebruik toe dan voor verkeersdoeleinden bestemd en ander gebruik is niet toegestaan.
- f. Mogelijk wordt het terrein aan de noordzijde van de voormalige melkfabriek op termijn ontwikkeld. Ten behoeve van een plan met woningen aldaar is het noodzakelijk dat een calamiteitenontsluiting vanaf dat plangebied is geregeld. De eigenaren van de gronden

rondom de melkfabriek en de eigenaar van de onderhavige planlocatie hebben overeenstemming bereikt over een dergelijke calamiteitenontsluiting. De ontsluiting is niet primair bedoeld voor doorgaande verkeersdoeleinden voor gemotoriseerd verkeer. De omvang en het profiel van de weg laat ook geen doorgaand verkeer toe, maar is ingericht als vluchtweg van personen bij calamiteiten.

Gezien de stedenbouwkundige opzet van het onderliggende bestemmingsplan is het niet wenselijk om de weg te verplaatsen zoals voorgesteld door reclamanten, omdat deze in strijd lijkt met eerder aangegeven zienswijze van reclamanten. Door verlegging van de weg ontstaan twee woningen en mogelijke bebouwing voor de woning van reclamanten.

- g. Het nu geldende bestemmingsplan Colmschate e.o. is vastgesteld in 2012. Hierbij gold de archeologische verwachtingskaart uit 2006 als uitgangspunt. Bij het opstellen van een bestemmingsplanwijziging wordt altijd gebruik gemaakt van zo recent mogelijke archeologische informatie. Voor het nieuwe bestemmingsplan is in de bureaustudies gebruik gemaakt van de verwachtingskaart uit 2013. De dubbelbestemmingen op basis van de verwachtingskaart uit 2006 komen daarmee te vervallen.

De verwachting wijkt op de nieuwe verwachtingskaart in dit gebied sterk af van de verwachting zoals die in 2006 is geformuleerd. In de noordoosthoek is geen sprake meer van een verwachting. De recent vastgestelde verwachtingenkaart geeft een hoge verwachting in de noordwesthoek van het plangebied. Daarom is in deze hoek van het plangebied archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het booronderzoek geven aanleiding om de archeologische verwachting van dit deel naar beneden bij te stellen. Om deze reden is uiteindelijk geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verwachtingenkaart 2013

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen op twee punten. Het beeldkwaliteitsplan zal niet ter vaststelling worden aangeboden aan de raad, waardoor de woningen ook op andere manieren kunnen worden georiënteerd. Op de verbeelding wordt de zone bijgebouwen van kavel 2 aangepast.

Zienswijze 2

Samenvatting

Op het terrein is nu een hoveniersbedrijf gevestigd. Het bedrijf verricht aanleg van en onderhoudswerkzaamheden aan tuinen en plantsoenen in de regio. Op het perceel vinden soms

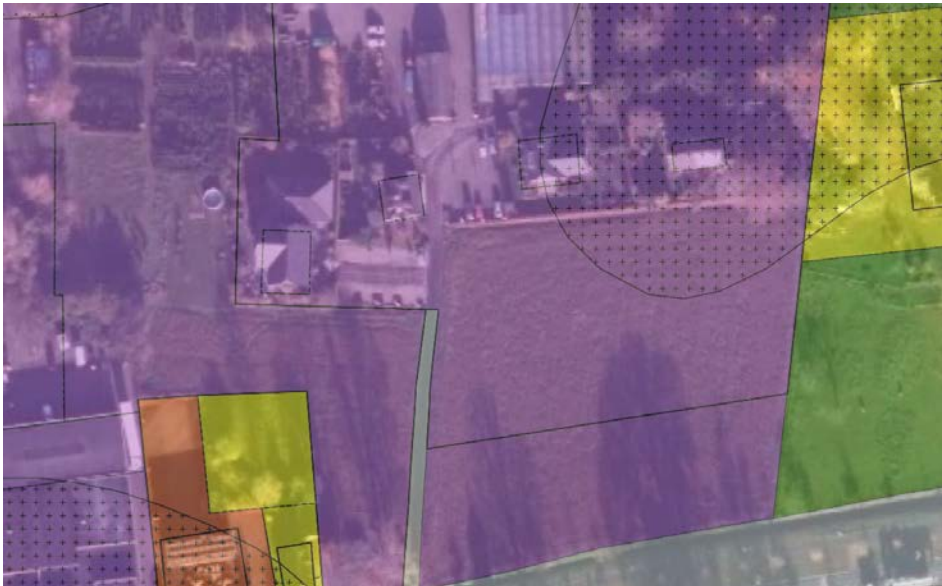
voorbereidende werkzaamheden plaats op het terrein door eigenaren en 7 medewerkers. Het transport van en naar het bedrijf vindt plaats met transportbussen met aanhangwagens. Dagvoorraad aan materiaal worden op de bedrijfslocatie geleverd met vrachtwagens. Snoeihout wordt op het bedrijfsterrein verzameld en met een vrachtwagen afgevoerd. Tenslotte vindt op de daartoe aangewezen dagen verkoop van vuurwerk plaats.

- a. Van toepassing is het huidige bestemmingsplan Colmschate e.o. vastgesteld op 20 juni 2012. Door wijziging van het bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak met 40% verkleind. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel zijn nu 40% van het totale oppervlak. Het bedrijf is nu het enige bedrijf op de bedrijfsbestemming. Door verkleining van het oppervlak met de bestemming bedrijf worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor hoveniersbedrijf van het bedrijf fors verkleind. Daarnaast zijn de grenzen van het bouwvlak zonder overleg aangepast.
- b. Twee geplande woningen, nummers 2 en 5 van het stedenbouwkundig plan ontsluiten direct op de toegangsweg van hoveniersbedrijf De Colm. De parkeernorm van gemeente Deventer is, voor gebieden 'rest bebouwde kom' voor vrijstaande woningen, 2,1 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig & beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het nieuwe bestemmingsplan, gaat uit van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan twee in de garages/ het bijgebouw van de nieuwe woningen. Dat de garages gebruikt gaan worden voor parkeren van auto's is ver van de werkelijkheid en een onjuiste interpretatie van de parkeernorm. De CROW stelt dat naast de norm ook gekeken moet worden naar realiteit. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Hierdoor zal het langsparkeren langs de toegangsweg van het bedrijf niet incidenteel zijn maar dagelijks.
- c. De toegangsweg naar hoveniersbedrijf De Colm wordt 550 cm breed waarbij langsparkeren is toegestaan. Er worden geen parkeervak aanduidingen gemaakt. Voor langsparkeren is een breedte nodig van minimaal 250 cm. CROW adviseert om een grotere breedte aan te houden dan 250 centimeter in verband met het feit dat auto's steeds breder worden gemaakt. Eveneens moet hier rekening worden gehouden met het een overgroei van de hagen. In het beeldkwaliteitsplan staan langs de toegangsweg heggen gesitueerd. Er blijft een wegbreedte over van ca. 250 cm, dit is voor de toelevering met vrachtwagens voor hoveniersbedrijf De Colm veel te krap. Door bestemmingsplan wijziging wordt het bedrijf ernstig belemmerd in haar bedrijfsvoering.
- d. Voor de tuinaanleg worden geleverd op de bedrijfslocatie met 40 tons vrachtwagens. In het stedenbouwkundig plan staan een aantal dwarsprofielen getekend van de geplande wegen waaronder de toegangsweg van het hoveniersbedrijf. Er is geen informatie te vinden aan welke verkeersassen deze wegen moeten voldoen. Het ontwerp bestemmingsplan 'Holterweg nabij 92' is een private ontwikkeling. Hoveniersbedrijf de Colm loopt door dit plan risico's om aangesproken te worden op wegverzakkingen. Dit risico is niet te aanvaarden.
- e. Het hoveniersbedrijf heeft een geldige milieuvergunning d.d. 1 november 2010. In het plan ontbreekt alle informatie en/of maatregelen voor het grote aantal verkeersbewegingen bij verkoop van vuurwerk en het reguliere verkeer voor het hoveniersbedrijf. Ook worden er, door sommige leveranciers 's nachts materialen gebracht en/of gehaald. Ook hierop wordt op geen enkele wijze aandacht besteed in het plan. Het bedrijf loopt grote risico's dat klachten gaan ontstaan en dat het bedrijf hierdoor een negatief imago krijgt, met als gevolg opbrengstderving. De richtlijn voor een hoveniersbedrijf is om 50 meter afstand aan te houden, gerekend vanaf de grens zoals weergegeven op verbeeldingskaart, voor woningbouw. Bij de berekening in de memo van DHV datum 7 april 2011 is geen rekening gehouden met de verkoop van vuurwerk en wordt gesteld dat de verkoopactiviteiten/bedrijfsactiviteiten alleen overdag plaatsvinden. De memo, bijlage van het bestemmingsplan, gaat uit van een rustige woonwijk. De memo gaat uit van indicatieve berekening t.a.v. geluid. Het akoestisch onderzoek van Royal Haskoning/DHV, datum december 2013, vermeld niets over hoveniersbedrijf De Colm. Het bestemmingsplan geeft aan 30 meter aan te houden tot een rustige woonwijk en 10 meter richtafstand tot omgevingstype gemengd. De onderbouwing in de memo van DHV en de regels in het bestemmingsplan zijn tegenstrijdig en onvoldoende onderbouwd. De memo staat vol met indicatieve gegevens. Het plan voldoet niet aan de richtlijnen voor de milieuzonering, waardoor het voortbestaan en ontwikkeling van het bedrijf in gevaar komen.
- f. Het hoveniersbedrijf heeft veel vaste klanten voor het onderhoud van groen. Voor de aanleg van tuinen is het bedrijf afhankelijk van steeds weer nieuwe klanten. Bij de toegangsweg aan de rand van de Holterweg staat het reclamebord van hoveniersbedrijf De Colm. In het ontwerpbestemmingsplan is onduidelijk wat hier mee gaat gebeuren (handhaven of

verwijderen). Tevens is vanaf de drukke verkeersader de Holterweg het bedrijf nu goed zichtbaar. De bereikbaarheid, herkenbaarheid en vindbaarheid zijn van levensbelang voor dit soort hoveniersbedrijven, met name ook vanwege de verkoop van vuurwerk in december. Door het bouwen van woningen 'pal voor de deur', is het bedrijf niet meer zichtbaar vanaf de Holterweg. Het bedrijf lijdt hierdoor schade, zowel omzetverlies als waardevermindering. Een planschade risico analyse ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt op de gronden van het bedrijf van reclamant een bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt niet gewijzigd door het onderhavige bestemmingsplan. Met onderstaande figuren wordt de situatie op grond van het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan getoond.



Figuur 1: uitsnede verbeelding bestaande situatie (bestemmingsplan Colmschate e.o. met in paars de geldende bedrijfsbestemming, ook ter plaatse van het plangebied.)



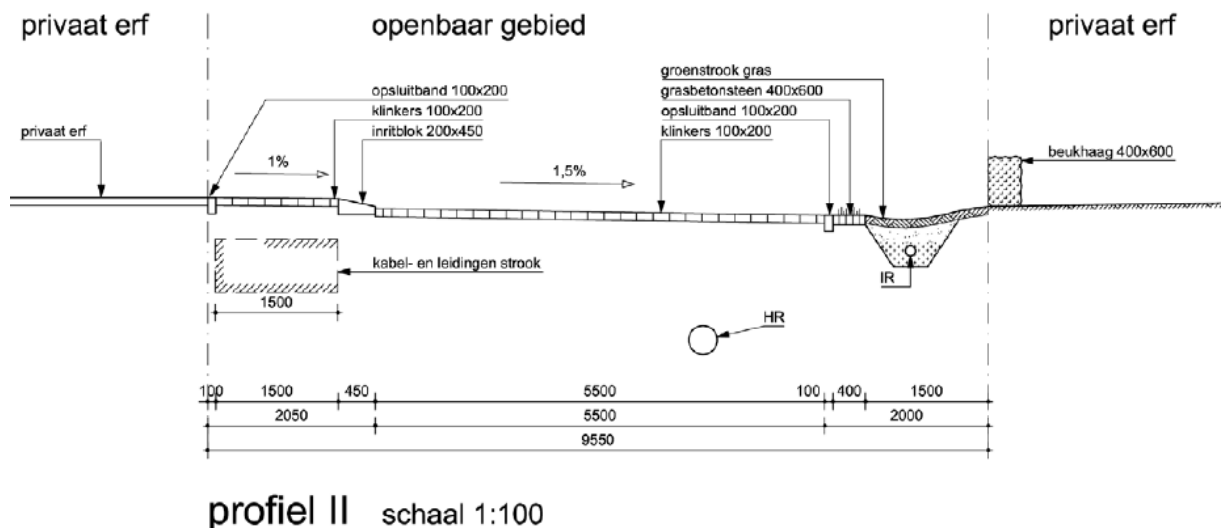
Figuur 2: Uitsnede verbeelding nieuwe situatie (bestemmingsplannen Colmschate e.o. en bestemmingsplan Holterweg nabij 93)

In de nieuwe situatie blijft de bestemming van de gronden van de reclamant ongewijzigd. Op de bedrijfsbestemming van reclamant zijn bedrijfsgebouwen toegestaan met een hoogte van

11 meter. Op de gronden geldt een maximum bebouwingspercentage van 40%. Doordat het bouwvlak met de bedrijfsbestemming nu wordt verkleind, omdat een deel van de gronden in het bouwvlak behoren bij het plangebied, is er per saldo sprake van een afname van het toegelaten bebouwingspercentage voor de gehele bedrijfsbestemming. Reclamant komt hierdoor echter niet in een nadelige situatie, omdat de gronden waarop het bouwvlak wordt verkleind niet in bezit zijn van reclamant. Reclamant geeft in zienswijze aan dat door verkleining van het totale bouwvlak de bedrijfsmogelijkheden worden verkleind. Reclamant hanteert dan het uitgangspunt dat de oorspronkelijk toegelaten 40% bebouwing in zijn geheel op de gronden van reclamant had kunnen worden gerealiseerd. Op de gronden waar nu woningbouw wordt voorzien, had de eigenaar van de gronden van het plangebied ook bedrijfsbebouwing kunnen oprichten, waardoor deze de door reclamant geclaimde 40% was afgenomen. Dat is nu eenmaal inherent aan deze wijze van bestemmen, waarbij gronden van meerdere eigenaren zijn gelegen in één bouwvlak met een vastgesteld bebouwingspercentage.

Reclamant constateert tenslotte terecht dat de grenzen van het bouwvlak zijn aangepast. Dat is een gevolg van het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'wonen' in het plangebied. De grenzen van het bouwvlak liggen nu strak op de eigendomsgrens van de gronden. De bestemming op de gronden van reclamant wijzigen echter niet.

- b. Er is begrip voor reactie van reclamant. De kavelpaspoorten uit het beeldkwaliteitsplan leggen de ontsluitingen van de woningen te nadrukkelijk vast, waardoor ontsluiting alleen mogelijk is op de oorspronkelijke ontsluitingsweg. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom in het bestemmingsplan opgenomen ter inspiratie voor de vormgeving van de woningen en inrichting kavel. Door het beeldkwaliteitsplan niet apart door de raad te laten vaststellen, geldt de Welstandsnota als kader voor de beeldkwaliteit. De woningen op de kavels 2 en 5 *kunnen* ontsluiten op de toegangsweg, die ook als toegangsweg voor reclamant wordt gebruikt. Reclamant vreest verder, in het geval van ontsluiting van de woningen 2 en 5 op de toegangsweg, voor langsparkeren langs de nieuwe toegangsweg, waardoor verkeer ten behoeve van het bedrijf wordt belemmerd. De toegangsweg wordt echter in de toekomstige situatie verbreed ten opzichte van de bestaande weg. Het huidige wegprofiel bedraagt 2,8 meter. In de toekomstige situatie bedraagt het profiel ter plaatse van kavels 2 en 5 in totaal 9,5 meter, waarbij de het wegprofiel 5 meter bedraagt.



Figuur 3: wegprofiel van toegangsweg ter plaatse van kavels 2 en 5

Langsparkeren wordt niet voorzien langs de toegangsweg. Wel wordt voorzien in een trottoir. Met het plan wordt voldaan aan de parkeernorm. Per kavel zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarnaast is er de mogelijkheid voor garages. Verder is er bij veel bezoek ruimte voor langsparkeren in de straatjes. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd.

- c. Zoals hierboven aangegeven is langs de toegangsweg niet per definitie voorzien in langsparkeren, maar wordt voorzien in een trottoir. Het bestemmingsplan heeft aan deze hoofdontsluitingsweg de bestemming 'verkeer en verblijfsgebied' meegegeven. De bestemming, waar de ontsluitingsweg in ligt, is op zijn smalst 9 meter. Dit geeft voldoende mogelijkheden om de ontsluiting goed te vorm te geven. De uitwerking van het civieltechnisch ontwerp van de weg is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is contractueel afgesproken dat de weg wordt uitgevoerd overeenkomstig de geldende eisen. In die zin heeft de gemeente voldoende houvast om ook daadwerkelijk te sturen op een goede uitvoering van de plannen.
- d. De betreffende ontsluitingsweg is ook op dit moment geen eigendom van reclamant. Het gebruik van de ontsluiting over de gronden van de eigenaar betreft privaatrechterlijke afspraken tussen eigenaar en gebruikers. Het bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke private afspraken, maar regelt het toegelaten gebruik van de gronden. De weg wordt overeenkomstig het civieltechnische plan aangelegd. De weg voldoet aan de eisen
- e. Voor de planontwikkeling is nader onderzoek uitgevoerd welke is beschreven in een memo van DHV d.d. 7 april 2011 en er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met deze beantwoording wordt ingegaan op de onderbouwing van het plan ten aanzien van de verschillende milieuaspecten.

Richtafstanden en gebiedstypering

Het plangebied ligt binnen de richtafstand, zoals bedoeld in de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering van Hoveniersbedrijf de Colm aan de Holterweg 95a te Deventer.

De richtafstand voor het hoveniersbedrijf bedraagt 50 meter (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven) vanwege het aspect geluid. De opslag van vuurwerk bedraagt maximaal 10 ton. De bijbehorende (gecorrigeerde) richtafstand is 30 meter (consumentenvuurwerk, verpakt) vanwege het aspect gevaar. Op grond van het bestemmingsplan is op het terrein van het hoveniersbedrijf (en op de overige in de directe omgeving van het plangebied gelegen terreinen) geen hogere milieucategorie toegelaten dan de feitelijk aanwezige bedrijven.

In de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad zoals reclamant terecht constateert, uitgegaan van een gemengd gebied. De toelichting wordt dan ook beschouwd als de onderbouwing van het plan. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige bedrijvigheid. Ook woongebieden nabij hoofdinfrastructuur zijn aan te merken als functiemengingsgebied. Gezien de ligging nabij de provinciale weg (Holterweg), het spoor Deventer-Almelo en diverse bedrijven, maakt dat het plangebied is te typeren als zo'n functiemengingsgebied. De richtafstanden tot omliggende bedrijven kunnen volgens de VNG systematiek binnen functiemengingsgebieden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In de nabijheid liggen verder een café met zalencentrum, snackbar, chinees restaurant, keukenhandel en een bedrijf dat zonnepanelen levert. Daarnaast heeft het gebied ten oosten van het plangebied een gemengde doeleinden bestemming waar categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. De richtafstanden voor het bedrijf als gevolg van de ligging in het gemengde gebied bedragen respectievelijk 30 en 10 meter. Omdat de geplande woningbouwlocatie is gelegen binnen de richtafstanden is nader onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat van de geplande woningen:

Voor het bedrijf van reclamant is op 1 november 2010 een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend voor een hoveniersbedrijf met eigen kweekplanten en de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk. Met een milieumelding d.d. 2012 is de opslagcapaciteit voor vuurwerk vergroot van 250 kg naar 500 kg. Er loopt op dit moment een nieuwe aanvraag over een detailaanpassing met betrekking tot de vuurwerkopslag, maar dit heeft geen effecten buiten de inrichting.

Vergunde situatie

Op basis van de indicatieve geluidberekening die is uitgevoerd op grond van de vergunde situatie van het Hoveniersbedrijf wordt voor de meest nabij gelegen woning aan de Holterweg 95 voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk. Het maximale geluidsniveau LA max voldoet aan de maximale richtwaarden van 70dB(A).

Akoestisch gezien is de verkoop van vuurwerk niet maatgevend voor de representatieve bedrijfssituatie en deze activiteiten vinden gedurende 3 dagen per jaar plaats. Om die reden kan de verkoop van vuurwerk vanuit *akoestisch oogpunt* buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie geluid

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor geluid, als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Gezien de ligging tussen de spoorlijn en de Holterweg en de huidige functiemening is er feitelijk sprake van een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied bedraagt het toelaatbaar geluidniveau 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit komt overeen met het standaard richtwaarde waar bedrijven aan moeten voldoen voor de milieuvergunning of melding. In de huidige situatie zijn er geluidgevoelige bestemmingen op kortere afstand van de bedrijfsbestemming dan het plangebied. Deze woningen zijn maatgevend voor de geluidbelasting. Als gevolg hiervan wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd door de nieuwe woonbestemmingen.

Verkoop van vuurwerk

Op grond van het Vuurwerkbesluit geldt een 'vrijwaringsgebied'. In een dergelijk gebied mogen geen woningen (kwetsbare objecten) aanwezig zijn. Het vrijwaringsgebied valt geheel binnen het eigen terrein van het hoveniersbedrijf. Het bedrijf voldoet aan de eisen uit het Vuurwerkbesluit. De huidige bedrijfsactiviteiten, alsmede de activiteiten met betrekking tot de verkoop van vuurwerk worden niet belemmerd door de ontwikkeling van de planlocatie.

Toekomstige bedrijfsontwikkelingen

Langs de noordgrens van de planlocatie waar woningen zijn voorzien grenst een bedrijfsbestemming. Langs die randen zijn op de bedrijfsbestemming bedrijfswoningen gesitueerd. Gezien de ligging van de bedrijfswoningen is het vrijwel onmogelijk om langs de randen van de bedrijfsbestemming nieuwe bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen. Alleen op het parkeerterrein tegenover het hoveniersbedrijf kunnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Ook kunnen daar bedrijfsgebouwen worden gebouwd met bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 1 en 2. Gezien ligging van de bedrijfswoningen die geen relatie hebben tot het bedrijf van reclamant moet reclamant bij eventuele ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten ook al rekening houden met die bedrijfswoningen. Deze woningen zijn bestemd als bedrijfswoning, maar feitelijk in gebruik als burgerwoningen. Bij gewenste bedrijfsactiviteiten op het parkeerterrein aan de voorzijde zijn naar verwachting milieumaatregelen nodig en uitvoerbaar waardoor ook de woningen op de planlocatie geen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten.

Het akoestische onderzoek d.d. december 2013 met kenmerk MD-AF20131946 is uitgevoerd vanwege onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De constatering van reclamant is correct dat in dit rapport de bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf niet in dit onderzoek zijn betrokken. De bedrijfsactiviteiten zijn beschouwd met de memo van DHV d.d. 7 april 2011 welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

- f. Het bedrijf is gelegen op circa 100 meter afstand van de Holterweg. Het grootste gedeelte van het bedrijf is aan het zicht onttrokken door de bestaande (bedrijfs)woningen. De zichtbaarheid is hiermee beperkt. Door de planontwikkeling zal het bedrijf wel vanaf enkele plekken minder zichtbaar zijn dan nu. Deze is echter niet zodanig dat gesproken kan worden van onvindbaarheid en onbereikbaarheid van het bedrijf en hiermee onredelijk. Het risico dat het bedrijf hiermee direct schade lijdt is hierdoor niet groot. Met de initiatiefnemer is zijn verder afspraken gemaakt over eventuele planschadeposten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen op twee punten.

- Het beeldkwaliteitsplan zal niet ter vaststelling worden aangeboden aan de raad, waardoor de woningen ook op andere manieren kunnen worden georiënteerd en ontsloten.
- De toelichting van het bestemmingsplan is op enkele punten aangescherpt overeenkomstig bovenstaande beantwoording met betrekking tot het aspect milieuzonering en geluid.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. In het geldende bestemmingsplan Colmschate e.o. wordt in de toelichting aangegeven dat op het terrein Cellarius woningbouwplannen zijn en ter plaatse zes nieuwe woningen worden opgericht. Omdat deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn is ervoor gekozen deze niet in het bestemmingsplan op te nemen. Op het moment dat de plannen concreet zijn zullen deze een eigen planologische procedure moeten doorlopen. Reclamant is verrast dat er nu sprake is van 12 kavels en begrijpt de noodzaak hiertoe niet. Reclamant vindt zes kavels beter passen op de locatie. Gezien de ligging van het gebied in de groene entree van Deventer nabij de uitlopers van landgoed de Bannink en in acht genomen dat er al gewoon en gewerkt wordt vindt reclamant, in tegenstelling tot wat staat vermeld in het bestemmingsplan, dat het plan niet voldoende omgevingsbewust is ontworpen. Ook vindt reclamant niet dat 12 kavels aansluiten bij een kleinschalig dorpsmilieu met een korrel die aansluit bij de omgeving zoals het voorliggende bestemmingsplan vermeld.
- b. De wegstructuur is zodanig ontworpen dat hierdoor een maximale verkaveling ontstaat. Reclamanten stellen dat zij door de definities in het bestemmingsplan geen voorgevel meer hebben. In de huidige situatie is deze gekeerd naar de Holterweg. In de nieuwe situatie is deze gekeerd naar achtertuinen van de te plannen woningen.
- c. In het plan staat vermeld: 'Er bevinden zich in en nabij het plangebied diverse kabels en leidingen. Tevens is een hogedrukriool aanwezig. Bij de inrichting van het plan en de civieltechnische werkzaamheden wordt rekening gehouden met deze kabels en leidingen.' In het verleden is de aan- en afvoer van leidingen gerealiseerd via de percelen van de bestaande bebouwing. Het riool, ooit zelf aangelegd door bewoners loopt via de eigen terreinen via het ooit eigen persriool naar de Holterweg. Dit is natuurlijk geen optimale en logische situatie. Normaal gezien lopen aan- en afvoer van dit soort voorzieningen alleen over eigen terrein naar de openbare voorziening veelal aan de weg. Naast riool gaat het ook over glasvezel, telefoon en wellicht ook gas en stroom. Deze onlogische situatie is door de historie van dit gebied ontstaan en levert gelukkig nooit problemen op tussen de verschillende bureaus. Reclamant stelt dat in het kader van ruimtelijke ordening in dit gebiedje de mogelijkheid bestaat om een gangbare ruimtelijke ordening aan te brengen. In het huidige plan wordt deze mogelijkheid tot ordening gemist. Een ontwerpbestemmingsplan zoals deze zou rekening moeten houden met bestaande bouw en komen tot een logische ordening van bestaande en nieuwe huizen ten opzichte van elkaar en mogelijke verbetering van aanvoer nutsvoorzieningen.
- d. Reclamant maakt zich zorgen over de vindbaarheid van de huidige adressen in de nieuwe situatie. Nu al zijn reclamanten voor buitenstaanders moeilijk te vinden.
- e. Dit plan is met de rug naar de bestaande bebouwing ontworpen en creëert daarmee nieuwe problemen daar waar je met een ander ontwerp mogelijk problemen kan oplossen danwel kan komen tot verbetering.
- f. In de ontwerpfase is archeologisch onderzoek verricht middels boringen in de noordwesthoek van het plan. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan staat echter op de noord oost kant het gebied aangeduid als verwachtingsvol.

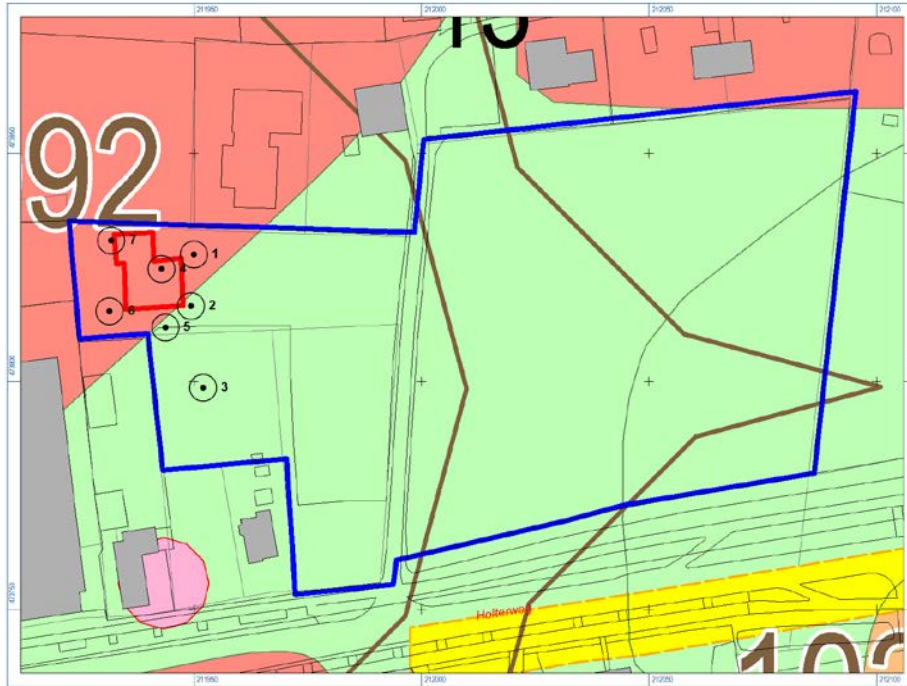
Beantwoording

- a. Het vigerende bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld. In deze periode heeft de eigenaar aangegeven dat hij op deze gronden woningbouw wil realiseren. Deze locatie wordt getypeerd als een inbreidingslocatie. Conform het gemeentelijk beleid uit het 'Structuurplan Deventer 2025' d.d. 2004, is op deze locatie nieuwbouw van kwalitatief goede woningen mogelijk. In de periode van het vaststellen van de structuurvisie was de planvorming voor deze locatie nog niet concreet. Wel heeft de eigenaar destijds concepten uitgewerkt met circa zes woningen. Aangezien de plannen nog niet concreet konden worden opgenomen in het bestemmingsplan is voor de volledigheid in de toelichting wel aangegeven dat op deze locatie in de toekomst woningbouw mogelijk wordt passend binnen gemeentelijk beleid en is hierbij als voorbeeld het concept gebruikt met zes woningen. Hierbij heeft de gemeente niet aangegeven dat er maximaal zes woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente is van mening dat de twaalf vrijstaande woningen zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan zich beter verhouden tot de omliggende omgevingskarakteristiek. De twaalf woningen sluiten goed aan op de korrelgrootte van de naastgelegen dorpskern. De realisatie van zes vrijstaande woningen in een duurder segment

zou kunnen leiden tot een te solitaire villawijk. Samen met het beeldkwaliteitsplan, de bouwregels en inrichting van de openbare ruimte is het plan zodanig vormgegeven dat het goed past bij een kleinschalig dorpsmilieu en de omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet komt ook voort uit de keuze om de rechte doorsteek naar de bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied tussen spoor en plangebied te behouden. Aan de westzijde van het plangebied is een verbinding gemaakt naar de mogelijke ontwikkelingslocatie op het terrein van de voormalige melkfabriek. Deze ontsluiting is in principe een langzaam verkeersverbinding welke niet is bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, welke tevens als calamiteitenroute voor personen kan dienen. De verkaveling aan de oostzijde is ontworpen aan een hofje waarop ook de voorkanten van de woningen op aansluiten.

- b. De woning van reclamant staat op ruime afstand van de Holterweg. De woning van reclamant wordt ontsloten over het perceel aan de west- en noordzijde van de woning. De voordeur en het parkeren voor de woning vindt plaats aan de noordelijke ontsluitingsweg. De planontwikkeling is aan de zuidzijde van woning van reclamant voorzien. Dat de zuidgevel van woning van appellanten nu richting de achtertuinen van de nieuw te projecteren woningen staat betekent nog niet dat hiermee er geen voorgevel meer is. De tuinen van reclamanten zijn nu ook feitelijk ingericht als 'achterkant' door aanwezige beplanting e.d. Dit blijft ongewijzigd gezien de feitelijke situatie en kenmerken.
- c. Bij de feitelijke realisatie van de geplande woningen zal zorgvuldig worden gekeken naar de samenhang tussen de bestaande aansluitingen op nutsvoorzieningen. Belemmeringen moeten worden voorkomen en mogelijk zijn er voordelen te behalen om zaken gemeenschappelijk te realiseren dan wel aan te passen. Deze civieltechnisch zaken worden echter niet via een bestemmingsplan geregeld en gaan buiten dit bestemmingsplan om.
- d. De nieuw te bouwen woningen komen voor enkele bestaande woningen, waardoor die van reclamant. De zichtbaarheid van de woning van reclamant wordt hiermee vanaf enkele plekken minder. Dit is echter niet zodanig dat gesproken kan worden van onvindbaarheid en hiermee onredelijk. De situatie verschilt in dit opzicht niet van diverse andere woonwijken.
- e. Er zijn verschillende stedenbouwkundige verkenningen voor het gebied gedaan. Uiteindelijk is gekozen voor een verkaveling met hofjes. De gemeente is van mening dat de twaalf vrijstaande woningen zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan goed inpasbaar zijn. De kavelgrootte sluit goed aan bij de bestaande omliggende woningen en de dorpskarakteristiek. Met het richtinggevend beeldkwaliteitsplan, de bouwregels en inrichting van de openbare ruimte is het plan zodanig vormgegeven dat het goed past bij een kleinschalig dorpsmilieu en de omgeving. Ten aanzien van de oriëntatie van het plan op de bestaande woningen wordt verwezen naar de beantwoording onder sub. b.
- f. Het nu geldende bestemmingsplan Colmschate e.o. is vastgesteld in 2012. Hierbij gold de archeologische verwachtingskaart uit 2006 als uitgangspunt. Bij het opstellen van een bestemmingsplanwijziging wordt altijd gebruik gemaakt van zo recent mogelijke archeologische informatie. Voor het nieuwe bestemmingsplan is in de bureaustudies gebruik gemaakt van de verwachtingskaart uit 2013. De dubbelbestemmingen op basis van de verwachtingskaart uit 2006 komen daarmee te vervallen.

De verwachting wijkt op de nieuwe verwachtingskaart in dit gebied sterk af van de verwachting zoals die in 2006 is geformuleerd. In de noordoosthoek is geen sprake meer van een verwachting. De recent vastgestelde verwachtingenkaart geeft een hoge verwachting in de noordwesthoek van het plangebied. Daarom is in deze hoek van het plangebied archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het booronderzoek geven aanleiding om de archeologische verwachting van dit deel naar beneden bij te stellen. Om deze reden is uiteindelijk geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verwachtingenkaart 2013

Conclusie

Zienswijze 3 geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Zienswijze 4

Samenvatting

- a. In het geldende bestemmingsplan Colmschate e.o. wordt in de toelichting aangegeven dat op het terrein Cellarius woningbouwplannen zijn en ter plaatse zes nieuwe woningen worden opgericht. Omdat deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn is ervoor gekozen deze niet in het bestemmingsplan op te nemen. Op het moment dat de plannen concreet zullen deze een eigen planologische procedure moeten doorlopen. Reclamant is verrast dat er nu sprake is van 12 kavels en begrijpt de noodzaak hiertoe niet. Reclamant vindt zes kavels beter passen op de locatie. Gezien de ligging van het gebied in de groene entree van Deventer nabij de uitlopers van landgoed de Bannink en in acht genomen dat er al gewoond en gewerkt wordt vindt reclamant, in tegenstelling tot wat staat vermeld in het bestemmingsplan, dat het plan niet voldoende omgevingsbewust is ontworpen. Ook vindt reclamant niet dat 12 kavels aansluiten bij een kleinschalig dorpsmilieu met een korrel die aansluit bij de omgeving zoals het voorliggende bestemmingsplan vermeld. De wegstructuur is zodanig ontworpen dat hierdoor een maximale verkaveling ontstaat. Reclamanten stellen dat zij door de definities in het bestemmingsplan geen voorgevel meer hebben. In de huidige situatie is deze gekeerd naar de Holterweg. In de nieuwe situatie is deze gekeerd naar achtertuinen van de te plannen woningen.
- b. In het plan staat vermeld: 'Er bevinden zich in en nabij het plangebied diverse kabels en leidingen. Tevens is een hogedrukriool aanwezig. Bij de inrichting van het plan en de civieltechnische werkzaamheden wordt rekening gehouden met deze kabels en leidingen.' In het verleden is de aan- en afvoer van leidingen gerealiseerd via de percelen van de bestaande bebouwing. Het riool, ooit zelf aangelegd door bewoners loopt via de eigen terreinen via het ooit eigen persriool naar de Holterweg. Dit is natuurlijk geen optimale en logische situatie. Normaal gezien lopen aan- en afvoer van dit soort voorzieningen alleen over eigen terrein naar de openbare voorziening veelal aan de weg. Naast riool gaat het ook over glasvezel, telefoon en wellicht ook gas en stroom. Deze onlogische situatie is door de historie van dit gebied ontstaan en levert gelukkig nooit problemen op tussen de verschillende burens. Reclamant stelt dat in het kader van ruimtelijke ordening in dit gebiedje de mogelijkheid bestaat om een gangbare ruimtelijke ordening aan te brengen. In het huidige

plan wordt deze mogelijkheid tot ordening gemist. Een ontwerpbestemmingsplan zoals deze zou rekening moeten houden met bestaande bouw en komen tot een logische ordening van bestaande en nieuwe huizen ten opzichte van elkaar en mogelijke verbetering van aanvoer nutsvoorzieningen.

- c. Reclamant maakt zich zorgen over de vindbaarheid van de huidige adressen in de nieuwe situatie. Nu al zijn reclamanten voor buitenstaanders moeilijk te vinden.
- d. Dit plan is met de rug naar de bestaande bebouwing ontworpen en creëert daarmee nieuwe problemen daar waar je met een ander ontwerp mogelijk problemen kan oplossen danwel kan komen tot verbetering.

Beantwoording

- a. Het vigerende bestemmingsplan is in 2012 vastgesteld. In deze periode heeft de eigenaar aangegeven dat hij op deze gronden woningbouw wil realiseren. Deze locatie wordt getypeerd als een inbreidingslocatie. Conform het gemeentelijk beleid uit het 'Structuurplan Deventer 2025' d.d. 2004, is op deze locatie nieuwbouw van kwalitatief goede woningen mogelijk. In de periode van het vaststellen van de structuurvisie was de planvorming voor deze locatie nog niet concreet. Wel heeft de eigenaar destijds concepten uitgewerkt met circa zes woningen. Aangezien de plannen nog niet concreet konden worden opgenomen in het bestemmingsplan is voor de volledigheid in de toelichting wel aangegeven dat op deze locatie in de toekomst woningbouw mogelijk wordt passend binnen gemeentelijk beleid en is hierbij als voorbeeld het concept gebruikt met zes woningen. Hierbij heeft de gemeente niet aangegeven dat er maximaal zes woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente is van mening dat de twaalf vrijstaande woningen zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan zich beter verhouden tot de omliggende omgevingskarakteristiek. De twaalf woningen sluiten goed aan op de korrelgrootte van de naastgelegen dorpskern. De realisatie van zes vrijstaande woningen in een duurder segment zou kunnen leiden tot een te solitaire villawijk. Samen met het beeldkwaliteitsplan, de bouwregels en inrichting van de openbare ruimte is het plan zodanig vormgegeven dat het goed past bij een kleinschalig dorpsmilieu en de omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet komt ook voort uit de keuze om de rechte doorsteek naar de bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied tussen spoor en plangebied te behouden. Aan de westzijde van het plangebied is een verbinding gemaakt naar de mogelijke ontwikkelingslocatie op het terrein van de voormalige melkfabriek. Deze ontsluiting is in principe een langzaam verkeersverbinding welke niet is bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, welke tevens als calamiteitenroute voor personen kan dienen. De verkaveling aan de oostzijde is ontworpen aan een hofje waarop ook de voorkanten van de woningen op aansluiten.
- b. De woning van reclamant staat op ruime afstand van de Holterweg. De woning van reclamant wordt ontsloten over het perceel aan de west- en noordzijde van de woning. De voordeur en het parkeren voor de woning vindt plaats aan de noordelijke ontsluitingsweg. De planontwikkeling is aan de zuidzijde van woning van reclamant voorzien. Dat de zuidgevel van woning van appellanten nu richting de achtertuinen van de nieuw te projecteren woningen staat betekent nog niet dat hiermee er geen voorgevel meer is. De tuinen van reclamanten zijn nu ook feitelijk ingericht als 'achterkant' door aanwezige beplanting e.d. Dit blijft ongewijzigd gezien de feitelijke situatie en kenmerken.
- c. De nieuw te bouwen woningen komen voor enkele bestaande woningen, waardoor die van reclamant. De zichtbaarheid van de woning van reclamant wordt hiermee vanaf enkele plekken minder. Dit is echter niet zodanig dat gesproken kan worden van onvindbaarheid en hiermee onredelijk. De situatie verschilt in dit opzicht niet van diverse andere woonwijken.
- d. Er zijn verschillende stedenbouwkundige verkenningen voor het gebied gedaan. Uiteindelijk is gekozen voor een verkaveling met hofjes. De gemeente is van mening dat de twaalf vrijstaande woningen zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan goed inpasbaar zijn. De kavelgrootte sluit beter aan bij de bestaande omliggende woningen en dorpskarakteristiek. Met het richtinggevend beeldkwaliteitsplan, de bouwregels en inrichting van de openbare ruimte is het plan zodanig vormgegeven dat het goed past bij een kleinschalig dorpsmilieu en de omgeving. Ten aanzien van de oriëntatie van het plan op de bestaande woningen wordt verwezen naar de beantwoording onder sub. b.

Conclusie

Zienswijze 4 geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.