

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat Oost

Het ontwerp bestemmingsplan, stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Kerkstraat Oost hebben vanaf 26 oktober 2020 tot en met zondag 6 december 2020 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, die hieronder zijn voorzien van een inhoudelijke beantwoording.

Zienswijzen

1. Reclamant 1, ingekomen op 30 november 2020.

Zienswijze

Wij zijn bezorgd over onze veiligheid en meer overlast van geluid en licht dan nu het geval is.

Een inbraak vorig jaar heeft grote impact gehad op ons leven en het gevoel van veiligheid.

De burens hebben een afscheidingsmuur van ongeveer 2,5 meter hoog. Deze muur is de afscheiding van hun tuin en de parkeerplaats. Wij zouden graag ook een stenen muur als afscheiding willen en net als bij de burens 2,5 meter hoog. Dit geeft een groter veiligheidsgevoel dan een muur van 2 meter. Ook gaan wij ervan uit dat de gemeente deze muur betaalt en in overleg maakt.

De parkeerruimte zal 7 dagen per week gebruikt worden en er zal dus continu geluid zijn, ook in de avonduren. Door een hogere muur zal het geluid minder zijn. Ook zouden wij graag een bomenrij tegen de muur willen bv. "leibomen" dit neemt licht en geluid weg.

De hangplek, momenteel achter de sporthal, zal zich verplaatsen naar de parkeerplaats.

Wij zijn benieuwd hoe de gemeente dit probleem gaat aanpakken.

De verlichting van de parkeerruimte staat niet in het plan maar wij willen geen direct licht in onze tuin. Gelieve hiermede rekening te houden met de plaatsing van lantaarnpalen, zodat wij in onze tuin geen last van het licht hebben.

Beantwoording

Op de eerste plaats vinden wij het vervelend dat er vorig jaar bij bewoners ingebroken is. Wij begrijpen daarom heel goed dat veiligheid een belangrijk punt is van de indieners van de zienswijze. Ook vragen bewoners aandacht voor mogelijke geluids- en lichthinder.

Om te kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde punten zijn wij bereid om tussen de parkeerplaats en de aangrenzende achtertuinen van het Brouwerspad een erfafscheiding mogelijk te maken tot 2,5 meter hoog. De detaillering van de openbare ruimte moet in een volgende ontwerpfase nog plaatsvinden.

Om verschillende redenen vinden wij het niet wenselijk om ter plaatse een gemetselde muur te realiseren. Dit doet ons inziens afbreuk aan de beoogde groene uitstraling omdat daarmee het aanzicht vanaf het parkeerterrein een harde muur is in plaats van een wand van natuurlijk materiaal.

Daarbij brengt een hoge muur een bepaalde funderingsbreedte met zich mee wat ook ten koste gaat van de mogelijkheden van een groenstrook tussen het parkeerterrein en de erfafscheiding. Ook heeft een muur geen positieve effecten op het duurzaamheid bouwen en inrichting, in het bijzonder het actuele thema hittestress. Verder zijn de kosten van het realiseren van een muur ook hoger dan andere vormen van erfafscheidingen.

Voor een geschikte erfafscheiding staat nu in het beeldkwaliteitsplan dat een groene uitstraling wenselijk is. We kunnen ons voorstellen dat een laag hekwerk tot 2 meter met begroeiing vanuit de aspecten veiligheid, geluids- en lichthinder misschien niet een optimale oplossing is. Een mogelijkheid zou kunnen zijn het realiseren van een zogenaamde cocowall die een oplossing kan bieden voor veiligheid bij een hoogte van 2,5 meter, lichtinval en tevens geluidwerend is. Uit de akoestische rapportage bij het bestemmingsplan blijkt overigens dat het onderdeel akoestiek geen inbreuk doet op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Net als een hekwerk met opgroeiende beplanting geeft ook een cocowall (met eventueel Hedera klimop) een natuurlijke en groene uitstraling in het gebied. Bij de verdere detaillering van de openbare ruimte zal in overleg met omwonenden worden bepaald welke type erfafscheiding zal worden toegepast. Ook zullen dan met de eigenaren van de aangrenzende percelen nadere afspraken worden gemaakt over de te dragen kosten als wordt gekozen voor een hogere en ander type erfafscheiding.

De verwachting is dat het parkeerterrein in de nieuwe situatie niet leidt tot meer onveilige situaties ten opzichte van de bestaande situatie achter de tuinen van het Brouwerspad. In de bestaande situatie is sprake van geïsoleerde plekken achter de bestaande bebouwing en omgeven door begroeiing. De ligging van het nieuwe parkeerterrein is in dat opzicht een grote verbetering. Verder zal op het nieuwe parkeerterrein sprake zijn van meer bewegingen van bezoekers van en naar de sporthal en het dorps huis.

Op het parkeerterrein zal openbare verlichting in de vorm van lantaarnpalen noodzakelijk zijn. Het soort verlichting en de plekken van de lantaarnpalen worden in de ontwerpfase van de openbare ruimte bepaald. Uiteraard proberen wij daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met de omwonenden om lichthinder te voorkomen.

Aanpassing

De zienswijze is aanleiding tot de volgende aanpassing:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om tussen het parkeerterrein en de achtertuinen van het Brouwerspad een erfafscheiding te realiseren met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

2. Reclamant 2, ingekomen op 2 december 2020

Zienswijze

Cliënten zijn blij met het omzetten van de reguliere woningen in het voorontwerpbestemmingsplan naar patiowoningen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties. Er zijn nog wel de volgende bezwaren.

1. Cliënten opteren voor het behouden van een rij bomen op het perceel achter hun tuin. Cliënten zijn bereid om de grond te kopen, zodat zij de bomen bij kunnen houden. In de inspraakreactie is uitgelegd dat cliënten na realisatie van het plan zich krijgen op de bouwmassa van het bouwproject. Behoud van de groenstrook past in het dorps karakter en 'wonen in het groen' (wat de gemeente moet worden). Uit de inspraaknota blijkt dat het college van mening is dat groen een herkenbare drager moet zijn van dit plan. Door de aanwezige bomen door te trekken richting de groenzone kan worden aangesloten bij de bestaande structuren. Aan de zijde van Compostella (Franciscushof) blijft de groenstrook ook behouden. Behoud van de groenstrook sluit ook aan bij paragraaf 3.4.4 van de toelichting waarin gesproken wordt over gebiedseigen planten en dieren.

Bovendien is het welbekend dat een groene omgeving belangrijk is voor het woon- en leefklimaat als ook de gezondheid van mensen. In het coalitieprogramma 2018-2022 'krachtige kernen in de Maashorst'. In dit coalitieprogramma wordt ook als doe "meer groen in de wijken" gesteld. Het verwijderen van de groenstrook past hier niet bij. Cliënten zien het coalitieprogramma dan ook graag vertaald in het behouden van de aanwezige groenstrook.

2. Gelet op de komst van 4 woningen aangrenzend aan de tuin van cliënten is een eenduidige achterzijde van groot belang. Een groenstrook geniet zoals besproken de voorkeur. Bij een eerder plan is ook de mogelijkheid van een brandgang besproken. Dit zou voor cliënten ook een redelijk alternatief zijn, mits deze is afgesloten. In het uiterste geval vragen cliënten om één lange muur grenzend aan de tuin van cliënten (in het beeldkwaliteitsplan lijkt dit ook het geval te zijn). Cliënten worden anders geconfronteerd met 4 verschillende erfafscheidingen en dan verdient één dezelfde muur de voorkeur.
3. Als de groenstrook niet behouden kan blijven, vragen cliënten om de patiowoningen zodanig aan te passen dat deze een schuine kap krijgen in plaats van het voorgestelde robuuste stenen blok. Op deze wijze wordt het andere blok patiowoningen ook vormgegeven. De inijk in de tuin van cliënten wordt zo geminimaliseerd en de privacy meer gewaarborgd. Ook vragen cliënten u om de patiowoningen te voorzien van een groen dak. Naast de voordelen op het gebied van uitzicht, zal door het toepassen van groen daken ook het hemelwater tijdelijk worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd. Dit is gelet op de verstening van het plangebied een graag geziene ontwikkeling.
4. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het verboden is om het lage gedeelte van de patiowoningen te gebruiken als dakterras. Bij het gebruik als dakterras worden cliënten namelijk onevenredig geschaad op het gebied van privacy. Dit verbod is overigens niet nodig indien u besluit om de patiowoningen te voorzien van een schuin dak.

5. In artikel 7.3.1 wordt tot een gebruik in strijd met de woonbestemming in ieder geval gerekend: *'het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' en 'gestapeld' zonder de realisatie en instandhouding van een levensloopbestendige woning waarbij keuken/woonkamer/badkamer/toegang op één bouwlaag is gesitueerd en dat deze bouwlaag vanaf het maaiveld dan wel met een lift bereikbaar is'*. Cliënten zien graag in het bestemmingsplan opgenomen dat de keuken/woonkamer/badkamer en toegang enkel op de begane grond worden gerealiseerd. Op deze manier wordt nagenoeg permanente inkijk vanaf de 1^e bouwlaag in hun tuin voorkomen. Het lijkt gelet op artikel 7.2.2 onder f ook niet aantrekkelijk om de keuken/woonkamer/badkamer en toegang op de tweede verdieping te realiseren, aangezien de oppervlakte van de tweede bouwlaag van de woning maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag mag bedragen. Cliënten zien echter graag juridisch verankerd dat zij niet geconfronteerd kunnen worden met nagenoeg permanente inkijk in hun tuin.
6. Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het plan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo beperkt mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. De enkele verwijzing naar de planschadeprocedure is onvoldoende. Een reden temeer om de alternatieven die cliënten hebben aangedragen serieus te bekijken, zodat minder planschade te verwachten is. Bovendien zorgt de uitvoering van het plan voor een toename van inval van zonlicht op het perceel van cliënten. De tuin, gelegen op het zuiden, is vanwege de aanwezige bomen ingericht op grotendeels schaduw. De toename van zonlicht brengt schade toe aan beplanting en zorgt ervoor dat cliënten hun tuin anders moeten gaan inrichten en hier zijn de nodige kosten aan verbonden. Deze kosten komen niet voor een planschadevergoeding in aanmerking.

Beantwoording

1. Uit de ingediende zienswijze blijkt dat het verschil van inzicht tussen indiener van de zienswijze en de gemeente blijft bestaan. Wij kunnen niet tegemoet komen aan het verzoek om een groenstrook te behouden tussen de bestaande percelen aan het Brouwerspad, Vlasroot en het nieuwe plan.

Bij de vraag of voor wat betreft het terugbrengen van groen in de wijk kan worden voldaan aan ons eigen beleid en coalitieprogramma, kijken wij naar de gehele ontwikkeling en niet zozeer naar het al dan niet behouden van een individuele bomenrij. De groenstructuur in het totale nieuw te ontwikkelen gebied Kerkstraat-Oost doet ruimschoots recht aan ons eigen beleid uit de Structuurvisie, het geldende bestemmingsplan en het coalitieprogramma 2018-2022 'krachtige kernen in de Maashorst'. In de zienswijze wordt aangegeven dat aan de kant van het complex Franciscushof/Compostella wel gekozen is voor groene invulling. De situatie aan deze kant is anders omdat het robuuste groen aan deze kant vanuit de openbare ruimte goed beleefbaar is en deels ook particulier eigendom is. Zoals in onze beantwoording van de inspraakreactie al is opgemerkt vinden wij het verkopen van een strook grond ten behoeve van een groenstrook niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de nieuwe woonkavels. Omwonenden zijn vrij om op hun eigen perceel het gewenste groen te realiseren.

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie is genoemd streven wij naar een zo aantrekkelijk mogelijk woonklimaat voor de bestaande en toekomstige bewoners. Daarom hebben wij er naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties in het ontwerp bestemmingsplan al voor gekozen om ter plaatse van het bosje geen rijwoningen te realiseren met een bouwhoogte van 11 meter, maar in de plannen substantieel lagere patiowoningen (met deels eerste verdieping) op te nemen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

2. Het plan voorziet in 5 patiowoningen, waarvan 4 woningen aangrenzend aan het perceel zijn van de indiener van de zienswijze. Wij onderschrijven de wens om een eenduidige erfafscheiding te realiseren van de patiowoningen. Onze gedachte gaat daarbij uit naar een eenduidige achterwand in de vorm van een muur. In het beeldkwaliteitsplan zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de achterzijde van de percelen van de patiowoningen als één achterzijde mee ontworpen dient te worden. Bij de verkoop van deze kavels zal de ontwikkelaar worden verzocht om over de uiteindelijke verschijningsvorm van de achterwand van de kavels in overleg te treden met de eigenaren van de aangrenzende percelen, waarbij de kaders uit het beeldkwaliteitsplan uitgangspunt zijn.
3. Wij kunnen niet tegemoetkomen aan de vraag om de patiowoningen te voorzien van een schuine kap. Zoals in het beeldkwaliteitsplan is verwoord is het belangrijk om de ruimte van het speelveld af te bakenen door het creëren van voldoende wandvorming. De patiowoningen dienen daarom uitgevoerd te worden met een volledige tweede bouwlaag. Bij de andere patiowoningen in het gebied is de noodzaak van de robuuste wandvorming en daarmee de volledige tweede bouwlaag minder noodzakelijk. Daarom vinden wij hier zowel een platte als schuine kap voorstelbaar. Opgemerkt moet worden dat als voor de patiowoningen aan het speelveld al gekozen zou worden voor een schuine kap, de mogelijkheden bestaan om vergunningsvrij dakkappen te realiseren. Een schuine kap geeft dus niet de garantie op het wegnemen van inkijk in de achtertuinen. De inbreuk op privacy zal overigens zeer beperkt zijn door de secundaire woonruimtes in de tweede bouwlaag omdat bij deze levensloopbestendige woningen alle primaire functies op de begane grond gerealiseerd zullen worden.. Bij de indiener van de zienswijze bestaat de wens om het dak in groene vorm uit te voeren in verband met de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren van hemelwater. In gesprekken met ontwikkelaars wordt bezien welke mogelijkheden hiervoor zijn. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is de adviesnotitie 'Natuurinclusief bouwen' opgenomen. Wij proberen ontwikkelaars bij de aankoop van gronden in de contractfase te stimuleren volgens dit principe te werken. Een element van natuurinclusief bouwen kan zijn het toepassen van groene daken. Dit creëert een groene uitstraling en bevordert een vertraagde afvoer van hemelwater. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat ook zonder het toepassen van groene daken de plannen voldoen aan de benodigde wateropgave.
4. Wij kunnen ons voorstellen dat de mogelijkheid van het realiseren van dakterrassen zou kunnen leiden tot een gevoel van inbreuk op privacy voor de bewoners van het Brouwerspad. Het betreft overigens wel een dakterras bij een secundaire woonruimte aan de noordkant van de tweede bouwlaag. Daarmee verwachten wij dat hier niet snel een terras zal worden gerealiseerd.

Zekerheidshalve hebben wij de mogelijkheid van terrassen bij alle patiowoningen in het gebied uitgesloten teneinde het gevoel van mogelijke inbreuk op privacy te beperken.

5. Feitelijk richt dit onderdeel van de zienswijze zich op het voorkomen van primaire woonfuncties (woonkamer, keuken, badkamer, entree) op de verdieping van een patiowoning. Primaire functies zijn op de verdieping niet te verwachten. Op de eerste plaats omdat de patiowoningen zich niet lenen voor dergelijke woonfuncties op de verdieping (behoudens een badkamer) vanwege de beperkte ruimte, de oppervlakte van de verdieping mag immers slechts maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag bedragen. Door de indiener van de zienswijze bevestigt dit zelf dat de verdieping gelet op de beperkte ruimte niet interessant is voor dergelijke woonfuncties. Het is daarom niet nodig de bestemmingsregeling op dit onderdeel aan te scherpen.
6. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd is een eventuele waardedaling geen afwegingscriterium voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de beantwoording van de inspraakreactie was de verwijzing naar onze gemeentelijke planschadeverordening daarom terecht. Afgezien van het onderdeel planschade zijn wij van mening zowel de inspraakreactie als de zienswijze serieus te hebben afgewogen. Op enkele onderdelen konden we tegemoetkomen en op sommige onderdelen niet. Indiener van de zienswijze verwacht schade aan planten in de tuin door teveel zonlicht. De kosten die hieraan verbonden zijn komen inderdaad niet voor planschade in aanmerking. Deze schade is mogelijk te voorkomen door achter op het perceel van de indiener van de zienswijze hoge beplanting te laten groeien. Daarmee worden direct ook andere zorgpunten uit de zienswijze weggenomen.

Aanpassing

De zienswijze is aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt de regel opgenomen dat de realisatie van een dakterras bij patiowoningen niet is toegestaan.
- In het beeldkwaliteitsplan zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de achterzijde van de percelen van patiowoningen als één achterzijde mee ontworpen dient te worden.

3. Reclamant 3, ingekomen op 4 december 2020

Zienswijze

Vanuit een positieve insteek is aan de opdrachtgever geadviseerd een zienswijze kenbaar te maken, om een zo hoog mogelijke kwaliteit in het te ontwikkelen gebied te bereiken.

Er worden vier punten ingebracht:

1. Ter plaatse van de te realiseren appartementen in het middengebied staat een maximale bouwhoogte van 10/10 genoemd. Reclamant stelt voor om dit te wijzigen in 10/11. Hiermee is de bouwhoogte gelijk aan de bouwhoogte van de naastgelegen percelen. Daar is de nok gemaximeerd op 11 meter. De reden hiervoor is dat we in de architectuur meer aandacht kunnen geven aan kapvorm die passend is in de dorps setting van Zeeland. Als we het appartementenblok een plat dak geven wordt de architectuur vrij blokkerig.
2. Aan de westzijde is een grijze bestemming gegeven 'verkeer - verblijf'. Om een goede overgang te maken van het openbare gebied naar de woningen is een zone van 2 meter wenselijk waar buitenruimten kunnen worden gemaakt. De bovengesloten woningen zullen uitstekende balkons krijgen. Wij adviseren met klem om deze overgang goed te regelen en een zone ter beschikbaar te stellen. Onze opdrachtgever heeft de mogelijkheid om nog grond bij te kopen ten einde een goede inpassing te krijgen. Wij vinden dit een plek waar dat noodzakelijk is.
3. Bij de 'specifieke bouwaanduiding – 3e bouwlaag' wordt omschreven dat deze bouwlaag aan de straatzijde minimaal 2 meter terug moet liggen. Dat was bij ons niet bekend. De definitie van de straatzijde is ons ook nog niet duidelijk. Zoals eerder genoemd willen wij in de architectuur aandacht geven aan een goede kapvorm. Een terugliggende bouwlaag met setback geeft bovendien beperkingen in het woonoppervlak. Wij willen de gemeente dus vragen om dit punt te laten vervallen (zie art.7 , Wonen' 7.2.2 hoofdgebouw punt h).
4. Tegenover de eengezinswoningen ten oosten van het speelveld zijn geen parkeerplaatsen aangemerkt ten behoeve van deze eengezinswoningen. De woningen worden verkocht met parkeerplaats. Hier moet een aantal parkeerplaatsen worden toegekend aan de woningen. Wij vragen de gemeente dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Wij kunnen niet tegemoetkomen aan dit onderdeel van de zienswijze. Wij houden vast aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en goothoogtes van 10 meter, waarbij de derde laag met 2 meter teruggelegen is. Met een bouw- en goothoogte van 10 meter ontstaat er één duidelijke verschijningsvorm aan de rechthoekige pleinruimte. Alle bebouwing aan deze pleinruimte is plat afgedekt. Met de voorgestelde licht hellende kap zal het complex anders zijn dan de rest en meer aansluiten bij de bebouwing die er achter is gelegen. Dat vinden wij onwenselijk. Zoals in het beeldkwaliteitsplan staat gaat dit appartementengebouw een brug vormen met Compostella en het Dorpshuis. Derhalve wordt hier een beeld met rechthoekige vormen met platte daken beoogd. Het verschil in bouw- en goothoogte past niet binnen deze visie. Ook uit overleg met de welstandscommissie blijkt dat een hellende kap niet wenselijk is.

2. Voor de tweede bouwlaag vinden wij uitkragende balkons tot maximaal 1 meter wenselijk. Wij zijn bereid om bij de verder inrichtingsplannen voor de openbare ruimte voor het appartementencomplex een strook openbaar groen te realiseren. Een groenstrook op deze plek in het openbaar gebied kan voor een goede overgang openbaar-privé zorgen. Voor de bewoners van de appartementen is dit meteen een buffer tussen voetgangs die niet direct langs hun ramen of terras lopen maar op enige afstand. De invulling en breedte van de groenstrook zal moeten aansluiten bij het inrichtingsplan voor het openbaar gebied. Over de exacte invulling kan nader worden afgestemd met de eigenaar/ kopers/gebruikers van deze appartementen. Wij zijn niet voornemens om voor het appartementencomplex gronden te verkopen ten behoeve van een groenstrook omdat wij als gemeente dan minder controle hebben over de feitelijke invulling van de groenstrook op deze prominente plek.
3. Wij kunnen niet tegemoetkomen aan dit onderdeel van de zienswijze. Ten gunste van het beeld en de beleving van het openbaar gebied vinden wij een teruggedragen derde laag belangrijk. Een platte derde laag levert in combinatie met de sporthal een bijna stedelijke sfeer op. Met een set back van de 3e bouwlaag van 2m uit de voorgevel, wordt het geheel minder stenig. De gevelhoogte aan de rechthoekige pleinruimte wordt hierdoor opgeknipt waardoor het appartementenblok beter aansluit bij het centrum dorpse karakter van het gebied.

De set back van 2 meter creëert op de bovenste verdieping een grote buitenruimte bij de appartementen. Deze buitenruimte draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende openbare gebied. Dit komt enerzijds door de geknipte gevelwand met het openbare gebied waardoor het appartementencomplex minder hoog wordt ervaren. Anderzijds creëert de buitenruimte interactie en reuring tussen de appartementen en het openbare gebied. De set back op de derde laag levert bovendien mogelijkheden voor verschillend aanbod aan appartementen in het complex.
4. Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin dergelijke zaken worden vastgelegd. Los van het bestemmingsplan zullen nadere afspraken worden gemaakt over het al dan niet toekennen van de parkeerplaatsen aan de betreffende rijwoningen.

Aanpassing

De zienswijze is aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt de regel opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' balkons op de 2e bouwlaag de voorgevellijn en bestemmingsgrens met ten hoogste 1 m mogen overschrijden boven het openbaar gebied.
- In het stedenbouwkundig plan is een indicatieve groenstrook voor de gevel van het appartementencomplex opgenomen.

4. Reclamant 4, ingekomen op 7 december 2020

Zienswijze

1. Het doet ons deugd dat in het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat bij de tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen/tuinen zal worden voorkomen. Concreet betekent dit in onze situatie dat er geen ramen zullen worden opgenomen in de kopgevel van de (vanaf de voorzijde gezien) meest rechtse patiowoning type A. Wij zouden dit wel graag geborgd willen zien in het uiteindelijke bestemmingsplan.
2. Wat ons in dit kader zorgen baart zijn diverse uitzonderingsartikelen in het stedenbouwkundig plan. Ook is er een voor ons onduidelijk artikel 7.3.1. wat wij graag toegelicht zouden willen zien. Wij willen graag zeker weten dat de nu geplande woningen met platte daken (aan de voorzijde maximaal 7 meter en aan de achterzijde maximaal 3 meter) ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden en niet straks toch vervangen worden door andere (hogere) woningen. Ook zouden we graag vastgelegd willen zien in het stedenbouwkundig plan dat er geen dakterrassen worden gecreëerd op de platte daken aan de achterzijde van de patiowoningen.
3. Wij blijven van mening dat ondanks de geringe hoogte de bouw van woningen op de plek waar nu een bosperceel is nog steeds een aantasting van onze privacy is en daarmee een vermindering van ons woongenot. En weliswaar minder belangrijk maar wel evident een waardevermindering van onze eigen woning/kavel.
4. Er is niets opgenomen over de erfafscheiding tussen onze achtertuin en de patiowoningen type A. Wij gaan ervanuit dat wij niet zelf moeten gaan onderhandelen over de erfafscheiding met de nieuwe bewoners. Nu is er achter onze tuin sprake van een hekwerk van de voormalige eigenaar van het terrein. Wij gaan er vanuit dat dit hekwerk ofwel behouden blijft ofwel wordt vervangen door een nieuwe erfafscheiding op kosten van de ontwikkelaar van de patiowoningen type A.
5. Ondanks dat in de reactie op onze inspraakreactie wordt aangegeven dat het parkeren nog eens goed is doorgerekend blijft het ons zorgen baren. Wij verwachten echt dat door de relatief kleine parkeerplaats bij de sporthal/dorpshuis van 44 parkeerplaatsen t.o.v. de huidige 53 plaatsen bezoekers gaan parkeren in de woonwijk achter de sporthal. Temeer omdat er aan die zijde ook een ingang is gepland. Daardoor ontstaat er meer parkeerdruk op de nieuwe woonwijk waardoor er uitgeweken zal worden naar de Vlasroot.

Beantwoording

1. Zowel bij de patiowoningen, de rijwoningen als tweekappers is in het beeldkwaliteitsplan geregeld dat bij tuingerichte kopgevels inkijk in andere woningen voorkomen dient te worden. Daarmee is de realisatie ervan op deze manier voldoende geborgd. Een dergelijke bepaling over de gevelindeling wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.
2. Een vrije vertaling van artikel 7.3.1. is dat ter plaatse van ondermeer de 'specifieke bouwaanduiding – patio' op de verbeelding levensloopbestendig gebouwd en in stand gelaten moet worden, waarbij keuken/woonkamer/badkamer/toegang op één bouwlaag is gesitueerd en dat deze bouwlaag vanaf het maaiveld dan wel met een lift bereikbaar is. Het bestemmingsplan

biedt ter plaatse alleen de mogelijkheid voor patiowoningen met platte daken met een bouwhoogte van 7 meter aan de voorkant en 3 meter aan de achterkant. Dit blijkt uit de specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Mochten er toch andere plannen zijn dan zal hiervoor een separate planologische procedure gevoerd moeten worden om van dit bestemmingsplan af te wijken. Zoals eerder in de zienswijzennota is verwoord passen wij het bestemmingsplan zodanig aan dat dakterrassen ter plaatse van de patiowoningen niet zijn toegestaan.

3. Wij begrijpen dat het bestaande bosje zorgt voor een bepaalde rust en privacy en dat het de voorkeur heeft dit bosje in stand te laten. Wij vinden het ruimtelijk gezien echter belangrijk dat het gebied betrokken wordt bij de totale ontwikkeling. Het realiseren van patiowoningen op deze plek leidt ons inziens niet tot onaanvaardbare situatie met betrekking tot de privacy van omwonenden. De woonfuncties op de bovenverdieping zijn van secundaire aard waar niet de hele dag door geleefd wordt. Daarbij zal met het uitsluiten van dakterrassen de eventuele inbreuk op privacy nog kleiner zijn. Zoals ook bij de beantwoording van zienswijze 2 is opgemerkt zijn omwonenden vrij om opgroeiende beplanting op hun perceel aan te leggen wat het gevoel van inbreuk op privacy kan wegnemen.
4. Zoals ook in de beantwoording van zienswijze 2 terugkomt gaat de gedachte uit naar een eenduidige achterwand in de vorm van een muur. In het beeldkwaliteitsplan zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de achterkant van de percelen van de 5 patiowoningen als één achterkant mee ontworpen dient te worden. Bij de verkoop van deze kavels zal de ontwikkelaar worden verzocht om over de uiteindelijke verschijningsvorm van de achterwand van de kavels in overleg te treden met de eigenaren van de aangrenzende percelen, waarbij de kaders uit het beeldkwaliteitsplan uitgangspunt zijn.
5. Het bestemmingsplan voldoet aan onze parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan en de CROW parkeernormen uit 2019. In deze normen is tevens het bezoekersaandeel doorberekend. Daarbij houden wij er rekening mee dat het parkeren dáár wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is. In de toelichting (bijlage 5 bij de toelichting) is ook een tekening opgenomen waarbij per woonblok het parkeren wordt aangegeven. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij verwachten niet dat bezoekers van het dorps huis en de sporthal zullen parkeren in het nieuwe woongebied of aan de Vlasroot, omdat er vanuit het woongebied voor gemotoriseerd verkeer geen (reguliere) toegang is tot het parkeerterrein. De logische route zal zijn dat bezoekers via de Kerkstraat het parkeerterrein oprijden bij het dorps huis. Bezoekers van het dorps huis en de sporthal zullen dan ook niet parkeren op de Vlasroot. Mocht het parkeerterrein bij het dorps huis bezet zijn dan zullen bezoekers eerst parkeerruimte zoeken voor de Kerk of op het Jumboplein omdat de afstand tot de Vlasroot veel groter is. Kortom, wij verwachten niet dat bezoekers van het dorps huis of sporthal zullen parkeren aan de Vlasroot.

Ook voor het woongebied wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. In deze normen is tevens het bezoekersaandeel meegenomen. Zoals gezegd houden wij er rekening mee dat het parkeren wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is.

Aanpassing

De zienswijze is aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt de regel opgenomen dat de realisatie van een dakterras bij patiowoningen niet is toegestaan
- In het beeldkwaliteitsplan zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de achterzijde van patiowoningen als één achterzijde mee ontworpen dient te worden.

Overzicht van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

Bestemmingsplan, regels

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is artikel 4.2.3 b de mogelijkheid opgenomen om tussen het parkeerterrein en de achtertuinen van het Brouwerspad een erfafscheiding te realiseren van een hoogte van maximaal 2,5 meter.
- Naar aanleiding van zienswijzen 2 en 4 zijn in artikel 7.2.3 e dakterrassen op de platte daken van de patiowoningen uitgesloten.
- Naar aanleiding van zienswijze 3 is in artikel 11.2.1 c de mogelijkheid voor uitkragende balkons tot 1 meter op de 2^e bouwlaag opgenomen.

Bestemmingsplan, toelichting

- Naar aanleiding van zienswijzen 2 en 4 is in paragraaf 3.2.1 genoemd dat dakterrassen op de platte daken van de patiowoningen zijn uitgesloten.

Bestemmingsplan, verbeelding

Geen aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Stedenbouwkundig plan

- Naar aanleiding van zienswijze 3 is Voor het appartementencomplex (van 12 appartementen) een groenstrook opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

- Naar aanleiding van zienswijze 1 is in hoofdstuk 4 de mogelijkheid opgenomen om tussen het parkeerterrein en de achtertuinen van het Brouwerspad een erfafscheiding te realiseren van een hoogte van maximaal 2,5 meter.
- Naar aanleiding van zienswijze 2 en 4 is in paragraaf hoofdstuk 4 aangegeven dat de achterkant van de percelen van de patiowoningen (type A en B) als één achterkant mee ontworpen dienen te worden.

Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan, regels

- Artikel 4.1k van de bestemming 'Groen' is zodanig aangepast dat er bij de ontwerpogave van de openbare ruimte flexibiliteit bestaat bij de inrichting van het parkeerterrein bij het dorps huis.
- Artikel 12.2. 'Voorwaardelijke verplichting-natuurwaarden' is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde procedure inzake vleermuisonderzoek voor sloop van Salt&Pepper.
- In artikel 12.4 is naar aanleiding van het aanvullende bodemonderzoek een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat dat bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat de gronden geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik wonen.
- In artikel 11.2.1.e is de regel toegevoegd dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een luifel het bouwvlak met maximaal 2,5 meter mag overschrijden boven het openbaar gebied.
- In artikel 11.2.1.e is de regel toegevoegd dat in afwijking van het bepaalde onder f ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van duurzame energievoorziening, zoals zonnepanelen de bouw grens met ten hoogste 1,0 m mogen overschrijden.

Bestemmingsplan, toelichting

- In paragraaf 3.4.6 is de essentie van het als bijlage opgenomen advies 'Natuurinclusief bouwen' kort toegelicht.
- In paragraaf 5.10.2 is gemotiveerd dat de voorwaardelijke verplichting uit de regels met betrekking tot vleermuisonderzoek is gewijzigd. Ook is de sloop van de Salt&Pepper in relatie tot het vleermuisonderzoek nader toegelicht.
- In paragraaf 5.2.2 is het aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai is verwerkt.
- In paragraaf 5.1.2 is het aanvullend milieutechnisch onderzoek verwerkt.

Bestemmingsplan, toelichting (bijlagen)

- Het advies natuurinclusief bouwen is opgenomen als bijlage 7.
- Het aangepaste Beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 6.
- Het naar aanleiding van de zienswijzen aangepaste stedenbouwkundig plan is toegevoegd als bijlage 3.
- De nota van zienswijzen toegevoegd als bijlage 21.
- Het aanvullend akoestisch onderzoek industrielaawaai is toegevoegd als bijlage 12.
- Het aanvullende milieutechnisch bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 10.

Bestemmingsplan, verbeelding

- Voor het bouwvlak van de sporthal wordt aan de kant van het parkeerterrein 0,6 meter ruimer ingetekend en op andere plekken geoptimaliseerd om aan de eisen van de sporthal te kunnen voldoen. In totaal is het bouwvlak 9 m² groter geworden.
- De hoogte scheidingslijnen van het dorps huis zijn beperkt aangepast om marge te creëren voor de constructie.

Stedenbouwkundig plan

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Beeldkwaliteitsplan

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.