



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “Kerkstraat 79/79a en Vogelklos ong.” levert een bouwmogelijkheid voor de realisatie van één woning op het achterste deel van het perceel met adres Kerkstraat 79. De te bouwen woning wordt georiënteerd op de Vogelklos.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Tijdens deze termijn zijn zes schriftelijke reacties (“zienswijzen”) ingekomen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en is aangegeven wat met de reacties wordt gedaan in het bestemmingsplan.

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. “Ontvankelijk” betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

In hoofdstuk 3 worden enkele doorgevoerde ambtshalve wijzigingen opgesomd.

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester van wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Landerd

2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (bewoners Vogelklos 19)

Ontvangen op 20 januari 2015

Samenvatting

Reclamant stelt dat het straatbeeld drastisch wijzigt van groen naar bebouwing.

De nieuwe kavel is 40 meter breed en de nieuw te bouwen woning wordt te groot: "de bestaande woningen worden de arbeiderswoningen van de straat".

Er wordt een inrit gecreëerd aan de Vogelklos terwijl er een goede inrit is vanaf de Kerkstraat. Hiermee komt er nog meer verkeershinder in een straat met te weinig parkeerplaatsen, zo meent reclamant.

Er wordt in het bestemmingsplan gesteld dat geen tweedelijnsbebouwing mag worden gecreëerd, terwijl er verderop aan de Kerkstraat wel tweedelijns bebouwing wordt gerealiseerd.

Mocht het plan toch worden voortgezet, dan verzoekt reclamant de inrit aan de Kerkstraat te situeren en aan de zijde van de Vogelklos een natuurlijke haag te realiseren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een bouwvlak voor de woning op op de verbeelding en bijpassende regels waarin staat dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Toelichting van de gemeenteraad

Straatbeeld

Het aanzicht vanaf de Vogelklos op het perceel zal wijzigen doordat het opgaande groen in de tuin van Kerkstraat 79 (deels) zal moeten worden verwijderd ten behoeve van de bouw van de woning. In ogenschouw moet worden genomen dat het de eigenaar van het perceel vrij staat om het groen te verwijderen, al dan niet met een kapvergunning. Aan de aanwezigheid van het opgaande groen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bovendien zouden er vergunningsvrij op enige afstand van de openbare weg bouwwerken kunnen worden opgericht door de eigenaar die ook het beeld zouden beïnvloeden.

Stedenbouwkundige opzet

Het plan Repelakker grenst aan de oostzijde aan de achterzijden van de kavels van de op de Kerkstraat gerichte woningen. Door de steeds verschillende diepten van die kavels vormt de grens geen rechte lijn. Over het grootste gedeelte van die overgang is het destijds mogelijk gebleken om het plan Repelakker aan die oostzijde te beëindigen met woningen, waardoor op die grens van het bestemmingsplan achtertuinen van nieuwe woningen tegen de achtertuinen van de woningen aan de Kerkstraat kwamen te liggen.

Op een enkele positie - ten westen van de zeer diepe kavel Kerkstraat 79 - was het niet mogelijk om de openbare ruimten van het plan Repelakker ook op die manier te beëindigen, en is een pleinachtige openbare ruimte - de Vogelklos - ontworpen die aan de westzijde werd begrensd door de achterkant van de kavel Kerkstraat 79.

De nieuw te bouwen woning aan de kopse kant van de Vogelklos kan, gelet op de regels in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale breedte van 15 meter beslaan. Deze maximale gevelbreedte is passend, gelet op de breedte van de kavel. Door de breedte van het opgenomen bouwvlak kan een markante front worden gerealiseerd die ruimtelijke een mooi eindbeeld oplevert van de Vogelklos. Met de realisatie van de nieuwe woning wordt de gewenste stedenbouwkundige situatie bereikt dat een nieuwe wand toegevoegd aan het "Vogelklos-pleintje". Op deze manier ontstaat een plein omringd met de daarop gerichte woningen, waarbij niet langer een achtertuin aan de openbare ruimte van de Vogelklos grenst.

De woning richt zich ruimtelijk volledig op de Vogelklos en dient dus ook alleen vanaf de Vogelklos te worden ontsloten. Tussen de nieuwe woning en de bestaande woning Kerkstraat 79 ontstaat hierdoor een normale achterkant-achterkant-aansluiting.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de ruimere regelgeving van het ontwerpbestemmingsplan voor de situering van de woning op het perceel aangescherpt door een bouwvlak op te nemen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht. Daarmee wordt geregeld dat de nieuw te bouwen woning een passend eindbeeld oplevert voor de stedenbouwkundige afronding van de Vogelklos.

Grootte te bouwen woning

Er gelden op basis van het ontwerpbestemmingsplan regels voor de bouw van de woning. Deze regels zijn vergelijkbaar met de regels voor de woningbouw van de andere woningen aan de Vogelklos, want ze zijn gebaseerd op de regels uit bestemmingsplan "Repelakker".

In bestemmingsplan "Repelakker" is opgenomen dat de te realiseren woningen een minimale breedte van 5,6 meter mogen hebben en een maximale breedte van 15 meter. Omdat in de uitvoering kavels zijn ontstaan en verkocht van circa 15 meter breed zijn de aanwezige woningen (hoofdgebouw) aan de Vogelklos maximaal 10 meter breed.

Voor de nieuw te bouwen woning gelden in het ontwerpbestemmingsplan dezelfde regels. Er dient bijvoorbeeld gebouwd te worden op of parallel aan de op de verbeelding ingetekende gevellijn en de minimale gevelbreedte is gesteld op 5,6 meter en maximale gevelbreedte op 15 meter. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens vanaf het hoofdgebouw moet minimaal 2 meter aan beide zijden bedragen.

Om meer duidelijkheid te geven over de situering van de te bouwen woning, passen wij het bestemmingsplan aan door een bouwvlak op de verbeelding toe te voegen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht. Met de bouw van de woning in het verlengde van de straat Vogelklos wordt een goede stedenbouwkundige afronding vormgegeven (zie hierboven onder Stedenbouwkundige opzet).

Het hoofdgebouw kan dan een maximale gevelbreedte van 15 meter beslaan. De goot- en nokhoogte is gelijk aan de omliggende woningen: 7 en 11 meter.

Tweedelijns bebouwing Kerkstraat 85

Tweedelijns bebouwing vinden wij ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenst.

De woning moet worden georiënteerd op de Vogelklos. Daarmee rondt deze woning het stedenbouwkundige beeld van de Vogelklos af. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk dat de achterkant en achtertuin of zijkant/zijtuin van de nieuw te bouwen woning aan de Vogelklos wordt gesitueerd. De ontsluiting van de woning dient aan de voorzijde, en dus via de Vogelklos, plaats te vinden.

Door de voorgevel op de Vogelklos te oriënteren zullen de achtertuinen van Vogelklos ong en Kerkstraat 79/79A op elkaar aansluiten en blijven de achtertuinen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Bij "tweedelijns bebouwing" zijn woningen achter elkaar gelegen, gezien vanaf de (hoofd)ontsluitingsweg en/of openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een minder ordelijk ruimtelijk beeld.

De tweedelijns bebouwing bij Kerkstraat 85 komt voort uit oude afspraken en toezeggingen die ten tijde van de onderhandelingen over het grondeigendom t.b.v. de realisatie van Repelakker, rond 2009, zijn gedaan. De bedoeling was om meerdere woningen in die omgeving via een (semi)openbare weg te ontsluiten via de wijk Repelakker. De reeds aanwezige en te realiseren woningen zouden georiënteerd worden op deze (semi)openbare weg.

Hierover is een rechtszaak gevoerd bij de Raad van State, waarnaar de ontsluiting via de Kerkstraat toch tot stand is gekomen.

Pas recent is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Tweedelijns bebouwing vinden wij in principe ongewenst en ruimtelijk niet passend.

Inrichting doodlopende einde Vogelklos

Aan het doodlopende einde van de Vogelklos is in het bestemmingsplan "Repelakker" een klein groenvlak van gemiddeld 9 meter bij circa 20 meter voorzien. Op 13 juni 2013 is een informatieavond gehouden over het woonrijp maken van de wijk Repelakker. Ook de inrichtingstekening van de Vogelklos is op deze avond gepresenteerd, waarin is opgenomen dat er ter plaatse vier parkeervakken zijn voorzien, waar omheen struiken worden ingeplant. Bewoners hebben vragen gesteld. Tegen de voorziene inrichting van dit deel van de Vogelklos was geen bezwaar en er zijn verder geen vragen over gesteld. Het college heeft ingestemd met het inrichtingsplan, de aanbesteding en het uitvoeringsbudget op 3 september 2013.

Middels het vast te stellen bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om openbare parkeerplaatsen te realiseren aan de kopse kant van de Vogelklos planologisch goed geregeld.

Verkeersbewegingen

Door de toevoeging van één woning ontstaat geen onevenredig grote toename van verkeersbewegingen. De Vogelklos wordt niet onevenredig zwaar belast door de bouw van één extra woning.

Parkeren

Voor de 10 geplande woningen aan de Vogelklos zijn in de nabij openbare ruimte 15 parkeerplaatsen gepland. Conform het inrichtingsplan zullen in de openbare ruimte aan de kopse kant van de Vogelklos vier openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Alle kavels aan de Vogelklos worden voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook bij de nieuw te bouwen woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Zienswijze 2 (bewoners Vogelklos 5)

Ontvangen 20 januari 2015

Samenvatting

Het plan brengt schade toe aan het aanzicht van de Vogelklos. Reclamant heeft de eigen woning gekozen vanwege het aanblik van de Vogelklos zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan en de aanwezigheid van twee plantsoenen.

De oostelijke groenstrook van de Vogelklos is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en dit wordt niet gehandhaafd.

De realisatie van de woning leidt tot afname van het aantal parkeerplaatsen. Dit doet afbreuk aan het woongenot.

De te bebouwen kavel is te breed en de woning wordt (daardoor) te groot.

Door de realisatie van de woning daalt de waarde van reclamants woning en reclamant wenst dit op de gemeente te verhalen.

Op pagina 13 van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de kavel deels in deelgebied 5 valt (van de Structuurvisie). Dit is niet het geval. De groenstrook valt in deelgebied 5 en het overige deel van de kavel in deelgebied 2.

Op een andere plek aan de Kerkstraat wordt tweedelijns bebouwing gerealiseerd terwijl in het bestemmingsplan wordt gesteld dat dit onwenselijk is.

Reclamant stelt dat geen rekening is gehouden met de bewoners van de Vogelklos en vraagt uitleg over de noodzaak van de bestemmingswijziging.

Er mag een bestemmingswijziging plaatsvinden, meent reclamant, mits dit niet ten koste gaat van het aanzicht van de Vogelklos en het wooncomfort van de bewoners van de Vogelklos.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een bouwvlak voor de woning op op de verbeelding en bijpassende regels waarin staat dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Toelichting van de gemeenteraad

Voor de toelichting ten aanzien van de punten Straatbeeld, Grootte van de te bouwen woning, Stedenbouwkundige opzet, Inrichting van doodlopende einde Vogelklos, Parkeren en Verkeersafwikkeling verwijs ik u naar de toelichting van zienswijze 1.

Pagina 13 van de Toelichting

Op pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar deelgebieden uit de Structuurvisie. Het gestelde in de toelichting is correct: "de planlocatie is grotendeels gelegen binnen deelgebied 2. Het westelijk gedeelte van de planlocatie maakt onderdeel uit van deelgebied 5."

Aanleiding/noodzaak bestemmingswijziging.

Initiatiefnemers hebben verzocht om de op het perceel Kerkstraat 79/79A de aanwezige woning en "aanleunwoning" die al lange tijd bestemd zijn als twee halfvrijstaande woningen te mogen om zetten naar een bestemming voor twee vrijstaande woningen.

Het plan ging/gaat dan ook niet gepaard met de daadwerkelijke toevoeging van een woning, maar het betreft een verplaatsing van een reeds bestaande/bestemde woning naar het achterterrein van het perceel.

Door de realisatie van de woning op het achterste deel van het perceel en de oriëntatie op de Vogelklos ontstaat een goed afgerond stedenbouwkundig beeld van de Vogelklos (zie ook Stedenbouwkundige opzet bij de beantwoording van zienswijze 1).

Waardedaling

Wanneer men meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan, kan men na het onherroepelijk worden van het plan een planschadeclaim indienen.

Zienswijze 3 (bewoners Vogelklos 7)

Ontvangen op 20 januari 2015

Samenvatting

Reclamant stelt dat het bouwblok te ruim is ingetekend en er geen redelijke begrenzing is van de nieuw te bouwen woning. Er dient met de bestemming beter te worden aangesloten bij de geldende bestemmingen.

Voorts geeft reclamant aan dat de toevoeging van een extra woning wel mogelijk kan zijn als op grond van het overgangsrecht de twee woningen aan de Kerkstraat in gebruik blijven.

Ook meent reclamant dat de bestemmingsomschrijving van "Groen" te ruim is in het ontwerpbestemmingsplan omdat er nu ook kan worden geparkeerd. Dat acht hij niet wenselijk. Het parkeren in de oorspronkelijke groenstrook lijkt te zijn gericht op de toe te voegen woonbestemming.

Een deugdelijke stedenbouwkundige onderbouwing waarom de woning kan worden toegestaan ontbreekt.

De extra woning zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, mede door de mogelijkheid om aan huis gebonden beroepen toe te staan. Er zou geen uitrit aan de Vogelklos moet worden gerealiseerd, maar aan de Kerkstraat.

De gemeente dient ook de belangen van de bestaande bewoners van de Vogelklos mee te nemen, omdat het plan leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Reclamant constateert dat er geen realisatieovereenkomst ter inzage is gelegd en stelt dat de financiële uitvoerbaarheid niet afdoende is gewaarborgd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een bouwvlak voor de woning op op de verbeelding en bijpassende regels waarin staat dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Daarnaast voegen wij een voorwaardelijke verplichting toe in de regels dat de bouw en het gebruik van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de woningen aan de Kerkstraat moeten zijn samengevoegd (of anderszins teruggebracht) tot één woning.

Aangezien er geen realisatieovereenkomst is gesloten zal de zinsnede daarover uit hoofdstuk 7 van de toelichting worden geschrapt.

Wij passen de regeling voor aan huis gebonden activiteiten aan zodat deze is gekoppeld aan een maximum vloeroppervlakte en eventueel via een afwijkingmogelijkheid, onder voorwaarden kan worden vergroot

Toelichting van de gemeenteraad

Voor de toelichting ten aanzien van de punten Straatbeeld, Grootte van de te bouwen woning, Stedenbouwkundige opzet, Inrichting van doodlopende einde Vogelklos, Parkeren en Verkeersafwikkeling verwijs ik u naar de toelichting van de beantwoording van zienswijze 1.

Aan huis gebonden beroepen

De regeling voor aan huis gebonden beroepen bij de nieuw te bouwen woning aan de Vogelklos is gelijklopend aan de ruime regeling voor aan huis gebonden activiteiten in de rest van de wijk Repelakker.

Wij constateren dat het toestaan van aan huis gebonden activiteiten niet op eenzelfde wijze is geregeld als voor de woning aan de Kerkstraat, waarbij een maximum vloeroppervlakte geldt voor deze activiteiten. Wij zullen dan ook de regeling bij de nieuw te bouwen woning

aanpassen waardoor activiteiten zijn toegestaan zoals genoemd in de bij het bestemmingsplan horende Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten met een vloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m².

Ook wordt er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen (zoals ook voor de woning aan de Kerkstraat is opgenomen), waardoor kortgezegd een oppervlakte van 75m² onder voorwaarden (o.a. een goede verkeersafwikkeling) is toegestaan.

Met deze regeling zullen geen activiteiten bij de woning kunnen gaan plaatsvinden waardoor een onevenredige druk op de (openbare) parkeerplaatsen zal ontstaan.

Aantasting woon- en leefklimaat

Wij vinden dat er met de realisatie van het plan geen verslechtering van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Vogelklos ontstaat omdat er geen onevenredige druk op de Vogelklos of de openbare parkeerplaatsen ontstaat en de woning zorgt voor een goede stedenbouwkundige afronding van de Vogelklos.

Parkeren en Groen

De bestemming van het doodlopende einde van de Vogelklos sluit aan bij de inrichting zoals die is voorgesteld in het gemeentelijke inrichtingsplan voor de wijk Repelakker. De parkeerplaatsen zouden al worden aangelegd zonder dat de bouw van de woning voorzien was. Het betreft dus geen parkeerplaatsen ten dienste van de nieuw te bouwen woning.

Toevoeging van een extra woning mogelijk

Reclamant wijst erop dat er aan de Kerkstraat op termijn een woning moet verdwijnen in verband met de nieuw te bouwen woning, maar dat het gebruik van de woningen aan de Kerkstraat kan worden voortgezet op basis van het overgangsrecht.

Wij willen dit regelen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting waarin wordt gesteld dat de bouw en het gebruik van deze nieuwe woning uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de woningen aan de Kerkstraat moeten zijn samengevoegd (of anderszins) tot één woning.

Financiële uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarin met name duidelijk wordt gemaakt dat er geen kosten aan het plan verbonden zijn voor de gemeente. Er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de ambtelijke kosten worden door middel van het heffen van leges in rekening gebracht.

Er is dus geen sprake van een gesloten realisatieovereenkomst. Dit zal uit de toelichting van het bestemmingsplan worden geschrappt.

Zienswijze 4 (bewoners Vogelklos 15)

Ontvangen 21 januari 2015

Samenvatting

Reclamant stelt dat op de verbeelding een maximale goothoogte en bouwhoogte van 7 en 11 meter staat benoemd en in de voorschriften een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter.

De gestelde regels leiden tot een gigantische woning bij maximale planinvulling en daarbij een groot oppervlakte voor aan huis gebonden bedrijvigheid.

Volgens art 5.2.3. geldt dat de bijbehorende bouwwerken overal op het perceel gerealiseerd mogen worden. Dit is te weinig begrensd, volgens reclamant.

Reclamant stelt dat de huidige woning met adres Kerkstraat 79A buiten het bouwvlak valt.

Reclamant meent dat dat er een voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen voor het realiseren van de vier parkeerplaatsen aan het einde van de Vogelklos.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een bouwvlak voor de woning op op de verbeelding en bijpassende regels waarin staat dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Toelichting van de gemeenteraad

Voor de toelichting ten aanzien van de punten Straatbeeld, Grootte van de te bouwen woning, Stedenbouwkundige opzet, Inrichting van doodlopende einde Vogelklos, Parkeren en Verkeersafwikkeling verwijzen wij u naar de toelichting van zienswijze 1.

Voor de toelichting ten aanzien van aan huis gebonden bedrijvigheid verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 3

Verwarring bouw- en goothoogte en grens bouwvlak

Hierbij wijzen wij erop dat er voor de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning(en) aan de Kerkstraat een verschillende regeling geldt in het bestemmingsplan.

Voorts merken wij op dat de woning met nummer 79A niet buiten het bouwvlak valt, maar dat u hierbij op het perceel en de perceelgrens van nummer 79A doelt.

Voorwaardelijke verplichting m.b.t. de parkeerplaatsen

De vier parkeerplaatsen zijn gelegen op gemeentegrond en worden aangelegd door de gemeente en zijn niet specifiek ten dienste van de nieuw te bouwen woning.

Situering bijbehorende bouwwerken

De regeling voor bijgebouwen is vergelijkbaar met de regeling die geldt voor bijgebouwen in bestemmingsplan "Repelakker". Er geldt een maximaal oppervlakte van 100 m². De goot- en bouwhoogte zijn gesteld op respectievelijk 2,75 meter en 5 meter. Daarnaast geldt bijvoorbeeld dat bij vrijstaande woningen slechts aan één zijgevel bijgebouwen mogen worden aangebouwd. Er geldt voorts een minimale afstand tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

De regeling voor bijgebouwen is op de juiste wijze begrensd.

Zienswijze 5 (bewoners Vogelklos 9)

Ontvangen 19 januari 2015

Samenvatting, Besluit, Wijziging van het bestemmingsplan en Toelichting

Hiervoor verwijzen wij u naar de samenvatting en beantwoording van zienswijze 3.

Zienswijze 6 (bewoners Vogelklos 11)

Ontvangen op 19 januari 2014

Samenvatting

Reclamanten stellen dat zij de kavel hebben gekocht vanwege vrije ligging en vrij uitzicht. Zij zijn bij de koop van de kavel niet op deze mogelijkheid gewezen en vinden het plan een aantasting van hun woongenot, privacy en uitzicht. Er is nu zicht op een tuin en groen en na realisatie van het plan uitzicht op een woning en tevens een uitrit voor de deur. Zij voelen zich ingebouwd. Het leefgedeelte van hun woning grenst aan het plangebied.

De bouw- en goothoogte van respectievelijk 11 en 7 vinden reclamanten veel te hoog. De in- en uitrit van de woning wordt op 2 meter van de erker aan de voor zijde gerealiseerd en er is geen vrij uitzicht meer, maar zicht op de inrit. Ook komt het groen te vervallen ten behoeve van parkeerplaatsen.

De noodzaak voor de aanleg van inrit ontbreekt, het straatbeeld wijzigt drastisch en de afmetingen van de woning zijn veel te ruim.

Reclamant verwijst naar de deelgebied waarin het plangebied is het beeldkwaliteitsplan is opgenomen en stelt dat naar het verkeerde deelgebied wordt verwezen om de grote nieuwbouw woning mogelijk te maken.

In de nabijheid van de locatie wordt tweedelijns bebouwing gerealiseerd, terwijl wordt gesteld dat dit in principe ongewenst is.

Met de realisatie van de nieuwe woning wordt de privacy aangetast en is er geen vrij uitzicht meer. Ook ontstaat er lichthinder door een sterke toename van licht als gevolg van de bouw van de woningen met mogelijke aantasting van de gezondheid tot gevolg.

De woning en de inrit liggen te dichtbij, zo menen reclamanten.

Reclamanten vrezen waardevermindering van hun woning en zullen hiervoor een planschadeclaim indienen. Daarmee komt de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan in het geding.

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen of op zodanige wijze aan te passen dat de in- en uitrit aan de zijde van de Kerkstraat wordt gerealiseerd en dat er aan de zijde van de Vogelklos een natuurlijke haag wordt gerealiseerd. Tevens dient de woning te worden gerealiseerd met één bouwlaag en een kap, conform de woningen aan de Kerkstraat.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een bouwvlak voor de woning op op de verbeelding en bijpassende regels waarin staat dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd.

Ter verduidelijking wordt in paragraaf 4.1 van de toelichting een figuur opgenomen van het beeldkwaliteitsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Voor de toelichting ten aanzien van de punten Straatbeeld, Grootte van de te bouwen woning, Stedenbouwkundige opzet, Inrichting van doodlopende einde Vogelklos, Parkeren en Verkeersafwikkeling verwijs ik u naar de toelichting van zienswijze 1.

Voor de toelichting over deelgebied van het beeldkwaliteitsplan verwijs ik u naar de toelichting van zienswijze 2.

Voor de toelichting over de financiële uitvoerbaarheid verwijs ik u naar de toelichting van zienswijze 3.

Beeldkwaliteitsplan

De verwijzing naar de deelgebieden van het beeldkwaliteitsplan door reclamanten zijn niet juist. Deze worden verward met de deelgebieden van de Structuurvisie. Het beeldkwaliteitplan hanteert een andere indeling.

Uitsluitend de geplande parkeervoorziening maakt onderdeel uit van Repelakker en valt derhalve ook binnen de begrenzing van het beeldkwaliteitsplan Repelakker, deelgebied 5, "Wonen aan het Veld". De overige gronden, waar de nieuw te bouwen woning is gepland, maken geen onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan. Hier is echter gelet op de gewenste uniformiteit wel bij aangesloten.

Deelgebied 2 van het beeldkwaliteitsplan betreft wonen aan de wadi ter plaatse van nieuwe woningen aan de Hellebaardslaan en hebben dan ook geen betrekking op onderhavige locatie. Om dit duidelijk te maken is in de toelichting een afbeelding van de begrenzing van het beeldkwaliteitsplan toegevoegd.

Paragraaf 4.1. van het vast te stellen bestemmingsplan is ter verduidelijking aangevuld.

In- en uitrit

De in-/uitrit voor de nieuw te bouwen woning kan op grond van de in het ontwerpbestemmingsplan geldende bestemming Groen in het doodlopende gedeelte van de Vogelklos worden aangelegd. Er moet echter ruimte resteren voor de aanleg van vier parkeerplaatsen. Op basis van de bestemming en gelet op de inrichting van de Vogelklos is de verwachting dat, indien de inrit aan de zijde van Vogelklos 11 wordt gerealiseerd, de dichtstbijzijnde grens van de inrit op een afstand van 4 á 4,5 meter afstand van de voorgevel van de woning, komt te liggen. Daarmee wordt de privacy en het vrije uitzicht niet geschaad.

Privacy, vrij uitzicht en lichthinder

Gesteld wordt dat de woning te dichtbij wordt gerealiseerd en dat dit ten koste gaat van de privacy van de bewoners.

Met het toe te kennen bouwvlak wordt de nieuw te bouwen woning op geruime afstand van, schuin (ten zuidoosten) dus niet in het verlengde of direct naast, de woning met nummer 11 gesitueerd.

Op basis van het toe te kennen bouwvlak kan de woning op een afstand van minimaal 8 meter van de voorgevel van de woning Vogelklos 11 worden gerealiseerd. Dit is een acceptabele afstand waarbij het uitzicht en de privacy niet wordt geschaad. Er vindt geen rechtstreekse aantasting van het uitzicht of de privacy plaats.

De nieuw te bouwen woning beschouwen wij niet als bron van lichthinder die op termijn kan leiden tot aantasting van de gezondheid, zoals in de zienswijze wordt gesteld. Het gebruik van de nieuw te bouwen woning zal een toename aan licht voor de omgeving met zich meebrengen, zoals dat ook als gevolg van de andere nieuw te bouwen woning plaats zal vinden. Van een onevenredige toename aan licht zal geen sprake zijn.

Indien in de zienswijze bedoeld wordt op vermindering van daglichttoetreding dan merken wij op dat de nieuw te bouwen woning gesitueerd wordt ten zuidoosten van de woning met nummer 11. Door deze ligging zal van vermindering van daglichttoetreding niet tot nauwelijks plaatsvinden.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat, indien er al vermindering van daglichttoetreding zou plaatsvinden, de situatie ten opzichte van de huidige situatie, met hoge bomen, zal verbeteren.

Planschade

Reclamant heeft het recht op het indienen van een planschadeverzoek. De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst m.b.t. planschade gesloten. Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Aanpassing van de verbeelding (kaart)

De gronden met de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied toegekend gekregen, omdat deze bestemming beter aansluit bij de voorziene inrichting van deze gronden.

Aanpassing van de regels

Er zijn regels toegevoegd ten behoeve van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. De bestemming Groen en bijbehorende regels zijn geschrapt uit het bestemmingsplan.

Aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan

Aanpassingen aan het bovenstaande of aanpassingen ter correctie of verduidelijking.