

Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kernen'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 januari 2016 gedurende zes weken (tot en met 3 maart 2016) voor een ieder ter visie gelegen.

Het is wenselijk om het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen, maar het kan ook gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt.

In het volgende hoofdstuk komen deze zogenoemde ambtshalve wijzigingen, waar nodig vergezeld van een toelichting, aan de orde.

2. Lijst ambtshalve wijzigingen

a. Algemeen

In zijn algemeenheid zullen de regels en toelichting tekstueel worden aangepast naar aanleiding van de geconstateerde spel- en taalfouten, zoals bijvoorbeeld '*respectievelijk*' in artikel 16.2.2 onder f (bouwregels 'Wonen').

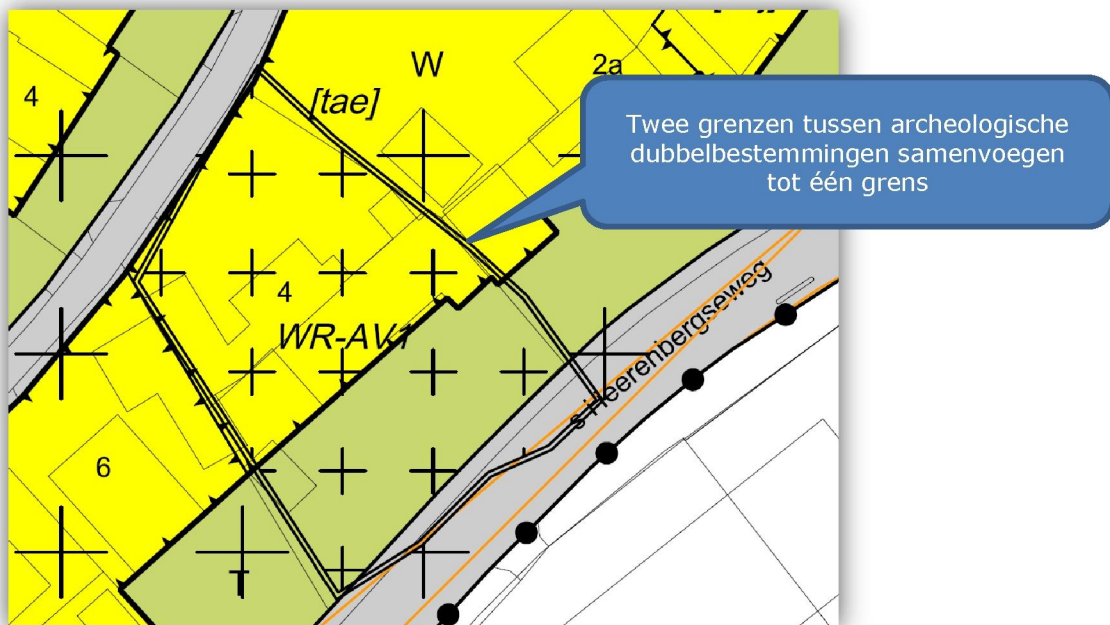
b. Verbeelding

Analoge verbeelding

Aan de analoge verbeelding dient de Verklaring (kadastrale en topografische gegevens) en de bladindeling te worden toegevoegd.

Archeologie

De begrenzing tussen de archeologische verwachtingswaardes 1 en 3 op de percelen 's-Heerenbergseweg 4 en Oude Kapelstraat 3A in Lengel sluit niet goed op elkaar aan, waardoor een dubbele grens ontstaat (zie onderstaande afbeelding). Dit wordt aangepast, zodat één grens ontstaat.



Bouwvlakken

Geconstateerd is dat in 's-Heerenberg bij twee bestemmingsvlakken 'Gemengd' het bouwvlak ontbreekt. Dit dient te worden hersteld door de bouwvlakken conform het bestemmingsplan 'Kernen 2007' over te nemen. Het betreft de volgende twee bestemmingsvlakken:

- Drieheuvelenweg 1 (tankstation);
- Hoek Zeddamsesweg 2 t/m 12a – Molenpoortstraat 2 a t/m c (o.a. D&S).

Aanduidingen 'horeca'

Bij drie horecagelegenheden in 's-Heerenberg ontbreekt een functieaanduiding 'horeca' binnen bestemming 'Gemengd'. Het betreft de volgende percelen waar een aanduiding 'horeca' dient te worden toegevoegd:

- Oude Doetinchemseweg 5 te 's-Heerenberg (cafetaria Litjes en café t Olde Veld);
- Zeddamsesweg 25 te 's-Heerenberg (cafetaria Fly-Inn);
- Lengelseweg 45 (Eethuisje Pizzeria Roma).

Overbodige en onjuiste aanduidingen goot- en nokhoogte

Binnen de bestemming 'Wonen' komt de maatvoeringaanduiding met een maximum nokhoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter nog diverse malen voor. Dit betreft echter een overbodige aanduiding, aangezien deze goot- en nokhoogte reeds in regels is opgenomen.

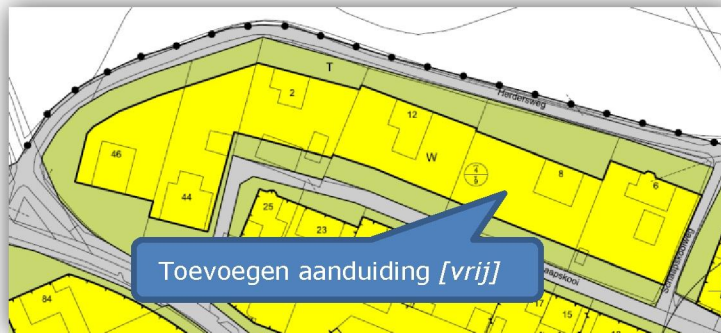
Derhalve kunnen de aanduidingen met een goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 9 binnen de bestemming 'Wonen' worden verwijderd.

Op het perceel Bosstraat 74 in Nieuw-Dijk dient de onjuiste maatvoeringaanduiding met een maximum nokhoogte van 46 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter, zodat ook op dit perceel de standaard goot- en nokhoogte uit de regels van toepassing wordt.

Aanduidingen woningtypen

Gebleken is dat binnen een aantal bestemmingsvlakken voor 'Wonen' de bouwaanduidingen voor de bouwwijzen 'aaneengebouwd' [*aeg*], 'twee-aaneen' [*tea*] of 'vrijstaand' [*vrij*] ontbreken. Op de volgende locaties dient dit als volgt te worden hersteld:

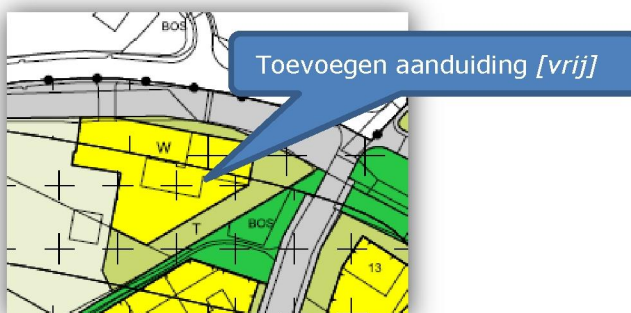
- 's-Heerenberg, Schaapskooiweg



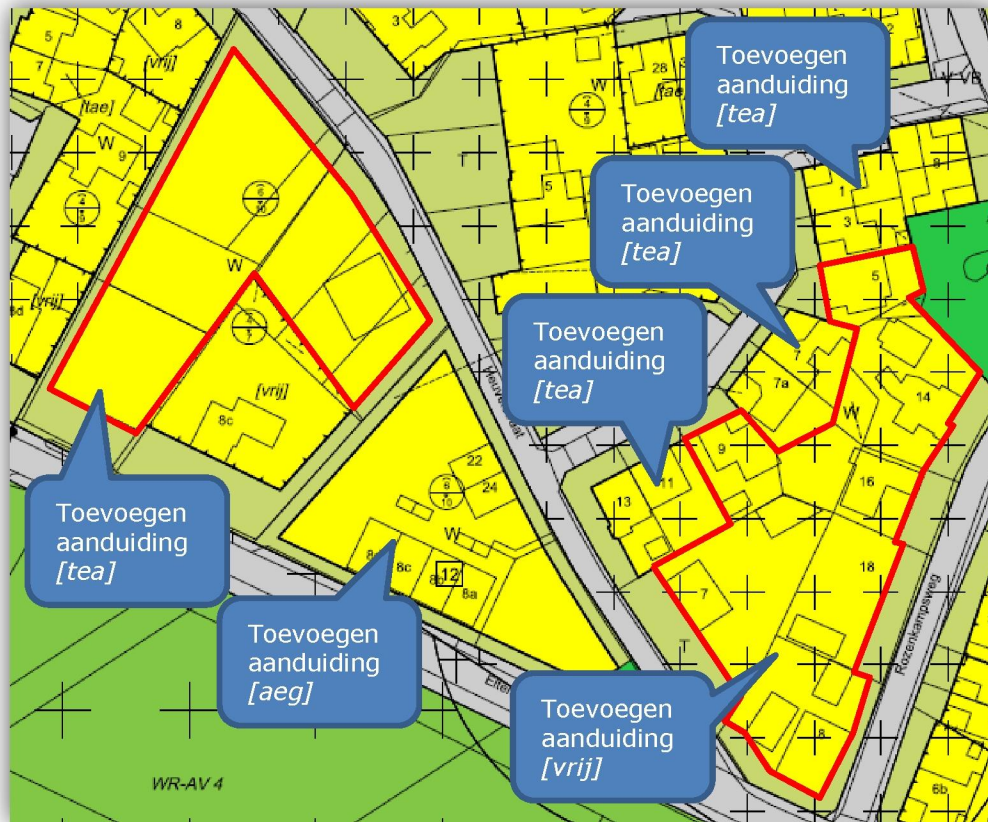
- 's-Heerenberg, Leliestraat 30 en 30a



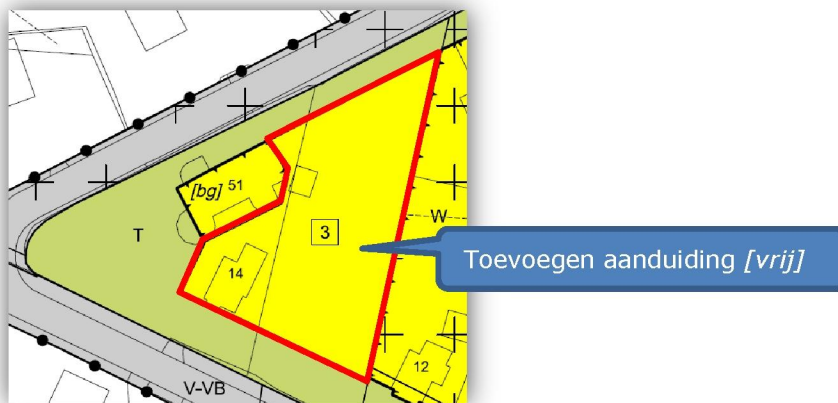
- 's-Heerenberg, Landweg 15



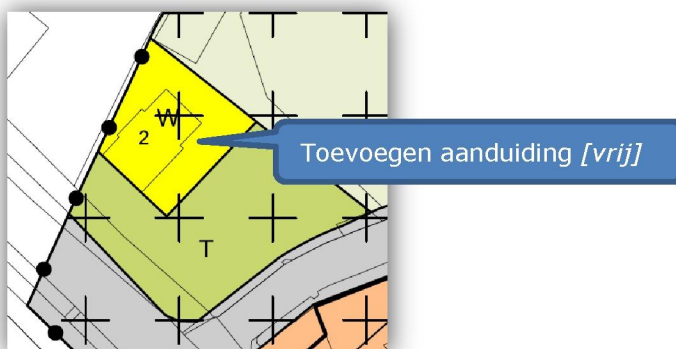
- Stokkum, Heuvelstraat e.o.



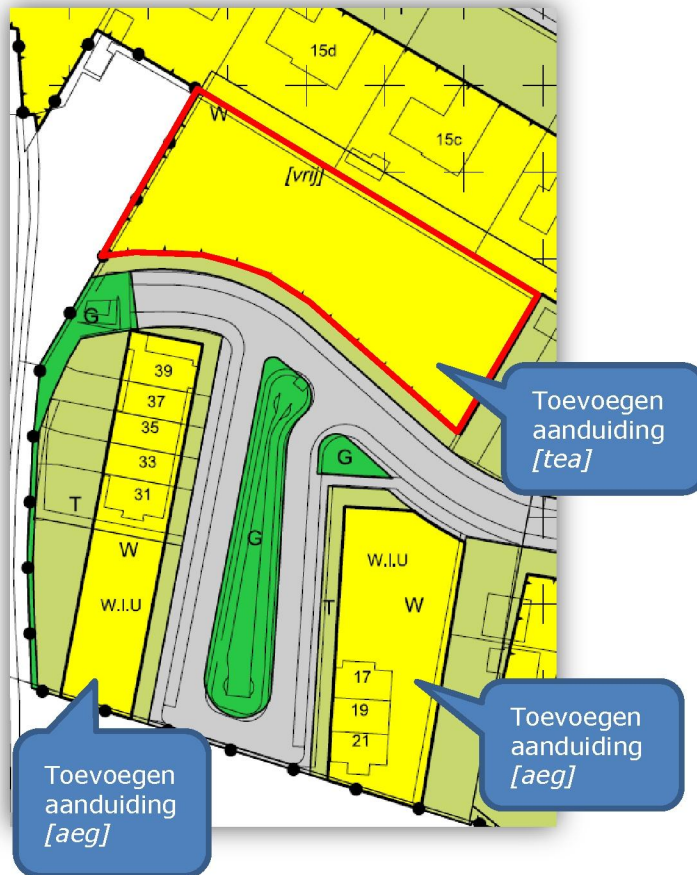
- Stokkum, Eltenseweg 14 e.o.



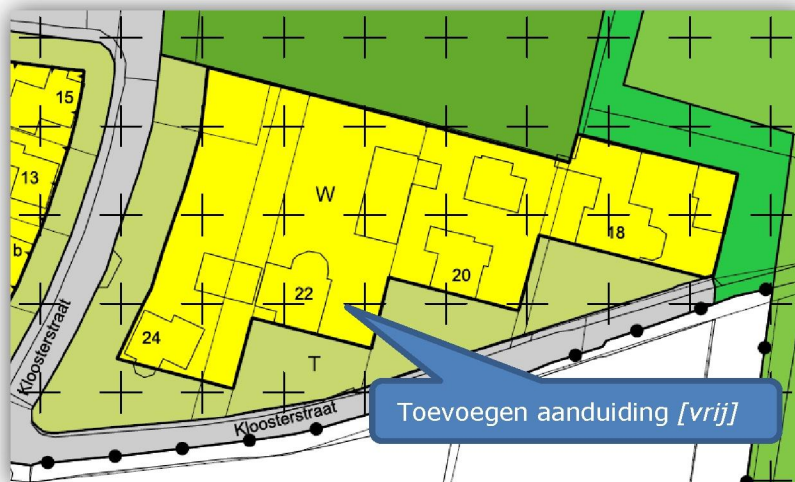
- Kilder, Wehlseweg 2



- Loerbeek, Meester Vermeulenstraat



- Loil, Kloosterstraat 18-24

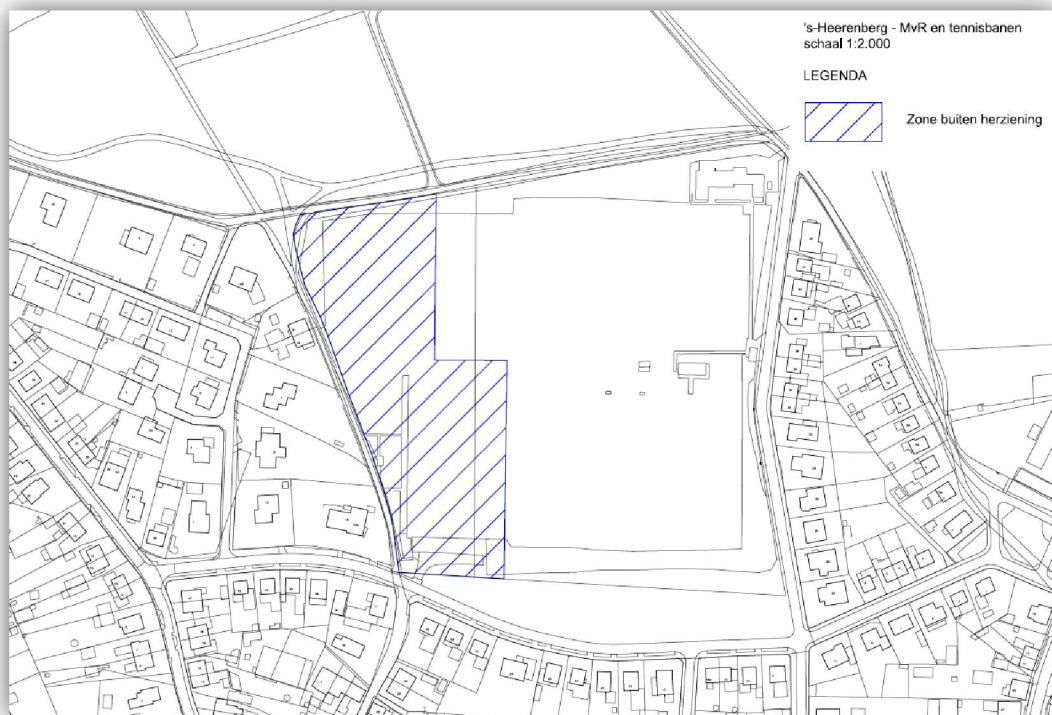


Lengel, Trambaan

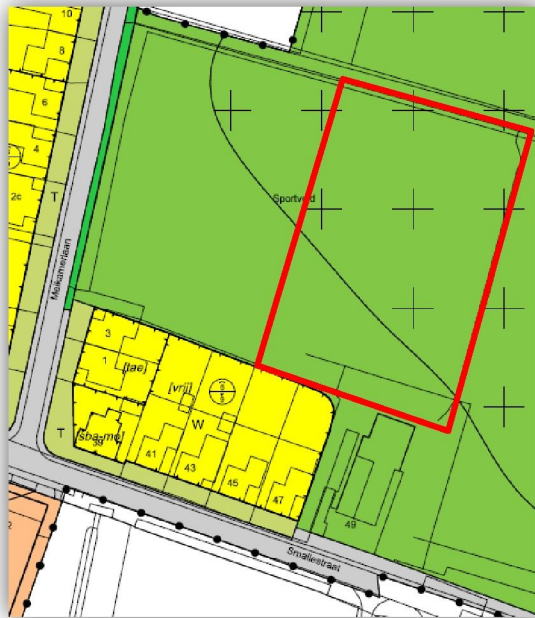
- Opnemen maximum aantal wooneenheden
In de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Lengel, Trambaan' is een maximaal aantal woningen van 39 opgenomen. Dit aantal is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen'. Dit dient te worden hersteld door op de verbeelding een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen. Aangezien het plangebied voor woningbouwproject aan de Trambaan meerdere bouwvlakken heeft, dient tevens de aanduiding 'relatie' worden toegevoegd voor deze bouwvlakken, zodat deze worden aangemerkt als één bouwvlak waarvoor het maximum aantal wooneenheden van 39 geldt.
- Wijziging aanduidingen woningtypen
Het plan Trambaan komt uit een moeilijke tijd wat betreft marktpotentieel, door beperking van leencapaciteit bij kopers en ook de plaatselijke woningbouwvereniging zich, door veranderende wetgeving, heeft moeten terugtrekken uit het plan. Om het plan kans van slagen te geven, is het wenselijk het bestemmingsplan iets qua woningtypen iets meer flexibiliteit te geven om in te kunnen spelen op de constant veranderende markt. Derhalve wordt voorgesteld om binnen het plangebied van de Trambaan enkel de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' [aeg] op te nemen m.u.v. de van de gemeentelijke kavels aan de Antoniusstraat, waar de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] behouden blijft.

Lichtmasten

Gebleden is dat de "parapluherziening lichtmasten" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010) niet juist is vertaald, aangezien de daarin opgenomen 'uitzonderingsgebied hoogte licht- en vlaggenmasten' niet is overgenomen. Dit uitzonderingsgebied dient alsnog te worden opgenomen (zie onderstaande afbeelding).



Tevens zijn onlangs in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de woningbouw op een gedeelte van de sportvelden van voetbalvereniging Sprinkhanen in Nieuw-Dijk geluids- en lichthinderonderzoeken uitgevoerd. In verband hiermee is het wenselijk om ter plaatse van het resterende, halve voetbalveld een zone op te nemen, waar geen lichtmasten zijn toegestaan om lichthinder en daarmee geluidhinder in de avonduren voor de omliggende woningen te voorkomen (zie rood omkaderd gebied in onderstaande afbeelding).



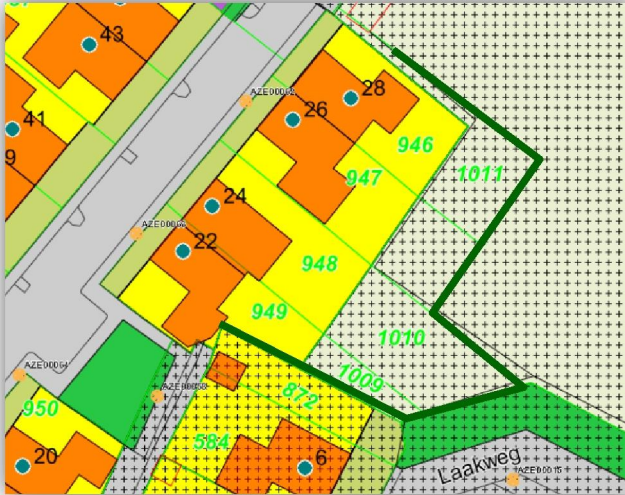
Aanpassing plangrens

Voor de percelen aan de Marssestraat 1 en 3 in Azewijn zijn voor het bepalen van de bestemmingsplangrens de kadastrale grenzen als uitgangspunt genomen. Dit betreft de zwarte bolletjes lijn in onderstaande luchtfoto. Mede gelet op de aanwezige bebouwing op de percelen, is het beter om de plangrens op de feitelijke situatie af te stemmen. De beoogde nieuwe plangrens is op de luchtfoto met een rode lijn weergegeven.



Verzoek Brummelhof 22 t/m 28 te Azewijn

Bij e-mail van 14 maart 2016 hebben grondeigenaren van de Brummelhof 22 t/m 28 te Azewijn een principeverzoek ingediend om de bestemming van de aansluitende strook grond van "Agrarisch" naar "Wonen" te wijzigen. Het voornemen van de eigenaren is om op de nieuwe perceelgrens een beukenhaag aan te planten (zie groene lijn in onderstaande afbeelding). Het verzoek is als bijlage bij deze nota gevoegd.



De nieuwe groene rand zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het dorp en het landschap, waardoor de visuele kwaliteit van de dorpsrand verbetert. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan derhalve geen bezwaren tegen het plan, mits:

1. de toe te voegen woonbestemming geen bouwvlak krijgt, zodat geen nieuwe woningbouwmogelijkheden aan de Laakweg worden gecreëerd;
2. de nieuw aan te planten beukenhaag apart wordt bestemd als 'Groen' met een diepte van 1 meter, zodat verrommeling van de dorpsrand wordt voorkomen.

c. Regels

Wijzigingen bestemming 'Wonen'

- Bedrijf aan huis
Om te voorkomen dat, op grond van de regels, alle rechtens aanwezige bedrijven aan huis onder het overgangsrecht van het plan komen te vallen, is het wenselijk om aan de bestemmingsomschrijving van 'Wonen' bij 'beroep aan huis' (artikel 16.1 onder b) 'of het bestaande bedrijf aan huis' toe te voegen.
- Kapsalon aan huis
Naar aanleiding van een individueel verzoek met betrekking tot het vestigen van een kapsalon aan huis, heeft het college op 22 maart 2016 besloten om via een afwijking het mogelijk te maken kapsalons aan huis te vestigen. Deze mogelijkheid is verwerkt in regels.
- Onjuiste verwijzing
Onder artikel 16.2.1 (toegestane bouwwerken) wordt naar het onjuiste artikel 19.1 (Leiding – Riolpersleiding) verwezen. Dit moet artikel 16.1 zijn (bestemmingsomschrijving 'Wonen').

Wijzigen bestemming 'Bedrijf'

- Bestaande percentage
In artikel 4.2.1, onder e (bouwregels 'Bedrijf') staat vermeld: 'indien geen maximum bebouwingspercentage staat aangegeven, geldt het *bestaande percentage*'. Dit laatste cursief gedrukte zinsdeel is erg onduidelijk. Daarom wordt voorgesteld om deze regel als volgt aan te passen: 'indien geen maximum bebouwingspercentage staat aangegeven, geldt *de bestaande oppervlakte van de bebouwing als maximum*'.

- Bedrijfswoning

Aangezien binnen de bestemming 'Bedrijf' geen bedrijfswoningen aanwezig zijn, is de bepaling ten aanzien van bedrijfswoningen verwijderd. In het verlengde hiervan is de regeling voor bijbehorende bouwwerken aangepast naar 'hoofdgebouw'.

Aparte bestemming 'Gemengd' voor woonwijken 's-Heerenberg i.v.m. Detailhandelsstructuurvisie

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Detailhandelsstructuurvisie 's-Heerenberg' vastgesteld. Met deze visie is gekozen voor versterking van de functie en positie van het centrum van 's-Heerenberg, waar de bewoners voor het doen van (semi-)dagelijkse boodschappen goed terecht kunnen. Om de ambities voor het centrum te kunnen realiseren worden buiten het centrum geen winkeluitbreidingen meer toegestaan.

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om voor de woonwijken van 's-Heerenberg (inclusief Lengel) een aparte bestemming 'Gemengd' op te nemen, waarbij 'detailhandel' in de bestemmingsomschrijving wordt gewijzigd in '*bestaande detailhandel*'.

In verband met deze wijziging, krijgt het bestemmingsplan 3 in plaats van 2 gemengde bestemmingen. Bestemming 'Gemengd' heeft dan betrekking op alle kernen met uitzondering van de woonwijken van 's-Heerenberg en Lengel, waar 'Gemengd-1' van toepassing wordt en het sportcomplex in 's-Heerenberg die de bestemming 'Gemengd-2' krijgt.

Wijzigingen bestemming 'Gemengd' (en de nieuwe 'Gemengd-1')

- Bestaande percentage

In artikel 5.2.1, onder e (bouwregels 'Gemengd') staat vermeld: 'indien geen maximum bebouwingspercentage staat aangegeven, geldt het *bestaande percentage*'. Dit laatste cursief gedrukte zinsdeel is erg onduidelijk. Daarom wordt voorgesteld om deze regel als volgt aan te passen: 'indien geen maximum bebouwingspercentage staat aangegeven, geldt *de bestaande oppervlakte van de bebouwing als maximum*'.

- Bijbehorende bouwwerken, toevoeging hoofdgebouw

Geconstateerd is dat de regels voor de bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Gemengd' hoofdzakelijk van toepassing is op (bedrijfs)woningen. Er zijn binnen deze bestemming uiteraard ook andere mogelijk functies dan wonen, waarbij het wenselijk kan zijn om een bijbehorend bouwwerk op te richten. Daarom wordt voorgesteld om het woord '*hoofdgebouw*' als volgt (de onderstreepte tekst) toe te voegen aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken:

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

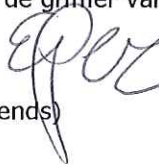
- a. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie met een verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel en buiten het bouwvlak van een hoofdgebouw, waaronder een (bedrijfs)woning, worden gebouwd mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
 1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 3. de breedte mag niet meer bedragen dan 33% van de breedte van de voorgevel;
- b. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel en buiten het bouwvlak van een hoofdgebouw, waaronder een (bedrijfs)woning, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
 1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het voorerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het voorerf minder dan 6 meter diep is, 1,5 meter;
 - de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.
 3. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter te bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waaronder een (bedrijfs)woning, worden gebouwd, mits:
 1. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
 2. mits de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 meter of maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;

3. mits de gothoogte niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- d. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de achtergevel van een hoofdgebouw, waaronder een (bedrijfs)woning, worden gebouwd, mits:
 1. de totale diepte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerk(en) maximaal het bouwvlak plus 3 meter bedraagt;
 2. de gothoogte niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- e. onverminderd het vorenstaande mag het bouwperceel, op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn, voor ten hoogste 50% worden bebouwd en mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik en/of overige bouwwerken:
 - op een perceel met een oppervlakte van tot en met 400 m² niet meer dan 75 m² bedragen;
 - op een perceel met een oppervlakte van meer dan 400 m² niet meer dan 100 m² bedragen;
 - voor bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik mag de gothoogte niet meer dan 4 meter bedragen en mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Montferland
van 30 juni 2016.

Mij bekend, de griffier van Montferland,

(drs. D. Berends)

 plv. raadsgriffier

Bijlage:

Principeverzoek Brummelhof 22 t/m 28 te Azewijn (16ink04053)

Gemeente Montferland
College van B&W
t.a.v Dhr. Meuleman
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling Cstkw
Ingekomen: 14 MAART 2016	
GEZIEN	
Burgem.	afdoen voor:
weth.	archief
secr.	class. Nr.
	ovb.

Betreft: Principeverzoek "Plan Brummelhof Azewijn"

Datum: 14-03-2016

Geacht College en geachte heer Meuleman,

In navolging op het gesprek van 15 februari 2016 tussen dhr. Meuleman, mevrouw Keizer (eigenaar Brummelhof 24) en de heer Klein Obbink (eigenaar Brummelhof 26) en de daaropvolgende telefonische gesprekken sturen wij u bijgaand het onderbouwde principeverzoek inzake het besproken plan aan de achterzijde van de Brummelhof in Azewijn. Het betreft het verzoek om een viertal percelen te herbestemmen van "Agrarisch" naar "Wonen".

Huidige situatie

Onlangs hebben wij overeenstemming bereikt met de (voormalig) eigenaar van het agrarisch perceel met kadastraal nummer 1012 (voorheen: 891) tot splitsing en koop van het agrarisch bestemde perceel. Dit perceel grenst aan het woonblok Brummelhof 22-28 en is onlangs als volgt opgesplitst:

- Brummelhof 22 – 1009
- Brummelhof 24 - 1010
- Brummelhof 26 - 1012
- Brummelhof 28 – 1011

Ter verduidelijking worden hieronder enkele situatie foto's/tekeningen getoond:

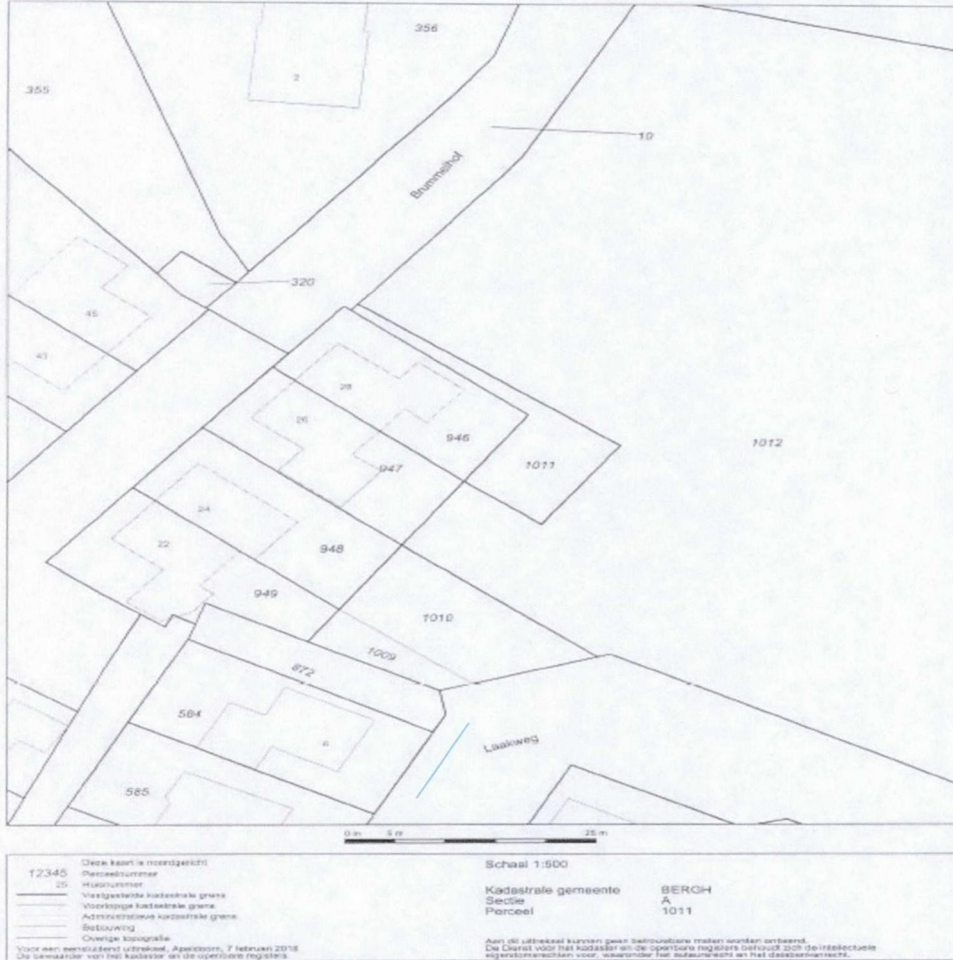


Foto 1: Luchtfoto plangebied



Foto 2: Luchtfoto nieuwe percelen.

Uitbrekkel Kadastrale Kaart



Tekening 1: Overzicht inclusief nieuwe kadastrale percelen.

De nieuwe percelen 1009, 1010, 1011 en 1012 zijn door ons aangekocht met als doel om deze bij het woonperceel te betrekken. Ons voornemen is om deze percelen als tuin in te richten met de mogelijkheid tot het bouwen van een bouwwerk in de vorm van een tuinhuisje, blokhut of overkapping.

De eigenaar van perceel 947, dhr. Klein Obbink heeft perceel 1012 aangekocht. Voor het deel gelegen tussen perceel 1010 en 1011 is geen apart kadastraal nummer toegewezen. De wens is om dit deel bij het woonperceel te betrekken.

De percelen 1009, 1010, 1011 en 1012 zijn volgens het huidige bestemmingsplan "kernen" 2007 bestemd als "Agrarisch gebied". Zie naaste bestemmingsplankaart.



Huidige bestemmingsregels kernen "Agrarisch"

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Kernen" 2007 zijn voor Agrarische percelen in de dorpskern de volgende bouwregels/gebruiksregels van kracht:

Tekening 2: Huidige bestemmingskaart.

Artikel 20

Agrarisch gebied

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
 - b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid:

code:	waarden:
o	openheid

Toegestane bouwwerken

2. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing.
Onder die bebouwing zijn begrepen ten hoogste één woning, zijnde de dienstwoning, en daarbij behorende bijgebouwen.
3. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend:
 - a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens, en
 - b. bestaande gebouwen.

Bouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 2 en 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. een dienstwoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan:
 1. 550 m³,
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ maar minder dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³, tot 750 m³,
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
 - c. gebouwen buiten het bouwperceel mogen uitsluitend op de bestaande plaats worden gebouwd waarbij de goothoogte en hoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte;

Volgens bovengenoemde voorschriften zijn agrarische percelen bestemd voor agrarische bedrijvigheid, waarbij slechts bouwwerken worden toegestaan indien deze betrekking hebben op de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing.

Aangezien wij particuliere eigenaren zijn zonder agrarische bedrijvigheid zouden wij volgens de geldende voorschriften de aangekochte percelen niet als verlenging van het woonperceel kunnen toepassen voor tuindoeleinden met mogelijkheid tot beperkte bebouwing.

Ontwerp bestemmingsregels kernen "Agrarisch"

In het ontwerp bestemmingsplan "Kernen" 2016 welke onlangs ter inzage lag zijn de bestemmingsregels voor agrarische percelen wel verruimd, maar sluiten deze nog niet aan bij de doeleinden zoals wij voor ogen hebben. De ontwerpvoorschriften omtrent Agrarische bestemming zijn als volgt geformuleerd:

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor moestuinen, akkers, weiden, boomgaarden en daarmee gelijk te stellen doeleinden inclusief de daarbij behorende erfbeplanting, erven en terreinen, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a) plantenkasjes en verblijven voor huisdieren, en
- b) bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals terreinafscheidingen, voerbakken en waterpompen.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:

- a) de hoogte van plantenkasjes en verblijven voor huisdieren mogen niet meer dan 3 m bedragen;
- b) de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c) per perceel mag niet meer dan één bouwwerk worden gerealiseerd waarvan de maximale oppervlakte ten hoogste 12 m² bedraagt, met dien verstande dat per perceel niet meer dan 1% van de oppervlakte bebouwd mag worden.

Gezien de bestemmingsvoorschriften in artikel 3 van het ontwerp bestemmingplan "kernen" 2016 wordt het gebruik van de aangekochte percelen als verlenging van het woonperceel met als doel: tuin met beperkte bebouwing niet toegestaan.

Ontwerp bestemmingsregels kernen "Tuin"

Ook de bestemmingsregels geldend voor tuin-bestemde percelen sluiten ons inziens niet aan met ons voorgenomen gebruik. De voorschriften omtrent tuin bestemde percelen zijn als volgt:

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) tuinen;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' één bijbehorend bouwwerk per woning;

- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stapmolen' tevens één stapmolen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers en ingangspartijen aan een woning;
- b. bij de bestemming behorende overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair, niet zijnde carports en overkappingen;
- c. parkeerkelders met bijbehorende voorzieningen, tot een bouwhoogte van 1,5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 12.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie met een verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
 1. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 33% van de breedte van de voorgevel;
 3. er kan worden afgeweken van de geldende maximum goothoogte, doch niet van de in het bestemmingsplan maximum toegestane hoogte;
- b. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
 1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het voorerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het voorerf minder dan 6 meter diep is: 1,5 meter;
 - de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 3. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter te bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:
 1. de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 4 en 5 m bedragen;
 2. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte ten opzichte van de zijgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het zijerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het zijerf minder dan 6 meter diep is: 1,5 meter;
 - de breedte maximaal 60% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
- d. voor zover de gronden als bedoeld in sublid 12.1, bij een woning behoren, mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen waarbij geldt dat voor het perceel Mattheüsplein 2 te Azewijn de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat	2 m
overige erf- of perceelafscheidingen	1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

Gelet op artikel 12 van het ontwerp bestemmingplan hebben de voorschriften betrekking op percelen gelegen aan de voor- en zijkant van woonpercelen. Artikel 12 beschrijft niet de voorschriften voor percelen gelegen achter een woonperceel.

Ook kijkende naar alle als "Tuin" bestemde gronden binnen de kern Azewijn, dan blijkt dat deze bestemming niet voor percelen aan de achterzijde van woonpercelen wordt toegepast. Hierdoor sluiten de voorschriften waarschijnlijk ook niet aan bij de gebruiksdoeleinden van percelen achter woonpercelen. Onderstaande kaart laat zien dat binnen het dorp Azewijn, tuin-bestemde percelen allen gelegen zijn aan de voor- en zijkant van een woonpercelen.



Tekening 3: Bestemmingskaart Azewijn "Wonen" en "Tuin".

Omdat zowel de (concept) voorschriften voor de bestemming Agrarisch en Tuin binnen de kern niet geheel aansluiten bij onze plannen om de eerder genoemde percelen achter onze woningen als tuin te gebruiken met mogelijkheid tot het bouwen van een bouwwerk, verzoeken wij de gemeente om de percelen 1009, 1010, 1011 en het deel van perceel 1012 dat grenst tussen 1010 en 1011 te bestemmen als "Wonen".

Gewenste bestemming

Wij verzoeken de gemeente de eerder benoemde percelen te bestemmen als "Wonen" zodat wij deze percelen kunnen betrekken bij onze huidige woonpercelen en deze gronden kunnen inrichten als tuin achter onze woningen. Voornaamste bouwwerken/elementen die wij op deze percelen graag zouden willen plaatsen zijn:

- Perceelafscheiding;
- Tuinmeubilair/zitplaats;
- Kindertoestellen, w.o. (zandbak, glijbaan, schommel, wipwap, trampoline);
- Waterpartij;
- Bestrating/beplanting;
- Bouwwerken (tuin huisje, blokhut, vrijstaande overkapping)

De mogelijkheid tot het bouwen van een bouwwerk is voor ons belangrijk. Gelet op artikel 16 bouwvoorschriften "Wonen" van het ontwerp bestemmingsplan "Kernen" 2016 biedt deze bestemming ons deze mogelijkheid en zijn de voorschriften duidelijk:

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;
- b) beroep aan huis;
- c) kantoor tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d) recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e) garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- f) handel in koi- en koudwatervissen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in koi- en koudwatervissen';
- g) tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair.

16.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 gelden de volgende bepalingen:

woningen

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevels in of ten hoogste 3 m achter de bouwgrens, die is gekeerd naar de weg, waaraan het betreffende gebouw is gelegen dan wel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- b. woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer woningen zijn toegestaan dan in dat vlak aangegeven;
- c. binnen bouwvlakken mogen vrijstaande, twee-aan-een gebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;

4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geen woningen zijn toegestaan;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, zonder bijbehorende bouwwerken, bedraagt bij:
1. vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 2. twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 2,5 m;
 3. aaneengebouwde woningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m;
 4. indien de bestaande afstand minder bedraagt dan hiervoor aangegeven, dan is dat de te hanteren minimale afstand;
- e. de diepte van woningen, zonder bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
aaneengebouwd	12 m
twee-aan-een	12 m
vrijstaand	15 m

- f. de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter of, in voorkomend geval, niet meer dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte met de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximale bouwhoogte (m)';
- g. indien geen maximale goot- en bouwhoogte staan aangegeven, gelden de bestaande maten.

Bijbehorende bouwwerken

- h. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie met een verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 33% van de breedte van de voorgevel;
 3. er kan worden afgeweken van de geldende maximum goothoogte, doch niet van de in het bestemmingsplan maximum toegestane hoogte;
- i. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het voorerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het voorerf minder dan 6 meter diep is, 1,5 meter;
 - de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.
 3. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter te bedragen;

- j. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:
1. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
 2. mits de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 meter of maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 3. mits de goothoogte niet meer dan 4 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- k. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de achtergevel van een woning worden gebouwd, mits
1. de in het bestemmingsplan toegestane diepte van het hoofdgebouw plus maximaal 3 meter niet wordt overschreden;
 2. de goothoogte niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- l. onverminderd het vorenstaande mag het bouwperceel, op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn, voor ten hoogste 50% worden bebouwd en mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik en/of overige bouwwerken:
- op een perceel met een oppervlakte van tot en met 400 m² niet meer dan 75 m² bedragen;
 - op een perceel met een oppervlakte van meer dan 400 m² niet meer dan 100 m² bedragen;
 - voor bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen en mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

Overige bouwwerken

- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>max. bouwhoogte</i>	
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
overige erf- of perceelafscheidingen:	1 m
garageboxen (uitsluitend daar waar aangegeven met de aanduiding 'garagebox')	4 m
overige bouwwerken:	4,5 m

Ruimtelijke onderbouwing

Wij zijn ons bewust van het feit dat de achterzijde van onze percelen zichtbepalend is vanuit de Laakweg. Hier hebben wij bij in onze plannen dan ook zeker rekening mee gehouden. Uiteraard moeten de percelen worden afgeschermd. Hierbij willen wij echter het open karakter van het gebied waarborgen. Het open zicht vanuit onze woonpercelen op het achtererf wordt door ons als belangrijke waarde beschouwd, welke wij dan ook in stand willen houden. Erfafscheidingen naar het achtererf in de vorm van hoge schuttingen is voor ons daarom geen optie. Hierover is ook met uw gemeente gesproken en zijn ideeën uitgewisseld.

Bij de afscheiding naar het achtererf willen wij aansluiten bij de natuurlijke dorpskenmerken. Wij hebben geconstateerd dat in Azewijn beukenhagen veelvuldig worden toegepast als erfafscheiding. Deze beukenhaag is kenmerkend voor ons dorp. Daarom is in ons plan ook gekozen voor een beukenhaag als erfafscheiding. Om het open landschappelijke karakter te waarborgen en ons zelf ook niet het zicht te ontnemen kiezen wij voor lage haag. Aangezien de eigenaar van perceel 872 op de grens met perceel 1009 ook een beukenhaag als erfafscheiding heeft geplaatst ontstaat er één uniforme natuurlijke groene scheidingslijn. Hierdoor wordt het aanzicht vanaf de Laakweg aanzienlijk verbeterd t.o.v. van de huidige situatie én blijft het open landschapselement behouden.

Foto's 3 en 4 omvatten een weergave van de huidige- en het toekomstige aanzicht.



Foto 3 Huidig aanzicht vanuit de Laakweg.



Foto 4: Toekomstig aanzicht vanuit de Laakweg

Onderstaande tekening geeft de gehele scheidingslijn weer tussen onze percelen en het achtererf. Hierin is duidelijk te zien dat het woonblok aan de Brummelhof op één uniforme en natuurlijke wijze wordt gescheiden van het achtererf, waarbij het open landschappelijke karakter wordt gewaarborgd en het aanzicht vanuit het achtererf aanzienlijk verbeterd.



Tekening 4: Overzicht kadastrale percelen met groene haaglijn.

Tot zover onze toelichting op ons principeverzoek om de eerder genoemde percelen te bestemmen als "Wonen". Wij hopen dat u zich kunt vinden in onze ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard willen wij dit verzoek graag mondeling toelichten.

Met vriendelijke groeten,

Mevrouw N. Keizer,

.....

De heer A. Klein Obbink,

.....

De heer D. Beker,

.....

De heer A. Wenneker

.....